



MARKANVISNINGSTÄVLING

för Berga trädgårdsstad



ESLÖVS
KOMMUN

Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun söker ankarbyggare som tillsammans med kommunen vill vara med och utveckla Eslövs nya trädgårdsstad – Berga trädgårdsstad.

Berga trädgårdsstad är ett av fem utvecklingsområden i kommunens stadsutvecklingsprojekt - Östra Eslöv. Berga trädgårdsstad ska bli ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Målbilden är att skapa en hållbar stadsdel med hög kvalitet. Hela utvecklingsområdet är 37 hektar stort och kommer innehålla 250-350 nya bostäder. Här planeras också för en ny förskola och en större park.

Ankarbyggarna bjuds in tidigt i detaljplaneprocessen för att tillsammans med kommunen utveckla området på bästa sätt. Ankarbyggarna kommer att erbjudas markanvisning för byggrätter som skapas inom området.

Ankarbyggarna ska bidra med sin genomförandekompetens för att säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande av detaljplanen för att skapa bostäder med hög kvalitet och hållbarhet.

Berga trädgårdsstad

I den nordöstra delen av Östra Eslöv, innanför Östra vägen och Harjagersvägen, ligger det som ska bli Berga trädgårdsstad, ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Bostäderna ska vara av varierande karaktär och kvarteren ska knytas samman av bygator och torgliknande platsbildningar. Dessa ska fungera som naturliga träffpunkter för områdets invånare. Området ska byggas ut i etapper och rymma 250-350 bostäder. Service som till exempel förskola ska också byggas i området.

Marken i Berga trädgårdsstad består i dagsläget i huvudsak av uppvuxen äng och åker med samlingar av träd och öppna diken. Det ger goda förutsättningar att skapa en grön stadsdel med uppvuxen grönska, vilket blir en kvalitet för området. Vattenhanteringen ska i stor utsträckning utformas med öppna lösningar och utgå från befintliga

diken och lågpunkter. De, liksom spår av äldre strukturer i den gröna vegetationen, ska ge området både struktur och karaktär. Ambitionen ska vara att bevara uppvuxna träd i så stor utsträckning som möjligt.

För att ta vara på den tidigare oexploaterade marken behöver det vara en effektiv markanvändning trots att bostäderna till stor del består av småhus. Längst söderut ska exploateringen vara tätast för att sedan glesas ut längre norrut. I den södra delen av området som angränsar mot Ringsjövägen finns idag handel. Dessa funktioner ska vara kvar och kommer delvis utökas genom en ny Lidl-butik.

Trots att de norra delarna av trädgårdsstaden kommer att vara lokaliserade en bit ifrån Östergatan/Ringsjövägen är ambitionen att det ska vara en välbesökt plats även för dem som bor i andra delar av tätorten.

Tävlingsområdet



Tävlingsområdet, Berga trädgårdsstad är markerat med ljusare grönt på fotot.

Detta tack vare ett parkområde som ska utformas för att tillgodose behov hos såväl yngre som äldre. Besökare från nordväst ska kunna nå området genom den befintliga gång- och cykelväg som löper längs Harjagersvägen. Dessutom ska det tillkomma tre ytterligare anslutningspunkter till Berga trädgårdsstad. Den primära anslutningen ska ske via Ringsjövägen, öster om Berga.

Grönska ska användas för att skärma av trädgårdsstaden från väg 113 och en grön ridå ska fungera som ett säkerhetsavstånd och dämpa buller. Det är även en lösning som gör det möjligt att hantera anläggningsmassor från exploateringen lokalt. För att så mycket grönyta som möjligt ska vara tillgänglig i Berga trädgårdsstad är ambitionen att den gröna vallen ska få ytterligare funktioner, som till exempel stigar för mountainbikes.

”Målbilden är att skapa en hållbar stadsdel med hög kvalitet. Ett bostadsområde med naturliga träffpunkter, vackra grönområden och en blandad bebyggelse.”

Så går processen till

Genom att samarbeta med ankarbyggare vill kommunen skapa förutsättningar för att genomföra utbyggnaden av Berga trädgårdsstad effektivt, hållbart och med hög kvalitet.

