



# MARKANVISNINGSTÄVLING

för kvarteret Gåsen i Eslöv



**ESLÖVS  
KOMMUN**



# Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun inbjuder till markanvisningstävling för byggrätter på Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1. Tävlingsområdet utgör ett nytt bostadsområde med radhus i två till tre våningar.

Kvarteret Gåsen är ett av de första områdena i östra Eslöv som genomgår en omvandling. Målsättningen är att tävlingsområdet ska vara en föregångare i den fortsatta omvandlingen av östra Eslöv och vara en förebild när det gäller hållbart stadsbyggande.

Området ligger endast 200 meter från järnvägsstationen och precis intill den nya Carl Engström-skolan. Eslövs kommun söker nu en exploatör som vill förverkliga kommunens planer för fler bostäder i attraktiva miljöer.

Eslövs kommun har för avsikt att träffa markanvisningsavtal med den intressent som vinner markanvisningstävlingen.

## Tävlingens upplägg

Tävlingen annonseras på [eslov.se](http://eslov.se) och information skickas ut till dem som anmält sig i kommunens intressentregister för markanvisningar. De exploatörer eller andra aktörer som är intresserade lämnar in sin ansökan om markanvisning via kommunens webbplats. Inkomna tävlingsförslag utvärderas av en utvärderingsgrupp som föreslår en vinnare för kommunstyrelsens arbetsutskott.

Om flera förslag bedöms likvärdiga kan kommunen be förslagsställarna att komplettera sina förslag. Vinnaren erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen som ger en ensamrätt att under sex månader med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov har beviljats enligt förslaget säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

## Eslöv – på lagom avstånd

Eslövs geografiska läge skapar fantastiska möjligheter för både arbete och fritid. Inom bekvämt avstånd finns havet, skogarna, slätterna och storstäderna Malmö och Köpenhamn. Öresundsbron gör det lättare än någonsin att besöka eller kanske arbeta i Danmark.

Med Öresundståget tar det en dryg timme från Stora torg i Eslöv till Rådhusplatsen i Köpenhamn.

I Eslövs kommun finns något annat: en småskalighet i en vacker del av Skåne där ett böljande och omväxlande landskap är fyllt av slott, aktiviteter, vacker natur och möjligheter.

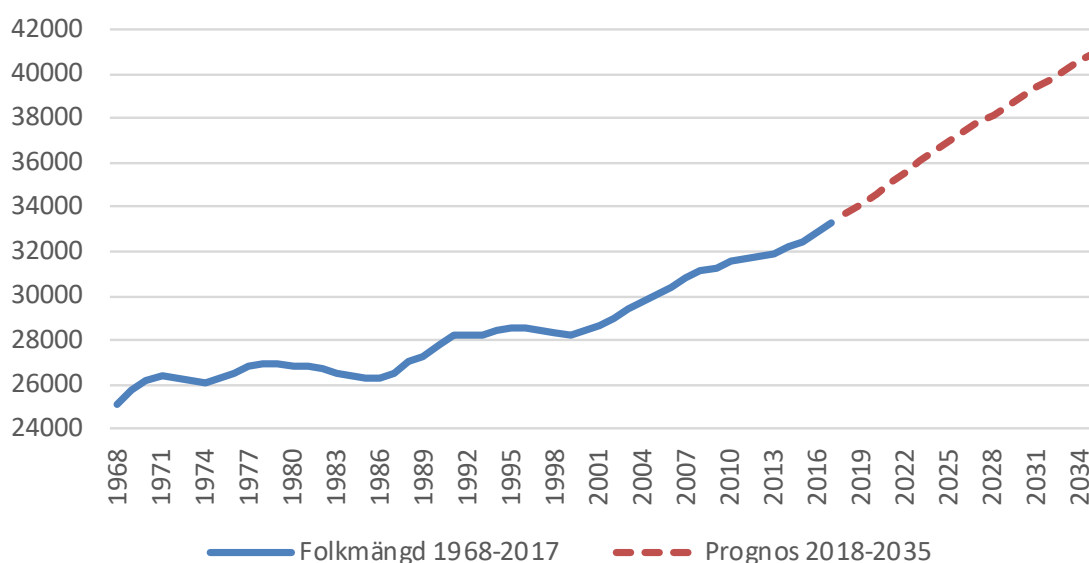
Här finns förutom centralorten Eslöv tolv tätorter, var och en med sin karaktär och sin historia. Marieholm, Flyinge, Löberöd och Stehag är några av de större. Närheten till service, tjänster och personliga kontakter samspelar med Öresundsregionens översvallande utbud alldeles runt hörnet. I Eslöv har du tillgång till båda världarna.

