



MARKANVISNINGSTÄVLING

för byggrätter på Föreningstorget i Eslöv



**ESLÖVS
KOMMUN**

Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun inbjuder till markanvisningstävling för byggrätter på Föreningstorget, del av Eslöv 53:4. Tävlingsområdet utgör ett nytt kvarter för bostäder och centrumverksamhet i centrala Eslöv. En ny detaljplan för området vann laga kraft 2017-06-01. Planen innebär att Föreningstorget utvecklas till ett nytt kvarter med bostäder och centrumverksamhet samt ett torg som avslutar Kanalgatans stråk från Stadsparken.

Eslövs kommun söker nu exploatörer som vill förverkliga kommunens planer med bland annat fler bostäder i attraktiva miljöer.

Eslövs kommun har för avsikt att träffa markanvisningsavtal med den eller de intressenter som vinner markanvisningstävlingen.

Tävlingens upplägg

Tävlingen är uppdelad i två steg. Steg 1 är en öppen intresseanmälan. Syftet är att få in intressanta och starka koncept där en eller flera intressenter samarbetar kring en helhetslösning. Konceptet kan lämnas in för hela tävlingsområdet eller del av området. Intressenterna lämnar in en konceptbeskrivning och ett anbud där priset för byggrätten ska anges. Eslövs kommun kommer att välja ut tre till fem intressenter som uppfyller kommunens krav och som presenterar de bästa koncepten.

I steg 2 kommer de intressenter som gått vidare från steg 1 att få utveckla sina koncept och lämna in sina färdiga tävlingsbidrag. Eslövs kommun kommer att utse en vinnare bland de inkomna bidragen och ett markanvisningsavtal kommer att upprättas mellan vinnaren och Eslövs kommun.

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.

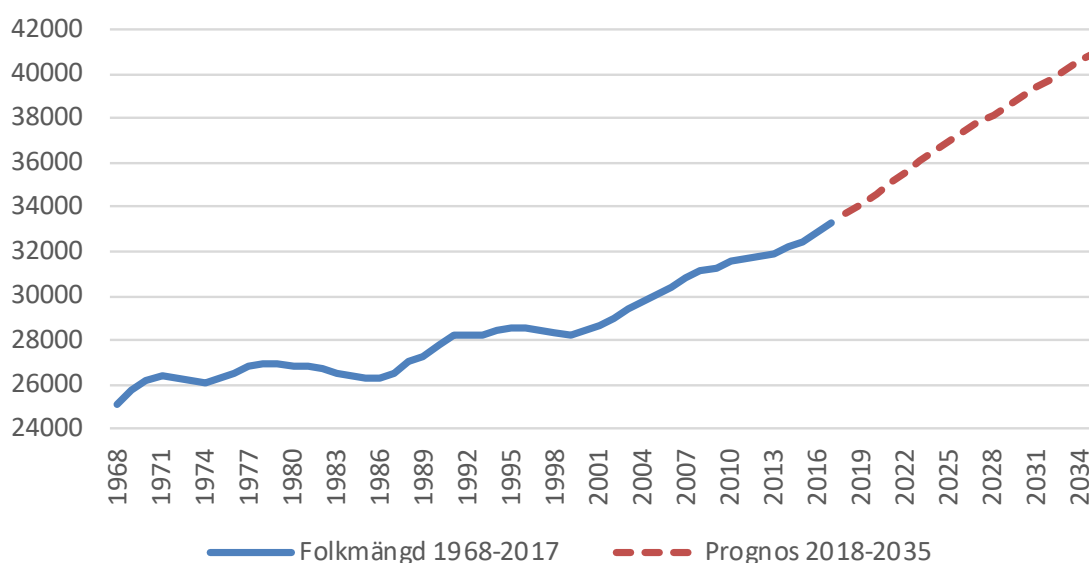
Här finns förutom centralorten Eslöv tolv tätorter, var och en med sin karaktär och sin historia. Marieholm, Flyinge, Löberöd och Stehag är några av de större. Närheten till service, tjänster och personliga kontakter samspelar med Öresundsregionens översvallande utbud alldeles runt hörnet. I Eslöv har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

