

ESLÖVS KOMMUN INBJUDER TILL

MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR LÖBERÖD 1:214

Tävlingsprogram för Löberöd 1:214, Eslövs kommun.



Inbjudan till markanvisningstävling för byggrätter på Löberöd 1:214

En förtätning av de centrala delarna av Löberöd önskas genom ny bostadsbebyggelse vid Hörbyvägen. Markanvisningen avser fastigheten Löberöd 1:214 som är belägen i närheten av Gamla torget i Löberöd mellan Rolsbergavägen och Järnvägsgatan. En detaljplan är antagen som möjliggör bostäder samt småskalig handel och hantverk i anslutning till bostaden. Eslövs kommun bjuder in byggaktörer att lämna in förslag på byggnation. Tävlingsens syfte är att hitta det bästa projektet för tävlingsområdet med hänsyn till överensstämmelse med kommunens vision för området, pris och genomförbarhet.

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

Det här är Löberöd

Löberöd är en stadsmässig by med hög servicegrad och en rik kulturmiljö i ett småskaligt odlingslandskap. Löberöd har haft en hög befolkningstillväxt sedan 1975. Det är en by med både offentlig och kommersiell service. Här finns butiker, apotek, vårdcentral, djurklinik, tandläkare och service som förskola, skola samt äldreboende vilket gör byn attraktiv och livskraftig. Det finns god tillgång till unika kultur- och naturmiljöer.

Tävlingens upplägg

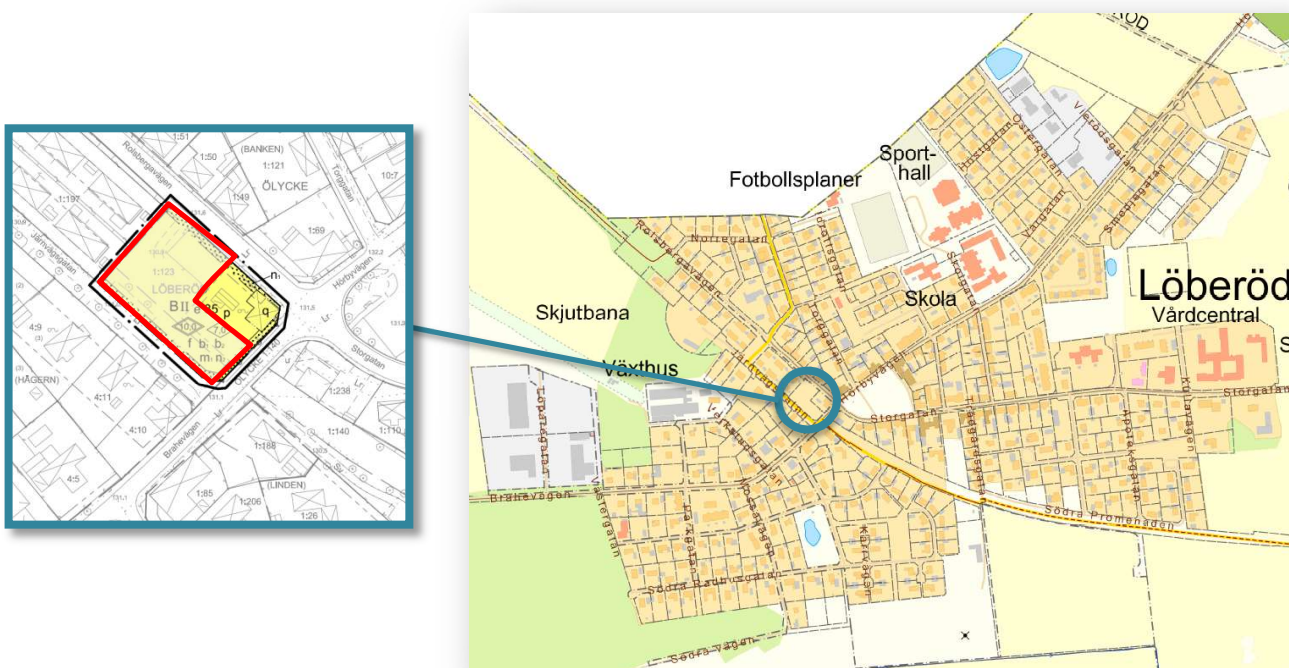
De exploitörer eller andra byggaktörer som är intresserade av området lämnar in sitt förslag och ansöker om markanvisningen via kommunens webbplats. Ansökan ska innehålla efterfrågad information enligt instruktionerna nedan. Inkomna tävlingsbidrag utvärderas och en vinnare utses som erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningen innebär en ensamrätt att under en viss tid med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov har beviljats enligt förslaget säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