I regionen finns också ett stort utbud av högre utbildning, flera internationella arbetsplatser, större sjukhus och flygplatser – allt på behagligt pendlingsavstånd.

## Regional stjärna

Eslöv är en viktig del i den expansiva Malmö-Lundregionen. I regionens strukturplan är Eslöv utpekad som en regional kärna vilket innebär en stad som 2035 har central

## ESLÖVS BEFOLKNINGSUTVECKLING



## BEFOLKNINGSPROGNOS 2018—2035

TOTAL ÖKNING:

7 500

PER ÅR:

445

BEFOLKNING 2035:

41 000

betydelse för regionen och dragkraft i sitt omland. Här ska 2035 finnas viktiga regionala funktioner, en stor branschbredd och en betydande inpendling. I Eslövs översiktsplan, Eslöv 2035, är siktet högre inställt då ett av målen är att bli en regional stjärna.

### Hållbart växande

Eslövs kommun förbereder genom detaljplaneändringar och markanvisningar för en ökad befolkning. De närmaste fyra åren planeras det att byggas närmare tusen nya bostäder i Eslöv.

Det handlar om att fatta genomtänkta och långsiktiga beslut som gynnar miljön och samtidigt se till att samhällets behov tillgodoses. I översiktsplanen Eslöv 2035 uttrycker kommunen sin framtida målbild

och dess långsiktiga vilja för hur mark, vatten och befintlig bebyggelse ska utvecklas hållbart.

# En stad i förändring



*Stora torg, illustration av Sydväst arkitektur & landskap AB.*

Eslövs kommun är inne i ett intressant utvecklingsskede. Bostadsbyggandet är högt, och hela centrum, med Stora torg i spetsen, ska utvecklas.

I östra Eslöv, i direkt anslutning till järnvägsstationen, blev den toppmoderna gymnasieskolan Carl Engstöm-skolan klar hösten 2019.

Eslövs kommun söker nu exploatörer som vill förverkliga kommunens planer med bland annat fler bostäder i attraktiva miljöer, där kvarteret Gåsen blir nästa utvecklingsprojekt.

Ett attraktivt boende och en god närmiljö är något som kännetecknar Eslöv som bostadsort. Folkmängden i Eslövs kommun har ökat varje år under 2000-talet och bostadsbyggandet är rekordhøgt. Förtätning sker centralt, men också i de mindre orterna.

## **Översiktsplan Eslöv 2035**

Med översiktsplanen Eslöv 2035, som antogs i maj 2018, gjorde Eslövs kommun ett avstamp mot visionen *Eslöv – Skånes bästa kommun att bo och verka i 2025*.

Eslövs kommun har tre övergripande målbilder – regional stjärna, hållbara lägen och lätt att leva livet. Kommunens tre målbilder grundar sig på de styrkor, utmaningar och den omvärld



som Eslövs kommun har och står inför. Staden, byarna och landsbygden ska tillgodose behov för dem som lever idag utan att äventyra behoven för framtidens invånare.

## Centrumutvecklingsplan

2016 antogs en centrumutvecklingsplan. Planen är en gemensam plattform för centrums olika aktörer; Eslövs kommun, fastighetsägare, handlare och övrigt näringsliv.

Eslövs stadskärna har en attraktiv och unik karaktär med gott om värden och förutsättningar att bygga vidare på för att utveckla platsen ytterligare.