ESLÖVS BEFOLKNINGSUTVECKLING



BEFOLKNINGSPROGNOS 2018—2035

TOTAL ÖKNING:

7 500

PER ÅR:

445

BEFOLKNING 2035:

41 000

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

Hållbart växande

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

Priserna på villor och bostadsrätter har det senaste året sjunkit i Sverige. I Eslöv fortsätter priserna att stiga och hade 2018 den fjärde största prisuppgången på bostadsrätter i Skåne enligt Svensk Mäklarstatistik.

Eslövs kommuns utmaning är att fortsätta att växa på ett hållbart sätt så att invånare och näringsliv kan trivas och utvecklas.

Det handlar om att fatta genomtänkta och långsiktiga beslut som gynnar miljön och samtidigt se till att samhällets behov tillgodoses. I den nya 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, kommer under sommaren 2019 en toppmodern gymnasieskola att stå klar.

Eslövs kommun söker nu exploatörer som vill förverkliga kommunens planer med bland annat fler bostäder i attraktiva miljöer, där Föreningstorget 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 centrumets 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"*.

Ombyggnaden av Stora torg är en del av en långsiktig och medveten utveckling av Eslövs centrum. Byggstart är planerad till september 2019.



Storas torg – Det vinnande förslaget *"I love Eslöv"* av Sydväst arkitektur & landskap AB.

Ny gymnasieskola

Mitt i centrum och två minuter från tågstationen håller Eslövs nya gymnasium på att ta form. Skolan är en del av Eslövs kommuns satsning på utbildning och lärande. Moderna klassrum med ny teknik, en härligt ljus och luftig atmosfär och gott om plats för både elever och lärare ska ge bästa förutsättningar för en god studiemiljö.



Eslövs nya gymnasium ska främja entreprenörskap och samarbeta med det omgivande samhället. Illustration: Kamikaze Arkitekter.

Föreningstorget

Föreningstorget ligger i Eslövs centrum med cirka fem minuters promenad från Stora torg.