Tävlingsområdet

Tävlingsområdet utgörs av Löberöd 1:214, markerat nedan. Området ligger centralt i Löberöd väster om gamla torget och är en del av det gamla stationsområdet. För området gäller detaljplan för del av Löberöd 1:123, betecknad 1285-P298, antagen den 11 april 2012.

Inom området tillåts uppförande av bostäder samt hantverk och handel som komplement till bostadsändamål. Områdets area är 1 855 m² och detaljplanen möjliggör byggnation av nästan 650 m² BYA. Anvisningsområdet är beläget vid Hörbyvägen, mellan Rolsbergavägen och Järnväggsgatan i centrala Löberöd med närhet till både service och handel. Tillfart till tävlingsområdet ska i första hand ske från Järnväggsgatan.

Inom Löberöd 1:214 löper en dagvattenledning som enligt detaljplanens genomförandebeskrivning ska flyttas ut i Järnväggsgatan. Ledningen har lett



dagvatten från en rännstensbrunn, som nu kopplats på en ny dagvattenledning i Järnväggsgatan. Dagvattenledningen över Löberöd 1:214 behöver således inte flyttas utan kan tas bort.

Kommunens vision av tävlingsområdet

I Löberöd finns ett behov av ett mer varierat bostadsutbud med ett ökat antal flerfamiljshus. För att bostadsbeståndet ska bli mer varierat behövs fler hustyper och upplåtelseformer. Blandade upplåtelseformer och hustyper inom samma område skapar levande miljöer, ökar rörligheten på bostadsmarknaden och motverkar boendesegregation. För att få ett mer varierat bostadsutbud efterfrågas i första hand flerbostadshus. Då det finns en efterfrågan på hyresrätter i Löberöd ser kommunen gärna att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Löberöd är en av de tätorter i kommunen som har en förhållandevis stor befolkningsandel i åldern 75 år och uppåt. Forskning visar att de allra äldsta, över 80 år, i stor utsträckning önskar boende i hyresrätt med närhet till service och kollektivtrafik. Löberöd 1:214 har ett mycket centralt läge med ca 100 meter till busshållplats och ca 150 meter till livsmedelsbutik. Inom centrala Löberöd är möjligheterna att förtäta i övrigt begränsade på grund av den småskaliga och täta strukturen. Eslovsk kommun håller på att ta fram ett koncept för trygghetsboende och kommunen ser positivt på förslag med bostäder anpassade efter äldres behov.

Längs södra delen av Järnväggsgatan finns en allé. Kommunen ser gärna att träden i allén bevaras alternativt ersätts om det inte är lämpligt eller möjligt att bevara dem.

Vid förtätning är det viktigt att ta hänsyn till dagvatten och skyfall. Hantering av dagvatten och skyfall kommer att utgöra en del i bedömningen. På <https://platsforvattnet.vasyd.se/> finns tips på hur man kan bygga för att göra plats för vatten.

Byggrätt och planförhållanden

Detaljplanen för området vann laga kraft den 9 maj 2012 och genomförandetiden är fem år. Nedan sammanfattas några av förutsättningarna för anvisningsområdet. För mer information hänvisas till detaljplanen med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning.

Inom Löberöd 1:214 tillåts bostäder i högst två våningar samt hantverk och handel i liten skala med anknytning till bostaden. Högsta byggnadsarea uppgår till 35 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdsmarken 3 meter från gatan och hålla ett avstånd av minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fasad på huvudbyggnad ska vara i puts eller tegel. Källare får inte inrättas. För komplett redovisning av reglerande bestämmelser se detaljplan 1285-P298, L22. Detaljplanen är tillgänglig på kommunens hemsida.