En utgångspunkt för arbetet är att ett väl fungerande centrum karakteriseras av fyra grundläggande drag; människor känner sig attraherade till platsen, de vill stanna länge, de vill spendera och investera på platsen och talar också gärna väl om platsen. Dessa fyra karaktärsdrag utgör ett centralt fundament för den riktning för Eslövs centrum och de förslag på åtgärder som föreslås i planen.

## Ombyggnad av Stora torg

I anslutning till att centrumutvecklingsplanen antogs utlystes en projekttävling för omgestaltning av Stora torg. Arkitektfirman Sydväst arkitektur & landskap AB vann tävlingen med sitt förslag *I love Eslöv*.

Stora torg står i fokus för centrumombyggnaden och ska utvecklas till en plats för möten och upplevelser där människor i alla åldrar ska kunna koppla av och umgås.

Fösta spadtaget togs i januari 2020 och ombyggnaden pågår för fullt. Lagom till midsommar, är planen att Köpmansgatan på torgets östra sida ska vara klar och uteserveringarna kunna öppna.

Hela den första etappen ska vara klar vid årsskiftet 2020/2021.

Då startar etapp två som omfattar Östergatan och Västergatan vid torget. Årsskiftet 2021/2022 ska även den delen vara klar.

## Föreningstorget börjar snart byggas

En markanvisningstävlingen för cirka 100 bostäder på Föreningstorget utlystes i januari 2019 och det vinnande bidraget presenterades i oktober samma år. Tävlingsområdet utgör ett nytt kvarter för bostäder och centrumverksamhet.

Tio olika företag från hela landet lämnade in bidrag. GBJ Bostadsutvecklings vinnande bidrag gör plats för 83 bostadsrätter, en seniordel med 32 lägenheter, stor gemensam takterrass, gård med odlingsmöjligheter, solceller på taket och möjlighet att boka lådcyklar. I bottenplan lokaler för butiker och matställen.



*Carl Engström-skolan, precis brevid tävlingsområdet, stod klar hösten 2019. Foto Susanne Hultman*

## Östra Eslöv – ny stadsdel i omvandling

Öster om järnvägen pågår omvandling av verksamhetsområde till stationsnära stadsbygd med blandad stad som ledord. Enligt Eslövs översiktsplan ska det byggas 1 600 nya bostäder i östra Eslöv fram till 2035.

Under 2020 kommer en fördjupning av översiktsplanen ut på samråd för området. Omvandling har en stor potential för den hållbara utvecklingen i Eslövs stad. Det möjliggör ett socialt starkare Eslöv som med en större befolkning centralt sätter fokus på offentliga miljöer som knyter samman och ger synergieffekter på stadskärnan och hela stadens livskraft.

Detta arbete är högt prioriterat.