Genom denna inbjudan söker kommunen flera byggare med varierad kompetens och erfarenhet. Kommunens ambition är att välja två ankarbyggare som erbjuds markanvisning inom etapp 1 av Berga trädgårdsstad. Ankarbyggarna, preliminärt två stycken, kommer att väljas ut enligt urvalskriterierna som framgår längre ner i denna inbjudan.

Inbjudan är öppen för samtliga intresserade aktörer. Ansökan skickas in via e-tjänst på kommunens hemsida senast den **18 april 2024**. När ansökningstiden har gått ut kommer inkomna ansökningar att utvärderas.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tar slutligen beslut om vilka som erbjuds att bli ankarbyggare. Ett markanvisningsavtalet tecknas som omfattar en olokaliserad byggrätt inom området. Markanvisningsavtalet innebär en rätt för ankarbyggaren att förhandla med kommunen om att förvärva en del av de byggrätter som tillskapas i den nya detaljplanen.

När kommunen har tagit fram ett planförslag kommer kommunen att tilldela mark inom detaljplanen till respektive ankarbyggare som därefter ska tydliggöra och utveckla konceptet som byggaren beskrivit i sin ansökan. Innan detaljplanen ska skickas ut på granskning förväntas ankarbyggaren ha ett färdigt bebyggelseförslag med ritningar och illustrationer.



Visuell bild, parallella uppdrag Berga trädgårdsstad, Sydväst arkitektur



Visuell bild, parallella uppdrag Berga trädgårdsstad, Sydväst arkitektur

När parterna är överens om bebyggelsens omfattning och utformning kommer ankarbyggherren att erbjudas en markanvisning som avser det framtagna bebyggelseförslaget. Ett nytt markanvisningsavtal tecknas som avser den överenskomna byggrätten. Byggherren tar därefter fram de handlingar som krävs för att erhålla bygglov och när bygglov beviljats kommer kommunen att sälja marken enligt de villkor som parterna kommit överens om i markanvisningsavtalet.

En preliminär tidplan över processen redovisas längre ner i den här inbjudan.



Visuell bild, parallella uppdrag Berga trädgårdsstad, FOJAB

Ankarbyggherre

Som ankarbyggherre får man möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanens utformning. Ankarbyggherrarna kommer erbjudas markanvisning av byggrätter inom planområdet under förutsättning att de uppfyller sina åtaganden som ankarbyggherre utifrån vad som beskrivs i denna inbjudan och vad byggherren åtagit sig i sin ansökan.

Ankarbyggherren förväntas att delta i detaljplanarbetet tillsammans med kommunen genom att bidra med sin kompetens. Ankarbyggherren får möjlighet att granska planhandlingarna för att lämna förslag på utformning och bestämmelser. Ankarbyggherren ska bistå med skisser, illustrationer och liknande i planarbetet.

Kommunen har som övergripande mål att jobba med hållbar utveckling och ska arbeta för att minimera klimatpåverkan genom att främja hållbara lösningar och initiativ. I utvecklingen av Östra Eslöv ska hållbarhet vara en ledstjärna. En viktig roll för ankarbyggherren blir därför att bidra med sin kompetens och marknadsbedömningar om hur man kan bygga hållbart och vilka hållbarhetskrav som får bäst effekt. Kommunen ska ta fram ett kvalitet- och hållbarhetsprogram för Östra Eslöv och ankarbyggherren förväntas delta i det arbetet.

Ankarbyggherren förväntas också vara en ambassadör för Berga trädgårdsstad och stadsutvecklingen av Östra Eslöv genom att tillsammans med kommunen och övriga ankarbyggerrar marknadsföra projektet.

Östra Eslöv - en stadsdel i omvandling

Eslövs kommun har de senaste tio åren vuxit med drygt 2 500 invånare och nästan 1 200 arbetstillfällen. Stadsutvecklingen i Östra Eslöv är en del av strategin för att både möta en fortsatt befolkningsökning och utveckla Eslöv för dem som redan bor och verkar här.