Geoteknik och arkeologi

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts inom området. Inom området finns inga kända fornlämningar.

Så går processen till

Markanvisningstävlingen utgörs av ett öppet anbudsförfarande där alla intressenter har möjlighet att lämna in tävlingsbidrag och ansöka om markanvisning. Ansökan och tävlingsbidrag skickas enklast in via kommunens e-tjänst på hemsidan. När förslagstiden gått ut kommer kommunen att utvärdera de inkomna förslagen enligt bedömningskriterierna nedan. Den byggaktör som lämnat in det förslag som kommunen anser är det bästa kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningsavtalet innebär att vinnaren har en option att under sex månader ta fram det underlag som krävs för att gå vidare med en bygglovsansökan. När bygglov har beviljats i enlighet med det inlämnade tävlingsbidraget kommer vinnaren att få erbjudande att köpa fastigheten. Bebyggelsen ska vara färdigställd inom 1,5 år från det att bygglov beviljas.

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

- Priset ska anges som totalt pris för den aktuella marken inom anvisningsområdet.
- 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 byggrätt utnyttjas.
- Tävlingsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och vinner laga kraft enligt inlämnat tävlingsbidrag.
- Eslövs kommuns parkeringsnorm ska följas.
- Anbudsgivaren står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidraget.
- Anbudsgivaren bekostar utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande anbudsgivare ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Anbudsgivaren står för samtliga grundläggningsåtgärder, masshantering och eventuell sanering. Anbudsgivaren står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.

- Kommunen kommer att 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 åtta månader och exploatören ska under denna tid inkomma med 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.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning, antagna av kommunfullmäktige den 29 maj 2017.

Tävlingsförslaget

Tävlingsförslaget lämnas enklast in via e-tjänsten på kommunens webbplats. Tävlingsförslaget ska innehålla följande uppgifter:

- Kortfattad beskrivning inkluderande koncept, typ av bebyggelse, gestaltning, byggnadsteknik och hållbarhetsaspekt samt om förslaget innebär någon avvikelse från detaljplanen.
- Minst en skiss som illustrerar föreslagen bebyggelse och gestaltning av utemiljö.
- Ett referensprojekt av liknande omfattning.
- Kvantifierad information med kvadratmeteruppgifter med utnyttjad byggrätt (BTA) och byggarea (BYA), antal bostäder och upplåtelseform.
- Pris för tävlingsområdet.
- Tidplan för projektet med planerad byggstart respektive inflyttning.
- Uppgift om anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.

Eslövs kommun har fri förfoganderätt över inlämnat material och äger rätt att publicera det på sin hemsida. När en vinnare är utsedd kommer samtliga tävlingsförslag att finnas tillgängliga att ta del av.

Bedömningskriterier

Kommunen avser att anvisa marken till den anbudsgivare som uppvisar det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning av hur väl förslaget uppfyller kommunens vision för området enligt ovan och utifrån deltagarnas förmåga att genomföra projektet samt till vilket pris som erbjuds för området.

Eslövs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt. Kommunen kan komma att avbryta markanvisningstävlingen utan att erbjuda markanvisning till någon utan ersättningsskyldighet.

Inlämning

Tävlingsförslaget ska vara Eslövs kommun tillhanda senast den 31 mars 2019. Förslaget skickas enklast in elektroniskt via e-tjänsten som finns på kommunens hemsida www.eslov.se

Preliminär tidplan

Februari 2019	Tävlingen startar
31 mars 2019	Sista dag för inlämning av tävlingsbidrag
Kvartal 2 2019	Vinnande förslag meddelas
Kvartal 3 2019	Markanvisningsavtal tecknas
Kvartal 1 2020	Bygglov beviljas
Kvartal 1 2020	Köpekontrakt tecknas
Kvartal 2 2020	Preliminär byggstart