# Östra Eslöv

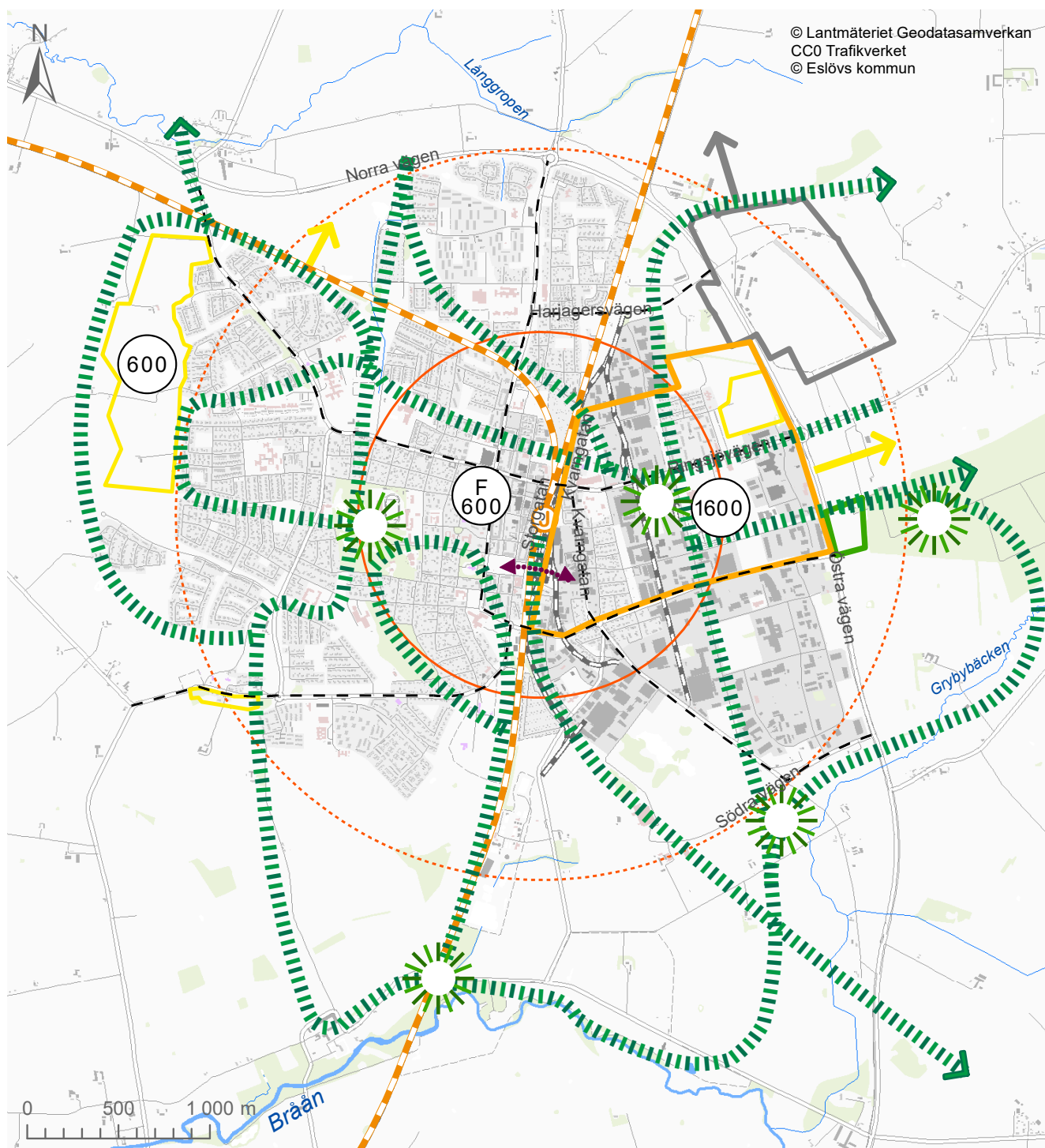
## – en stadsdel i omvandling

Öster om järnvägen pågår omvandling av verksamhetsområde till stationsnära stadsbyggd med blandad stad som ledord. Enligt Eslövs översiktsplan ska det byggas 1 600 nya bostäder i östra Eslöv fram till 2035. Under 2020 kommer en fördjupning av översiktsplanen ut på samråd för området. Omvandling har

en stor potential för den hållbara utvecklingen i Eslövs stad. Det möjliggör ett socialt starkare Eslöv som med en större befolkning centralt sätter fokus på offentliga miljöer som knyter samman och ger synergieffekter på stadskärnan och hela stadens livskraft. Detta arbete är högt prioriterat.



*Vykort från en tänkt framtid. Illustrationer: Kamikaze Arkitekter.*



#### UTVECKLINGSSTRATEGIER



Grönstruktur, nod



Grönstruktur/rekreation koppling



Huvudstråk samtliga trafikslag



Riktning för framtida bostadsutveckling



Riktning för framtida verksamhetsområde



Stärkt koppling



Utbyggnadsområde bostäder



Utbyggnadsområde Verksamheter och flygplats



Östra Eslöv stadsomvandling med blandad bebyggelse



Utveckling natur



Förtätning med antal nya bostäder väster om järnvägen



Antal nya bostäder inom området



Järnvägsstation



Järnväg

#### AVSTÅND FRÅN JÄRNVÄGSSTATION



1 km



2 km





## Kvarteret Gåsen

Kvarteret Gåsen där tävlingsområdet utgör en del är det första området som kommer att omvandlas i nya östra Eslöv.