Kommunen har för avsikt att skapa en blandning i Östra Eslöv, där bostäder och verksamheter samsas och där grönska får stor betydelse. I Östra Eslöv ska det finnas attraktiva och trygga miljöer med liv och rörelse under stora delar av dygnet och det ska vara lätt att gå och cykla.

Sammanlagt planerar kommunen både för 2 550 nya bostäder i området (varav 1 600 till år 2035) och för nya förskolor, skolor, parker och kontor.

Under 2022 antogs den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv och redan nu är flera delprojekt igång. 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 innehåller fem olika utvecklingsområden där Berga trädgårdsstad utgör ett av dem. De andra är Järnvägsstaden, Bruksstaden, Berga och Idrottsparken.



Spritfabriken, Östra Eslöv, visionsbild, Eslövs kommun



Figur 1 Utvecklingsområde från fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv

Strukturplan

Under 2023 fick tre arkitektteam i uppdrag att ta fram förslag för utvecklingen av Berga trädgårdsstad genom parallella uppdrag. Syftet med uppdraget var att ta fram en strukturplan som beskriver en attraktiv helhet för området och redovisar på ett övergripande sätt den tänkta fysiska strukturen för området.

De tre förslagen har under hösten utvärderats med hjälp av olika fokusgrupper. Kommunstyrelsens arbetsutskott har därefter tagit ett inriktningsbeslut som ligger till grund för den fortsatta planeringen av området.

Inriktningsbeslutet innebär att kommunen utvecklar strukturplanen utifrån förslaget från FOJAB. Samtidigt beslutades att utvecklingen av småhus och villor ska prioriteras. Detta innebär att vissa aspekter i förslaget kommer utredas och utvecklas innan det går att fastslå den slutliga strukturen.

Markanvisningsområde och bostadstyper

Det finns en preliminär avgränsning av detaljplanen för etapp 1 av Berga trädgårdsstad som omfattar ett cirka fem hektar stort område i södra delen. Området ägs dels av Eslövs kommun och dels av NCC. NCC kommer att vara en av de byggherrar som deltar i projektet, utöver de två som utses genom den här markanvisningen.

Planområdet kommer att anpassas till den slutliga strukturen för hela området som fastställs senare under året. Det går därför inte att säga hur stora byggrätter som kommer att anvisas till ankarbyggare. Kommunen uppskattar dock att cirka en tredjedel av bostäderna i Berga trädgårdsstad kommer att ingå i etapp 1 vilket innebär runt 100 stycken. Inom området är ambitionen att utveckla några fribyggartomter till kommunens tomtkö. Samtidigt kommer en del av bostäderna planeras inom marken som ägs av NCC. Sammantaget bedöms det att cirka 60 bostäder är aktuella att anvisa till två ankarbyggare, vilket innebär vars

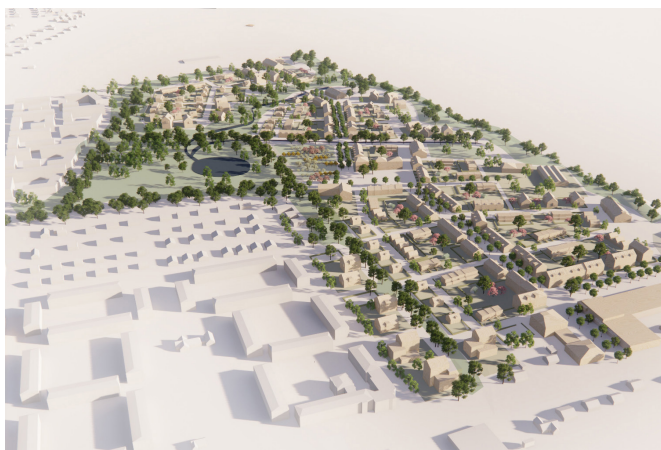
30 bostäder. Beroende på önskemål byggherrarnas ansökan kan fördelningen förändras så att en aktör får en större byggrätt och den andra en mindre.

Bostadstyperna inom etapp 1 kommer troligtvis att variera, men till största del bestå av sammanbyggda småhus så som parhus, radhus och kedjehus. Även flerbostadshus i mindre skala är aktuellt inom etappen.