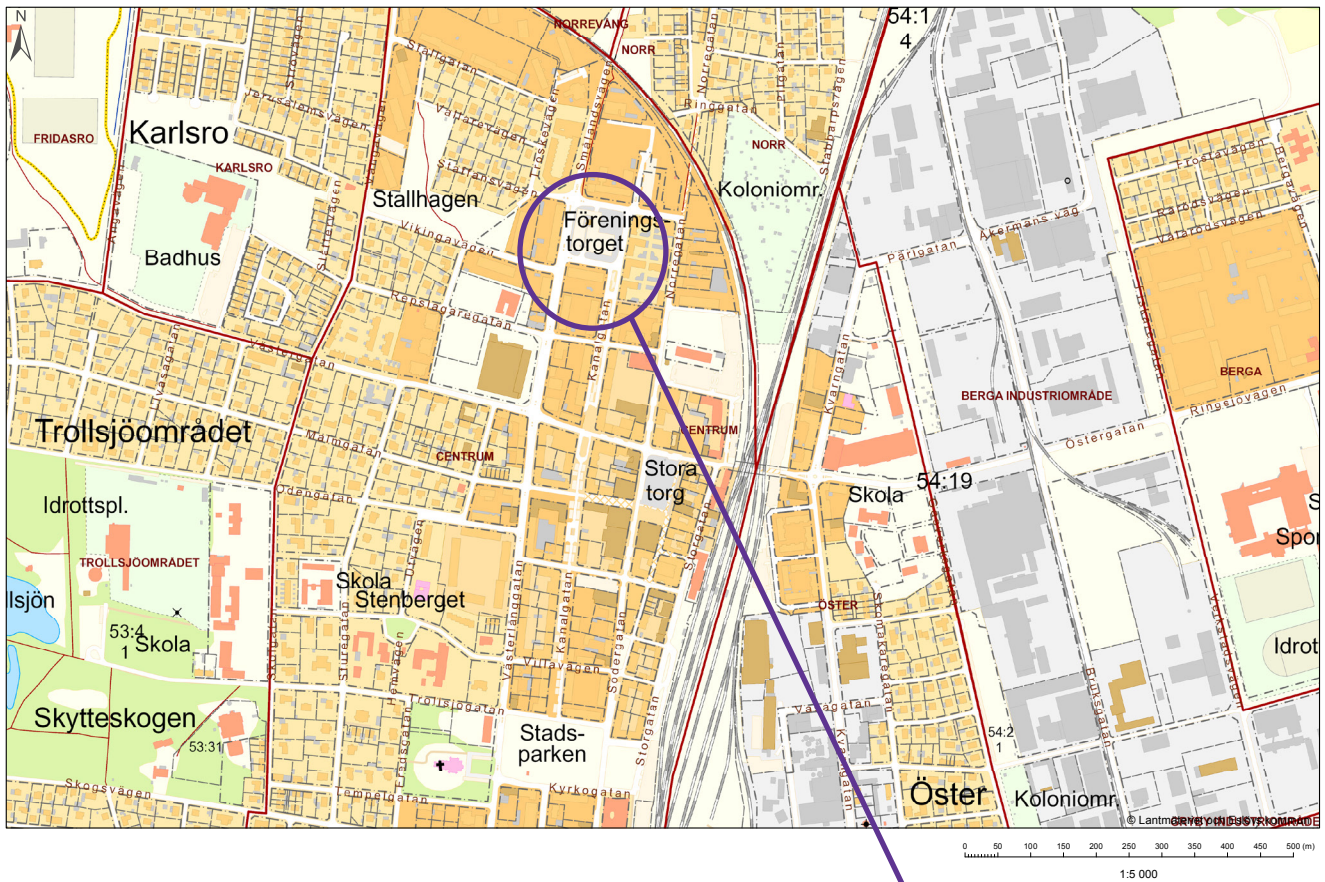
I anslutning till torget byggs idag det gamla polishuset om och 109 nya lägenheter kommer under 2019 att stå klara. I nästa etapp planeras för ytterligare 200 bostäder.

Tanken med markanvisningstävlingen för Föreningstorget är att omvandla torget från en öppen parkeringsyta till en centrumnära stadsdel med bostäder och centrumhandel. Här ska också finnas ett mindre torg som avslutar Kanalgatans stråk från Stadsparken.

Detaljplanen omfattar byggrätter för bostäder och centrumhandel i upp till sex våningar. Planen medger även parkering i underjordiskt och överbyggt garage.

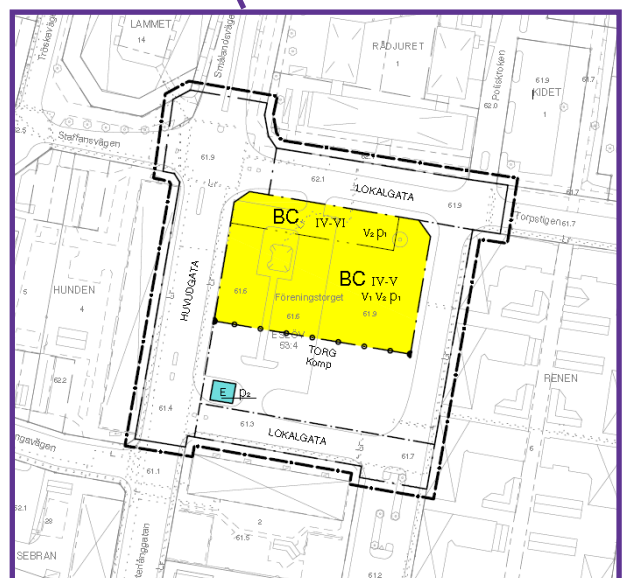
Ombyggnaden av torget, som kommunen är huvudman för, är planerad att genomföras efter att kvartersmarken har färdigställts.