Staden är här komplex, med många olika kvaliteter. Detta vill vi ta vara på och utveckla till en stad med ökad täthet, fler människor och fler aktiviteter. En blandstad fylld av liv. Här finns oaser med kvaliteter som kan tas tillvara och utvecklas. Det gamla skolområdet i kvarteret Gåsen och parken kring Johnsons minne är sådana platser.

## Stadsradhus

Skolområdet i norr, där den nya Carl Engström-skolan ligger, får den högsta exploateringen. Inom tävlingsområdet, precis söder om gymnasieskolan, ska stadsradhus byggas. Det kommer bli smala kvartersgator med gångfartsområde som kantas av radhus med två till tre våningar.

Söder om tävlingsområdet ligger kvarteret Sädgåsen som har markanvisats till GBJ bostadsutveckling AB. Kvarteret har karaktären av park med utlagda huskroppar mellan uppvuxna träd. Här ska också byggas en park och en lekplats. Tanken är att detta är en särskild kvalitet att bygga vidare på, bo i centrum men ändå avskilt och i storskalig grönska. Söderut sluts och inramas kvarteret av befintliga villor med trädgårdar.







# Tävlingsområdet



Tävlingsområdet är centralt beläget i Eslöv, ett stenkast från tågstationen och med närhet till ett stort utbud av både service och handel.

Tävlingsområdet utgörs av fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1. Området omfattar en markareal om cirka 6 330 kvadratmeter och möjliggör cirka 9 500 kvadratmeter BTA beroende på utformning av bebyggelsen.

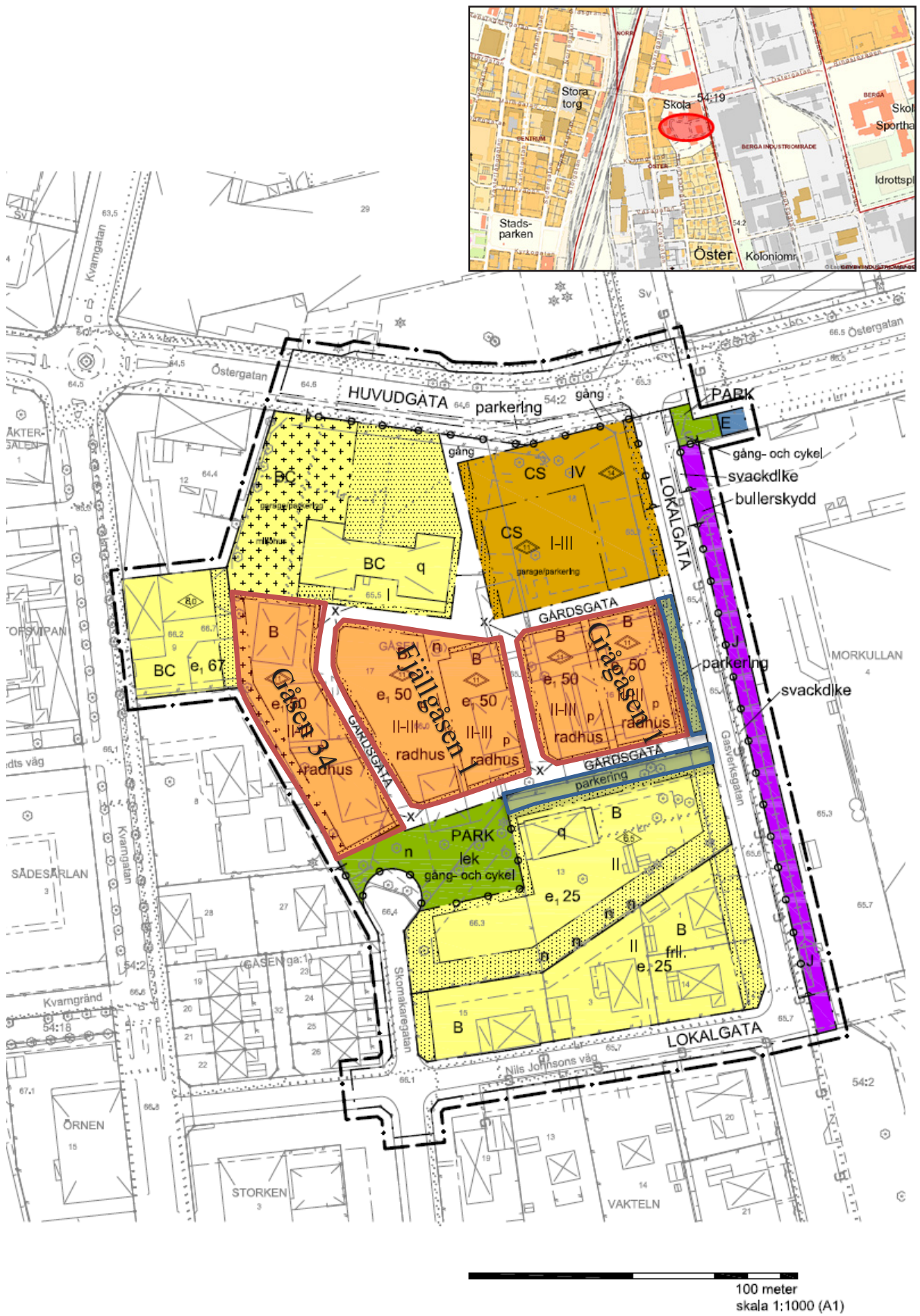
En del av Grågåsen 1 och Sädgåsen 1 utgör parkering på kvartersmark. Kommunen kommer att bekosta och anlägga parkeringsplatserna, minst 22 stycken, i samband med