Kommunen söker därför i första hand aktörer som är intresserade av att utveckla sammanbyggda småhus eller småskaliga flerbostadshus. För att komplettera det befintliga beståndet i området ser vi att bostäderna upplåts som bostadsrätter eller äganderätt.

Förutsättningar för Berga trädgårdsstad

En närmare beskrivning av området och dess förutsättningar redovisas i bilaga 1. Som underlag finns även förslaget till strukturplan framtaget av FOJAB. I samband med arbetet med detaljplanen kommer fler utredningar att tas fram så som markmiljö, geoteknik, dagvatten- och skyfallshantering, risk, buller och trafik.



Visionsbild, parallella uppdrag, FOJAB

Villkor

Särskilda villkor för markanvisning till ankarbyggare

- Ankarbyggherren erhåller en markanvisning som innebär en rätt att förhandla med kommunen om att förvärva mark inom området.
- Markanvisningens byggrätt är inte lokaliserad och omfattningen är inte bestämd.
- Markanvisningen gäller som längst till dess att detaljplanen antas eller ett nytt markanvisningsavtal tecknas för en lokaliserad byggrätt.
- Kommunen har för avsikt att teckna ett nytt markanvisningsavtal med ankarbyggherren innan detaljplanen antas där byggrättens läge, omfattning och pris är bestämt.
- Kommunen kan inte garantera att ankarbyggherren får möjlighet att förvärva mark av kommunen.
- Kommunen bekostar detaljplanen och nödvändiga utredningar kopplade till detaljplanen.
- Priset för byggrätterna kommer att bestämmas när ett nytt markanvisningsavtal för en lokaliserad byggrätt tecknas. Förutsättningar för prissättning framgår av avsnittet tomtpriser i denna inbjudan.
- Om de inkomna ansökningarna inte uppfyller kommunens förväntningar kan markanvisningen avbrytas.
- Byggherren ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartermarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Byggherren står för samtliga grundläggningsåtgärder och masshantering. Kommunen ansvarar för att marken uppfyller gällande riktvärden för den planerade byggnationen vilket i normalfallet är känslig markanvändning.
- Byggherren står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.
- Kommunen kommer att ta ut en markanvisningsavgift under tiden som markanvisningen är gällande. Om köp avseende fastigheten tecknas innan markanvisningstiden löpt ut återbetalas markanvisningsavgiften. Markanvisningsavgiften motsvarar en procent av den beräknade köpeskillingen och ska betalas i samband med markanvisningsavtalets tecknande.
- Markanvisningen gäller i sex månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft och exploatören ska under denna tid inkomma med bygglovsansökan enligt markanvisningsavtalet. 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 markanvisningsavtalet vilket normalt sker genom vite eller återköp.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning, antagna av kommunfullmäktige den 29 maj 2017 och reviderade 2022.

Allmänna villkor för markanvisning (Avser markanvisningen för lokaliserad byggrätt)

- Markanvisningsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och får laga kraft enligt markanvisningsavtalet.
- Byggherren bekostar utredningar och framtagande av ritningar och övriga handlingar kopplade till det anvisade markområdet.

Ansökan

Ansökan om att bli ankarbyggherre ska innehålla tre delar:

1. Presentation och motivering av ankarbyggherre
2. Redovisning av koncept
3. Referensprojekt och projektorganisation

Presentation och motivering av ankarbyggherre

Beskriv varför ni ska utses till ankarbyggherre och få markanvisning för bostäder i Berga trädgårdsstad.

Svar på följande frågor ska framgå av presentationen:

- Varför vill ni ha rollen som ankarbyggherre inom Berga trädgårdsstad?
- Varför är ni en lämplig ankarbyggherre för Berga trädgårdsstad?
- Beskriv hur ni kommer att jobba med arkitektur, social hållbarhet och miljömässig hållbarhet.
- Vilka erfarenheter har ni av liknande processer?
- Hur kan ni vara en god ambassadör för projektet och sprida arbetet med Berga trädgårdsstad och utvecklingen av Östra Eslöv?

Redovisning av koncept

Redovisa ett koncept som visar vad ni vill bygga i Berga trädgårdsstad. De ankarbyggherrarna som väljs ut ska utveckla sina koncept till färdiga bebyggelseförslag under detaljplanens framtagande.