Tävlingsområdet



Tävlingsområdet utgörs av kvartersmarken inom antagen detaljplan för Föreningstorget, del av Eslöv 53:4, Eslövs kommun. Området omfattar en markareal om cirka 3 260 kvadratmeter och möjliggör 10 000-15 000 kvadratmeter BTA beroende på utformning av bebyggelsen.

Tävlingsområdet är centralt beläget i Eslöv med gångavstånd till tågstation och med närhet till ett stort utbud av både service och handel.





Föreningstorget idag

Föreningstorget ligger i Eslövs centrum med fem minuters promenad till Stora Torg och åtta minuters promenad till Eslövs järnvägsstation.

Föreningstorget omges av den trafikerade infartsleden Smålandsvägen i väster och lugnare smågator i norr, öster och söder. På tre sidor kantas torget av flerfamiljshus och på den fjärde norra sidan ligger det gamla polishuset som nyligen har omvandlats till bostäder. På södra och västra sidorna ligger fyra våningshus (byggår 1957 respektive 1960). På torgets östra sida finns flerfamiljshus i två till tre våningar (byggår 1988).

I princip hela torgytan upptas idag av markparkering. På den västra sidan finns 72 platser och på den stenlagda östra sidan finns 20 platser, som iordningställdes 2012. På denna sida finns

också en skulptur av Thure Thörn (invigd 1972). Ingen växtlighet finns idag på eller runt torget.

Mitt i parkeringen på torgets västra sida ligger före detta Anderssons grill, ett gatukök (på mark som är upplåten genom avtal). Gatuköket har funnits på Föreningstorget i drygt 20 år och fick permanent bygglov 2011. Ett avtal är tecknat med arrendatorn som innebär att gatuköket ska flyttas.

En helg på hösten och en på våren hålls Mikaeli marknad respektive Eslövs Vårmarknad på torget och de omkringliggande gatorna. Då ger parkeringsplatserna plats för folkfest.

Nordväst om torget ligger aktivitetshuset Karidal, en mötesplats för kommunens invånare. Här finns seniorboende samt ett välbesökt kafé och dagliga aktiviteter.

Byggrätter och förutsättningar

Detaljplanen för området vann laga kraft 2017-06-01 och genomförandetiden är fem år från detta datum. Nedan sammanfattas några av förutsättningarna för tävlingsområdet. För mer information hänvisas till detaljplanen med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning samt följande bilagor:

- Översiktlig projekterings PM, Sweco, 2014-06-10
- Översiktlig markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR, GEO), Sweco, 2014-06-10
- Trafikbulerutredning för väg- och spårtrafik, Sweco, 2014-06-10, samt komplement därtill

Detaljplanen omfattar Föreningstorget och de angränsande gatorna. Detaljplanen omfattar byggrätter för bostäder och centrumverksamhet i upp till sex våningar. Det nya torget sträcker sig mellan Västerlånggatan och kvarteret Renen och kommer att göras om för att ge rum för högre rumsliga och gröna kvaliteter.

Ombyggnad av torget är planerad att genomföras efter att byggnation av kvartersmarken har färdigställts.