utbyggnaden av gatorna. Parkeringarna ingår i markanvisningen och ingår när fastigheterna säljs. Kommunen kommer att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringsplatserna till förmån för Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1.

Parkeringsplatserna ska fungera som boende och besöksparkering och skötas av blivande fastighetsägare.

För området gäller antagen detaljplan för Gåsen 17 med flera i Eslöv. Inom området ska radhus byggas med två till tre våningar. Tävlingsområdet är centralt beläget i Eslöv med gångavstånd till tågstation och med närhet till ett stort utbud av både service och handel.





Utdrag från detaljplan med tävlingsområdet markerat med rött och parkeringsplatser med blå kantlinjer.



# Byggrätter och förutsättningar

Detaljplanen för området vann laga kraft den 3 november 2014 och genomförandetiden är fem år. Nedan sammanfattas några förutsättningar för tävlingsområdet. För mer information hänvisas till detaljplanen med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning samt följande bilagor:

- Översiktlig geoteknisk undersökning 2011-05-10

Detaljplanen omfattar kvarteren Sädgåsen, Fjällgåsen, Grågåsen, Bläsgåsen och del av Gåsen 34.

Inom kvarteret Bläsgåsen har byggts en ny gymnasieskola som öppnade vid terminsstarten hösten 2019.

Inom hela planområdet är det planerat flera nya bostäder. Sädgåsen med Johnsons minne utgör en första etapp. Fastigheten har markanvisats till GBJ bostadsutveckling AB som planerar att uppföra 16 stycken bostadsrättslägenheter i tvåvåningshus samt omvandla den q-märkta byggnaden Johnsons minne till bostäder.

Den här markanvisningstävlingen omfattar tre fastigheter, Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 samt parkeringar på Sädgåsen 1, se utdrag från detaljplanen med området markerat.

Fastigheterna är tillsammans cirka 6 330 kvadratmeter. Parkeringsplatser inom Sädgåsen 1

ingår genom andel i en gemensamhetsanläggning till förmån för Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1. Kommunen bekostar och anlägger parkeringsplatserna i samband med anläggandet av gatorna.

Detaljplanen medger en högsta byggnadsarea på 50 procent av fastighetsarean och byggnaderna får uppföras med två till tre våningar. Detta innebär att den maximala byggrätten kan bli cirka 9 500 kvadratmeter BTA. Högsta totalhöjd är elva meter. Huvudbyggnad ska placeras längs med förgårdsmark. Möjlighet finns att dra in byggnaden för att skapa mer förgårdsmark. För övrigt framgår gällande bestämmelser av detaljplanen.