- Konceptet ska visa er vision för vad ni vill åstadkomma med bebyggelsen. Beskriv gärna i text och/eller med bilder/illustrationer.
- Beskriv hur konceptet bidrar till ett område med en hög kvalitet och hållbarhet.
- Beskriv typ av bebyggelse (flerbostadshus, friliggande villor, radhus etc.), upplåtelseform och antal

bostäder som ni är intresserade av att bygga. Ange om ni har en minsta och eller högsta volym för att ni ska vara intresserade av att gå vidare med markanvisningen.

Referensprojekt och projektorganisation

Redovisa två referensprojekt som är genomförda med relevans för Berga trädgårdsstad och det ni vill bygga.

- Referensprojekten ska visa att ni klarar samordning och samverkan med kommunen och andra aktörer.
- Referensprojekten ska ligga i linje med den ambition som ni har för Berga trädgårdsstad.
- Det ska framgå vilka delar av referensprojektet som ni har genomfört.
- En beskrivning av hur referensprojekten har utvecklats. T.ex. genom markanvisning, direktanvisning, innan eller efter antagen detaljplan.
- Vilka aktörer som ni har samarbetat med i samband med referensprojekten inklusive kontaktpersoner. T.ex. arkitekt eller andra byggaktörer.

Beskrivning av er projektorganisation med namngivna projektdeltagare och tidigare erfarenhet. Ange arkitekt och andra eventuella samarbeten.

Urvalsprocess

Inlämnade förslag kommer först kontrolleras så att samtliga efterfrågade uppgifter finns. Kommunen kommer även att granska bolagens finansiella stabilitet genom utdrag från creditsafe. Därefter görs en samlad bedömning av presentation, koncept, referensprojekt och projektorganisation. I bedömningen kommer kommunen att lägga stor vikt vid ekonomisk stabilitet, långsiktighet och genomförandeförmåga. Lika stor vikt kommer att läggas på byggherrens ambitioner med bebyggelsen och hur man tänker bidra till kvalitet och hållbarhet.

Kommunen har som ambition att välja två ankarbyggare som kan komplettera varandra. Vid valet kommer kommunen därför även ta hänsyn till hur ankarbyggarna kan bidra med olika kvaliteter och komplettera varandra.

Ankarbyggarna som väljs ut kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för en olokaliserad byggrätt som gäller som långs fram till detaljplanen antas. Innan dess ska ett nytt markanvisningsavtal för en lokaliserad byggrätt inom den framtagna planen tecknas.

Tomtpriser

Priset för byggrätterna kommer att bestämmas i samband med att ankarbyggarna har utvecklat färdiga bebyggelseförslag och markanvisningsavtal för den lokaliserade byggrätten ska tecknas. Priset kommer att sättas marknadsmässigt i förhållande till byggrättens storlek och övriga förutsättningar. Kommunen har uppskattat ett riktpreis för byggrätterna till 2 500 kr per kvadratmeter BTA i 2024 års prisnivå. Priset utgår ifrån att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och utbyggnad av allmän platsmark.

Priset ska endast ses som en indikation som kommer att justeras beroende på den allmänna prisutvecklingen och förutsättningarna som bestäms i detaljplanen.

Tidplan

- Sista tid att lämna in ansökan för att bli ankarbyggare och få markanvisning är kl. 18:00 den 18 april 2024.
- Utvärdering av förslag och beslut om val av ankarbyggare sker under april – maj. Resultatet förväntas meddelas under juni månad.
- Under augusti – september påbörjas arbetet med ankarbyggarna genom startmöte. Även ett studiebesök planeras in under hösten.