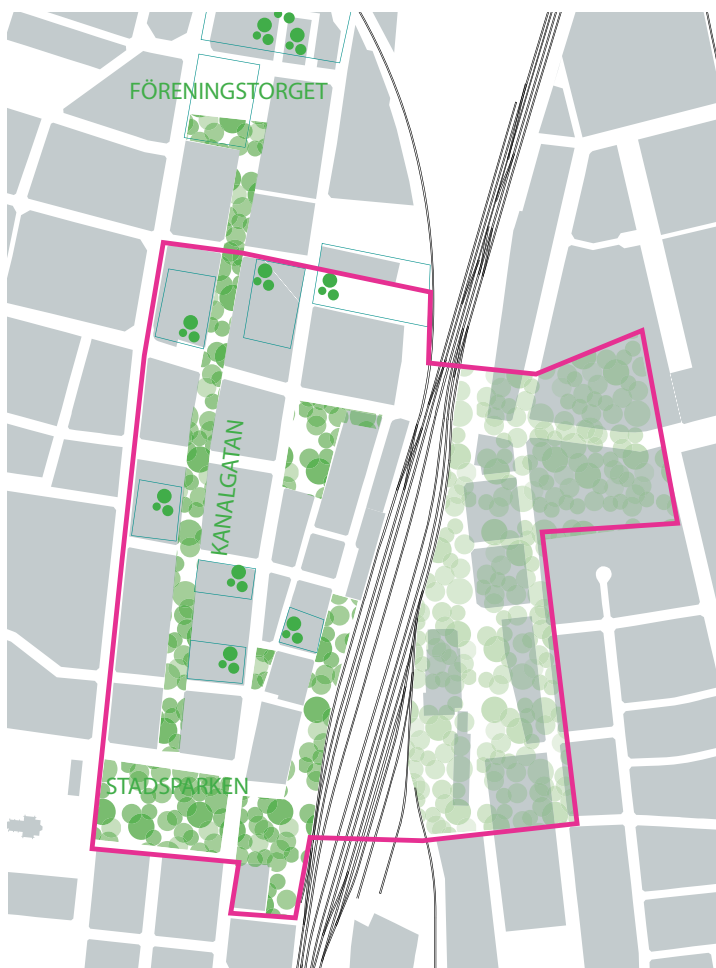
Angränsande gator är utbyggda och planen föreslår en omgestaltning av dessa för att bidra till minskad biltrafik och lägre bullernivåer och en mer gång-, cykel- och barnvänlig stad. Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Planen medger en byggrätt på 10 000–15 000 kvadratmeter BTA beroende på utformning av bebyggelsen. Planen medger även parkering i underjordiskt och överbyggt garage. Våningshöjden i bottenplan ska vara 3,6 meter i minst en femtedel av fasadlängden för att motsvara de krav som ställs på lokaler för publik verksamhet. Det är möjligt att bygga upp till sex våningar i kvarterets norra del och fyra våningar med indragen femte våning i resten av kvarteret.

Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar inom kvartersmarken. Befintligt gaturök och konstverk kommer att flyttas innan tillträde sker.



Föreningstorget, vy söderut. Illustration: Rebecka Engvall



Gröna platser att utveckla i centrum. Plan för centrumutveckling, antagen 2016-02-29.

Villkor

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

- Det angivna priset i steg 2 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.
- Parkering för bil ska anordnas under mark eller genom överbyggt garage inom anvisningsområdet.
- Exploatören står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidrag i steg 1 och 2.
- Exploatören bekostar samtliga utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande Exploatören 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 att ta ut en optionsavgift under tiden som markanvisningen är gällande, som sedan dras från den slutliga köpeskillingen. Optionsavgiften motsvarar 1 procent 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 komplett bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsförslaget. Om bygglovsansökan ej inkommit återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- Kommande köpekontrakt avser att säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.
- Marksten inom området tillfaller Eslövs kommun. Markstenen ska sorteras och lämnas på ett av Eslövs kommun anvisat område.
- Eslövs kommun äger fri förfoganderätt över allt inlämnat material under tävlingen.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisningar, antagna av kommunfullmäktige 2017-05-29.



Föreningsstorget, vy norrut. Illustration: Kamikaze Arkitekter.

Eslövs kommuns mål med tävlingsområdet

Grönytor och vatten

Eslöv har som mål att växa genom en hållbar förtätning. Ny bebyggelse som tillkommer ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området. Grönytor och tillförande av ekosystemtjänster är viktigt för att uppnå en ekologisk hållbar förtätning. Det är också viktigt att byggnationen tar hänsyn till dagvatten och skyfall.

På webbplatsen platsforvattnet.vasyd.se finns tips och idéer för hur man kan bygga för att göra plats för vatten, vilket vi ser som en fördel i markanvisningstävlingen.