Kommunen bygger minst 22 parkeringsplatser utmed Gasverksgatan och den nya gårdsgatan vid Sädgåsen 1. Parkeringarna kommer att ingå i markanvisningen och i den kommande överlåtelsen.

Det kan behövas fler parkeringsplatser för att täcka behovet för boende och besökande. Eslövs kommuns parkeringsnorm gäller och minsta antalet parkeringsplatser avgörs i samband med bygglovsprövningen. Vi vill att tävlingsförslaget innehåller tillräckligt med parkeringsplatser för att täcka behovet som uppstår i samband med tillkommande bostäder.

## Tidplan

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| 2020-05-19 | Tävlingen startar                     |
| 2020-06-25 | Sista ansökningsdag                   |
| 2020-07    | Eventuellt komplettering av ansökning |
| 2020-09    | Beslut om markanvisning               |
| 2020-10    | Markanvisningsavtal tecknas           |



## Villkor

Utöver vad som i övrigt framgår av detta tävlingsprogram och de handlingar som programmet hänvisar till gäller följande villkor:

- Det angivna priset kommer att räknas upp med index (KPI med basår 1980) från inlämningen till köpekontrakt tecknas.
- Det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym bygg rätt utnyttjas.
- Tävlingsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och vinner laga kraft enligt inlämnat tävlingsbidrag. Parkeringarna markerade inom Sädgåsen 1 ska ingå som en marksamfällighet eller andel i gemensamhetsanläggning.
- För parkering gäller Eslövs kommuns parkeringsnorm.
- Exploatören står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidraget.
- Exploatören bekostar samtliga utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande Exploatör ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Exploatören står för samtliga grundläggningsåtgärder, masshantering och eventuell sanering. Exploatören står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med kommunen.
- Exploatören ska i samråd med ledningsägare och kommunen svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.
- Kommunen kommer ta ut en optionsavgift under tiden som markanvisningen är gällande, som sedan dras från den slutliga köpeskillingen. Optionsavgiften motsvarar 1 % av den beräknade köpeskillingen och ska betalas i samband med markanvisningsavtalets tecknande.
- Markanvisningen gäller i sex månader och exploatören ska under denna tid inkomma med komplett bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsförslaget. Om bygglovsansökan ej inkommit återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- Kommande köpekontrakt avser säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.
- Eslövs kommun äger fri förfoganderätt över allt inlämnat material under tävlingen.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisningar, antagna av kommunfullmäktige den 29 maj 2017.



# Tävlingsuppgiften

Kvarteret Gåsen är ett av de första områdena i östra Eslöv som genomgår en omvandling. Målsättningen är att tävlingsområdet ska vara en föregångare i den fortsatta omvandlingen av östra Eslöv och vara en förebild när det gäller hållbart stadsbyggande. Vi vill att tävlingsbidraget tar tillvara på det strategiska läget och sätter stort fokus på hållbarhet, gestaltning och variation. Bostäderna kan styckas av och säljas som enskilda fastigheter eller upplåtas med bostadsrätt.

Detaljplanen möjliggör flexibilitet i arkitektoniska uttryck, detaljrikedom, våningsantal, husbredd samt fasadmateriell som kan göra gathusen intressanta och väcka nyfikenhet även bland allmänheten. Detta ger förutsättningar för att tävlingsområdet får en egen identitet och att tävlingsområdet kan bidra med något nytt som visar östra Eslövs potential.

Vi kommer fästa stor vikt vid bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvalitéer. Mål-

sättningen är ett område där varje radhus får sin egen karaktär och gestaltning.

Kommunen har som mål att växa genom en hållbar förtätning. Tävlingsområdet ska vara ett föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande. Tävlingsförslaget ska visa att det går att bygga hållbara och klimatsmarta bostäder. Som en del i detta ingår att utnyttja marken och byggrätten effektivt.

Även grönytor och tillförande av ekosystemtjänster är viktiga delar i ett hållbart stadsbyggande. Vi vill att utemiljön omkring radhusen innehåller mycket grönska och att man bygger vidare på känslan av hus i parkmiljö.