Inlämning av ansökan

Skicka in ansökan via markanvisning.se. Mer information och länk finns på kommunens webbplats <https://utveckla.eslov.se/projekt/berga-tradgardsstad-nytt-bostadsomrade-i-ostra-eslov/>

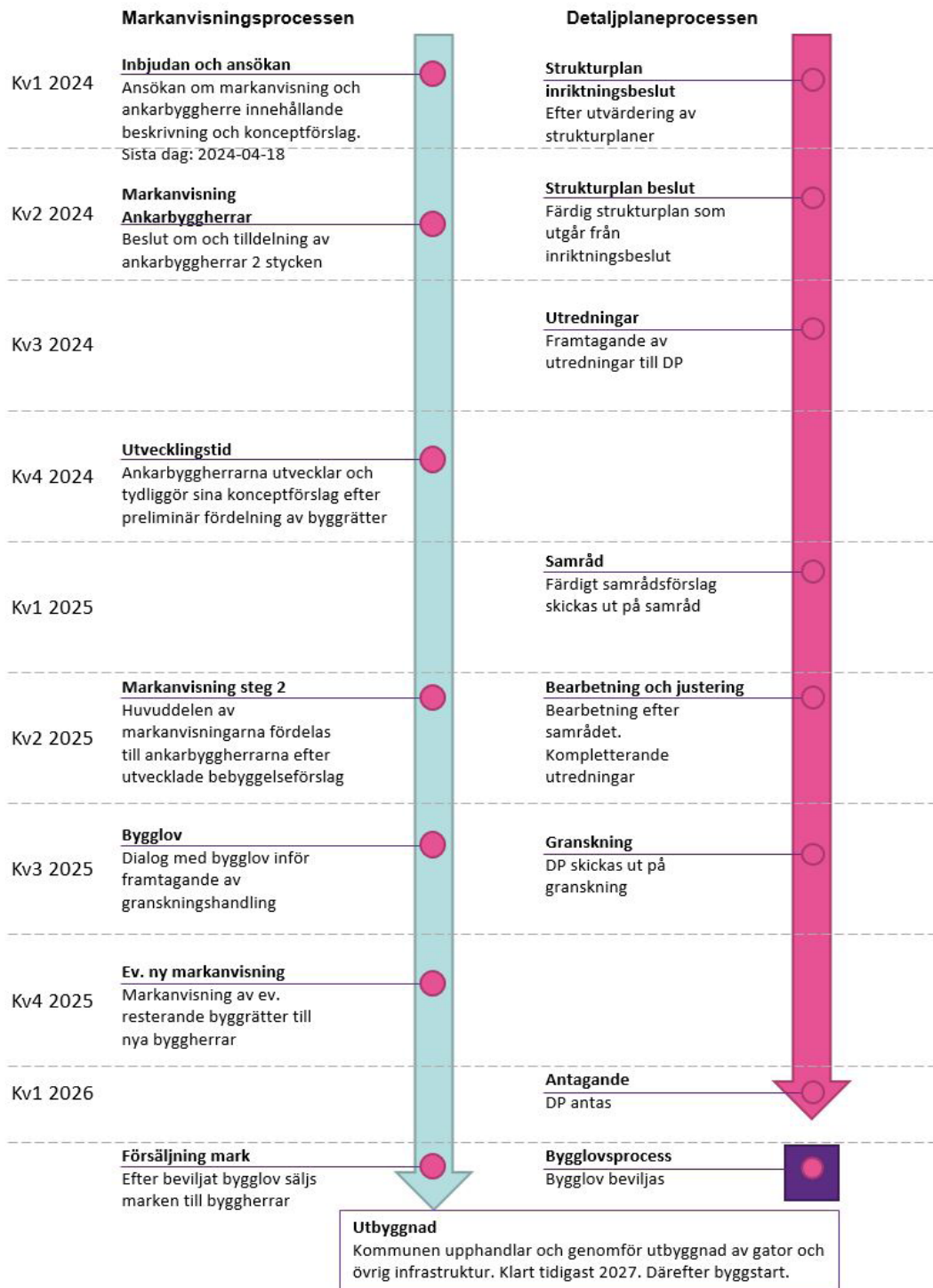
Glöm inte att bifoga efterfrågat material som beskrivs under avsnittet ansökan ovan.

Frågor ställs via markanvisning.se senast den 4 april.

Ansökan ska vara inlämnad senast den 18 april 2024 kl 18:00.

Förslaget skickas in elektroniskt via markanvisning.se

Övergripande tidplan



Tävlingsprogram för markanvisning för Berga trädgårdsstad fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-02-27



**ESLÖVS
KOMMUN**