Vi ser också att den framtida byggaktören bidrar till att stärka den ekologiska hållbarheten i området på andra sätt, både under byggskedet och mer långsiktigt. Kreativa och långsiktigt hållbara lösningar premieras i markanvisningstävlingen.

Hustyp och upplåtelseform

För att verka för socialt hållbara strukturer och motverka segregation vill vi att framtida bebyggelse sker med varierade hustyper och upplåtelseformer som tar hänsyn till och balanserar utbudet inom befintlig bebyggelse. Vi ser ett stort behov av olika former av trygghetsboende eller seniorboende, vilket uppmuntras inom tävlingsområdet. Många av de bostäder som byggts den senaste tiden och som planeras är hyresrätter. Då vi eftersträvar varierade upplåtelseformer ser vi gärna nyproducerade bostadsrätter inom tävlingsområdet.

Vi ser också att den framtida byggaktören bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området på andra sätt, både under byggskedet och mer långsiktigt. Kreativa och långsiktigt hållbara lösningar premieras i markanvisningstävlingen.

Gestaltning och kvalitet

Kulturmiljön i Eslövs stad har ett stort upplevelsevärde och är viktig för invånarna och för stadens attraktionskraft. Vi vill därför att bebyggelsen ska stärka de kulturhistoriska värdena och tillföra kvaliteter till stadsrummet för dagens och framtida generationer. Vi kommer att fästa stor vikt vid bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvaliteter.

Parkering och mobilitetslösningar

Det ska vara lätt att gå och cykla i Eslöv och vi ser gärna att bebyggelsen bidrar och uppmuntrar till att boende väljer att gå eller cykla framför att ta bilen. Kreativa och långsiktigt hållbara mobilitetslösningar premieras i markanvisningstävlingen.

Idag finns det mycket markparkering på Föreningstorget som kommer att försvinna i samband med byggnationen. Vi vill därför att detaljplanens möjlighet att bygga underjordiskt garage utnyttjas fullt ut för att tillgodose behovet av parkering. Vi ser gärna att det byggs fler parkeringsplatser än vad parkeringsnormen kräver.

Tävlingens upplägg

Intresseanmälan steg 1

I första steget lämnas en intresseanmälan in som innehåller en konceptbeskrivning och ett erbjudet pris för tävlingsområdet. Priset anges i kronor per kvadratmeter BTA. Intresseanmälan kan antingen omfatta hela tävlingsområdet eller en del av området.

Intresseanmälan lämnas företrädesvis in via formuläret på markanvisningens webbplats eslov.se/foreningstorget och ska innehålla följande:

- En presentation av medverkande aktörer och eventuella samarbeten. Intressenten ska visa att den har organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.
- En konceptbeskrivning som i text beskriver visionen för området och på vilket sätt konceptet bidrar till att uppnå kommunens mål för tävlingsområdet.
- Minst ett referensprojekt av liknande omfattning.
- Uppgift om intresseanmälan avser hela eller delar av tävlingsområdet.
 - Om intresseanmälan avser del av tävlingsområdet ska den delen preciseras med angivna mått på området och hur eventuella samarbeten ser ut avseende resterande del.
- Översiktlig tidplan för projektet.
- Användning av området med beskrivning av typ av bostäder och eventuell publik eller kommersiell verksamhet.
- Uppgift om upplåtelseform för bostäderna och en uppskattning av utnyttjad byggrätt angivet i kvadratmeter BTA bostäder, lokaler och parkering.

Bedömning steg 1

De inkomna intresseanmälningarna kommer att utvärderas utifrån hur kommunen bedömer att koncepten bidrar till kommunens uppsatta mål enligt ovan och utifrån deltagarnas förmåga att genomföra projektet samt vilket pris som erbjuds för området.

En intressent som kan presentera en helhetslösning för hela området kommer att prioriteras.

Kommunen väljer ut cirka tre till fem intressenter som går vidare till steg 2 i tävlingen.