Det allra viktigaste är att tävlingsförslaget har ett helhetsperspektiv och visar engagemang och nyskapande. Eslövs kommun hoppas på förslag som sätter gestaltning och miljö i första hand och som kan bli ett unikt bostadsområde med en helt egen identitet.



Vykort från en tänkt framtid. Illustrationer: Kamikaze Arkitekter.

## **Bedömningskriterier**

För att utvärdera hur väl tävlingsförslagen uppfyller tävlingsuppgiften kommer en utvärderingsgrupp göra en bedömning utifrån följande aspekter.

### **Grönytor och vatten**

- Hänsyn till befintliga värden och förutsättningar
- Ekosystemtjänster
- Hantering av dagvatten/skyfall
- Rikligt med växtlighet och gröna tak

### **Miljö och hållbarhet**

- Miljöcertifiering
- Byggnadsmaterial
- Klimatpåverkan
- Effektiv användning av marken och byggrätten

### **Gestaltning och kvalitet**

- Gestaltning
- Variation
- Arkitektonisk kvalitet
- Trygg och tillgänglig miljö

### **Parkering och mobilitetslösningar**

- Antal parkeringsplatser
- Andra mobilitetslösningar

### **Nyskapande**

- Innovationer
- Smarta lösningar
- Egna initiativ



# Tävlingens genomförande

## Tävlingsförslaget

Tävlingsförslaget lämnas in via en e-tjänst på [eslov.se](http://eslov.se). Tävlingsförslaget ska innehålla följande uppgifter:

- En presentation av medverkande aktörer och eventuella samarbeten. Förslagsställaren ska visa att den har organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.
- En beskrivning som visar hur tävlingsförslaget uppfyller tävlingsuppgiften för tävlingsområdet enligt ovan.
- Minst ett referensprojekt av liknande omfattning.
- Situationsplan i lämplig skala som illustrerar hur tävlingsområdet ska disponeras.
- Minst en illustration som visar bebyggelsens gestaltning.
- Kvantifierad information med kvadratmeteruppgifter avseende utnyttjad bygg rätt (BTA) och bygg area (BYA), antal bostäder, våningsantal, upplåtelseform, byggnadsmaterial och eventuell miljöcertifiering.
- Tidplan för att genomföra projektet.
- Erbjudet pris för tävlingsområdet.

## Bedömning

De inkomna tävlingsförslagen kommer att utvärderas utifrån hur väl förslaget uppfyller tävlingsuppgiften enligt bedömningskriterierna, erbjudet pris och förslagsställarens möjlighet att genomföra projektet. Det är en sammanvägd bedömning av dessa aspekter som avgör vilket tävlingsförslag som kommer utses till vinnare.

Om flera förslag bedöms likvärdiga kan kommunen be förslagsställarna att komplettera sina förslag.

## Markanvisningsavtal

Den som har lämnat in det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning enligt ovan kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Detta innebär en option att under sex månader ta fram det material som behövs för att söka bygglov för att sedan få köpa fastigheten. När bygglov beviljats i enlighet med förslaget kommer köpeavtal att tecknas med vinnaren.

## Handlingar och inlämning

Detta tävlingsprogram samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsbidraget finns på Eslövs kommuns webbplats, [eslov.se](http://eslov.se).

Inlämning av intresseanmälan görs via kommunens webbplats.

## **Tävlingsförslag ska ha inkommit till Eslövs kommun senast 2020-06-25.**

Eslövs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt och att göra en egen bedömning av med vem man avser att teckna markanvisningsavtal med.

När tävlingsförslagen har utvärderats kommer beslut om markanvisning att fattas. Det vinnande förslaget kommer att publiceras tillsammans med övriga tävlingsförslag på kommunens webbplats när tävlingen är avslutad.

Mer information och kontaktuppgifter finns på: [eslov.se/gasen](http://eslov.se/gasen)

Tävlingsprogram för markanvisning för kvarteret Gåsen i Eslöv,  
fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-05-12.



**ESLÖVS  
KOMMUN**