Tävlingsförutsättningar steg 2

De intressenter som går vidare från steg 1 ska i sitt tävlingsbidrag för steg 2 utveckla sitt koncept med innehåll och detaljeringsgrad.

Tävlingsbidraget i steg 2 ska innehålla följande:

- Situationsplan i lämplig skala med redovisning av utemiljö och kvarterets anslutning till allmän platsmark samt till omgivningen som helhet.
- Fasader, perspektiv, illustrationer med mera som visar gestaltningen. Minst två sektioner genom hela området i nord-sydlig och väst-östlig riktning som visar hur förslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse. Minst ett perspektiv utifrån bifogad vybild och minst en bild i valfritt läge.
- Specificering och konkretisering av konceptet som lämnades in i steg 1.
- Kvantifierade uppgifter med antal och typ av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Utnyttjad byggrätt angivet i kvadratmeter BTA och BYA.
- Erbjudet pris för tävlingsområdet som inte får understiga det pris som lämnades i steg 1.
- Kommunen kan även begära in andra uppgifter efter steg 1

Tävlingsbidragen i steg 2 kommer att publiceras på kommunens webbplats och på anslagstavlor som placeras på Föreningstorget efter beslut om vinnare.

Bedömning steg 2

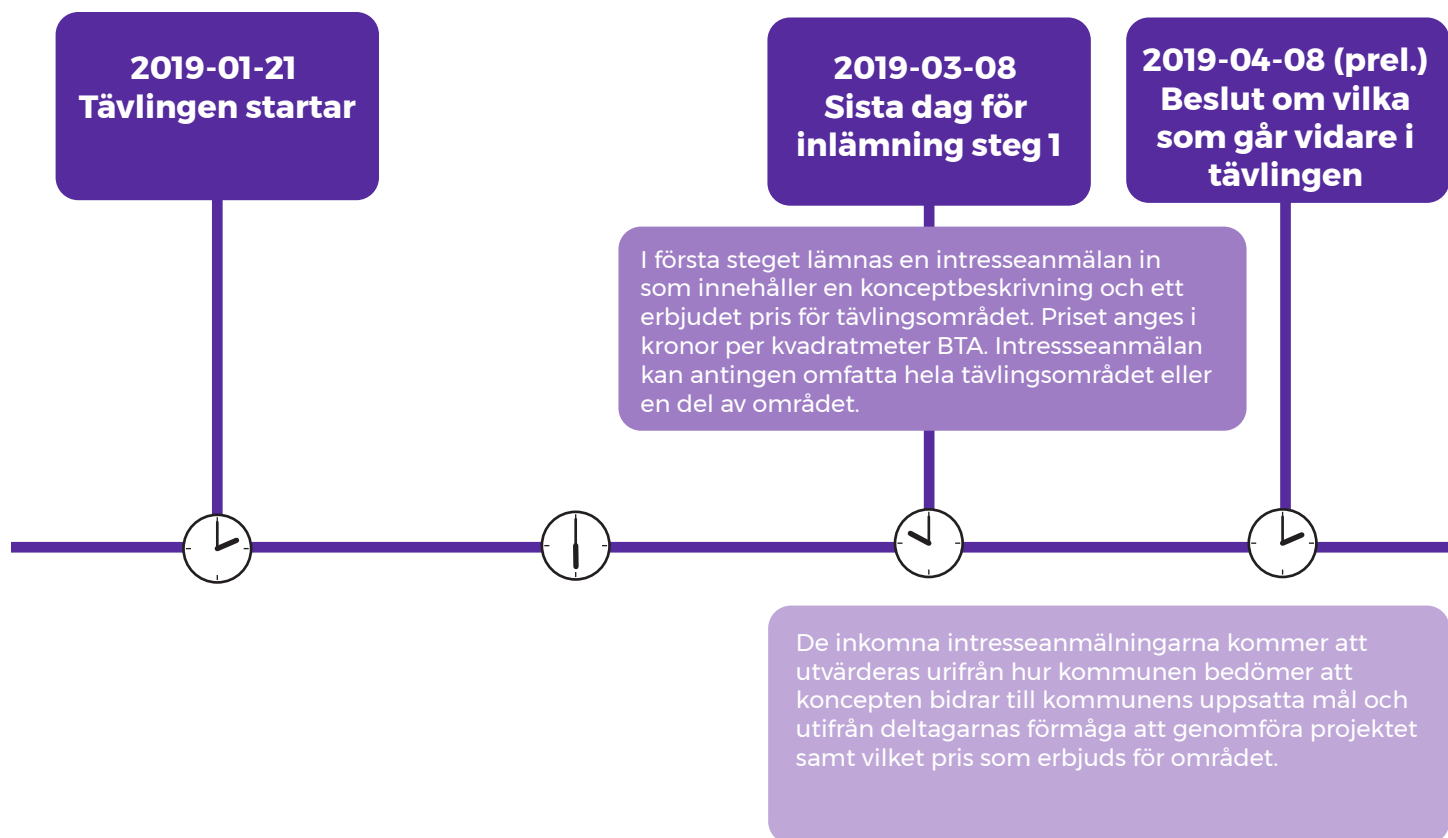
Kommunen kommer därefter att utvärdera och bedöma de inlämnade tävlingsbidragen i steg 2. En sammanvägd bedömning görs efter hur väl förslaget bidrar till att uppnå kommunens mål för tävlingsområdet enligt ovan.

Om flera förslag bedöms likvärdiga utifrån kriterierna; grönytor och vatten, hustyp och upplåtelseform, gestaltning och kvalitet samt parkering och mobilitetslösning, så avgör det erbjudna priset vilket förslag som vinner.

Markanvisningsavtal

Den eller de intressenter som lämnat in det bästa förslaget utifrån bedömningskriterierna kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen som innebär en option att under åtta 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.

Steg 1



Steg 1 är en öppen intresseanmälan där syftet är att få in intressanta och starka koncept där en eller flera intressenter samarbetar kring en helhetslösning.

Tävlingens genomförande

Detta tävlingsprogram, länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen och andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsbidraget finns på Eslövs kommuns webbplats, eslov.se/foreningstorget.

Inlämning av intresseanmälan görs enklast via kommunens webbplats.

Intresseanmälan för steg 1 ska ha inkommit till Eslövs kommun senast 2019-03-08.

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

Kommunen kommer efter utvärderingen att meddela vilka som går vidare till steg 2 i tävlingen. I samband med detta kommer de som gått vidare att få förutsättningar för inlämning av tävlingsbidragen. När tävlingsbidragen har utvärderats kommer beslut om markanvisning att fattas. Resultatet kommer att publiceras på kommunens webbplats efter att tävlingen är avslutad.

Tävlingsjury kommer att utses och meddelas på eslov.se/foreningstorget senast 2019-03-08.

Mer information och kontaktuppgifter finns på: eslov.se/foreningstorget.

Steg 2

**2019-06-14 (prel.)
Sista dag för
inlämning steg 2**

De intressenter som går vidare från steg 1 ska i sitt tävlingsbidrag för steg 2 utveckla sitt koncept med innehåll och detaljeringsgrad enligt anvisning ovan.

**2019-08-20 (prel.)
Beslut om
vinnare**

Tävlingsbidragen i steg 2 kommer att publiceras på kommunens webbplats och på stortavlor som placeras på Föreningstorget efter beslut om vinnare.

En sammanvägd bedömning görs efter hur väl förslaget bidrar till att uppnå kommunens mål för tävlingsområdet. Om flera förslag bedöms som likvärdiga utifrån kriterierna; grönytor och vatten, hustyp och upplåtelseform, gestaltning och kvalitet samt parkering och mobilitetslösning, så avgör det erbjudna priset vilket förslag som vinner.

Tävlingsprogram för markanvisning för byggrätter på Föreningstorget i Eslöv,
antaget av kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-01-15

