



MARKANVISNINGSTÄVLING

för kvarteret Långåkra i Eslöv



ESLÖVS
KOMMUN

Inbjudan till markanvisningstävling

*Eslövs kommun bjuder in till
markanvisningstävling för uppförande
av bostäder i det nybyggda
området Långåkra i västra Eslöv.*

Markanvisningsområdena består av fem obebyggda fastigheter om totalt cirka 14 000 kvadratmeter som kan bebyggas med flerbostadshus och kedjehus. Gatorna och parkområdet är utbyggda och de första villorna i angränsande kvarter har blivit inflyttade.

Tävlingens upplägg

Tävlingen annonseras på Markanvisning.se. Markanvisningstävlingen genomförs i två steg. I steg ett anmäler byggaktören sitt intresse för vilket/vilka områden man är intresserad av.

En utvärderingsgrupp utvärderar inkomna intresseanmälningar och beslutar vilka aktörer som ska gå vidare till steg två.

Efter inlämningen i steg två utvärderar samma utvärderingsgrupp de inkomna förslagen och 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 24 månader med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov i enlighet med vinnande förslag har beviljats säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

Eslöv – nära till allt

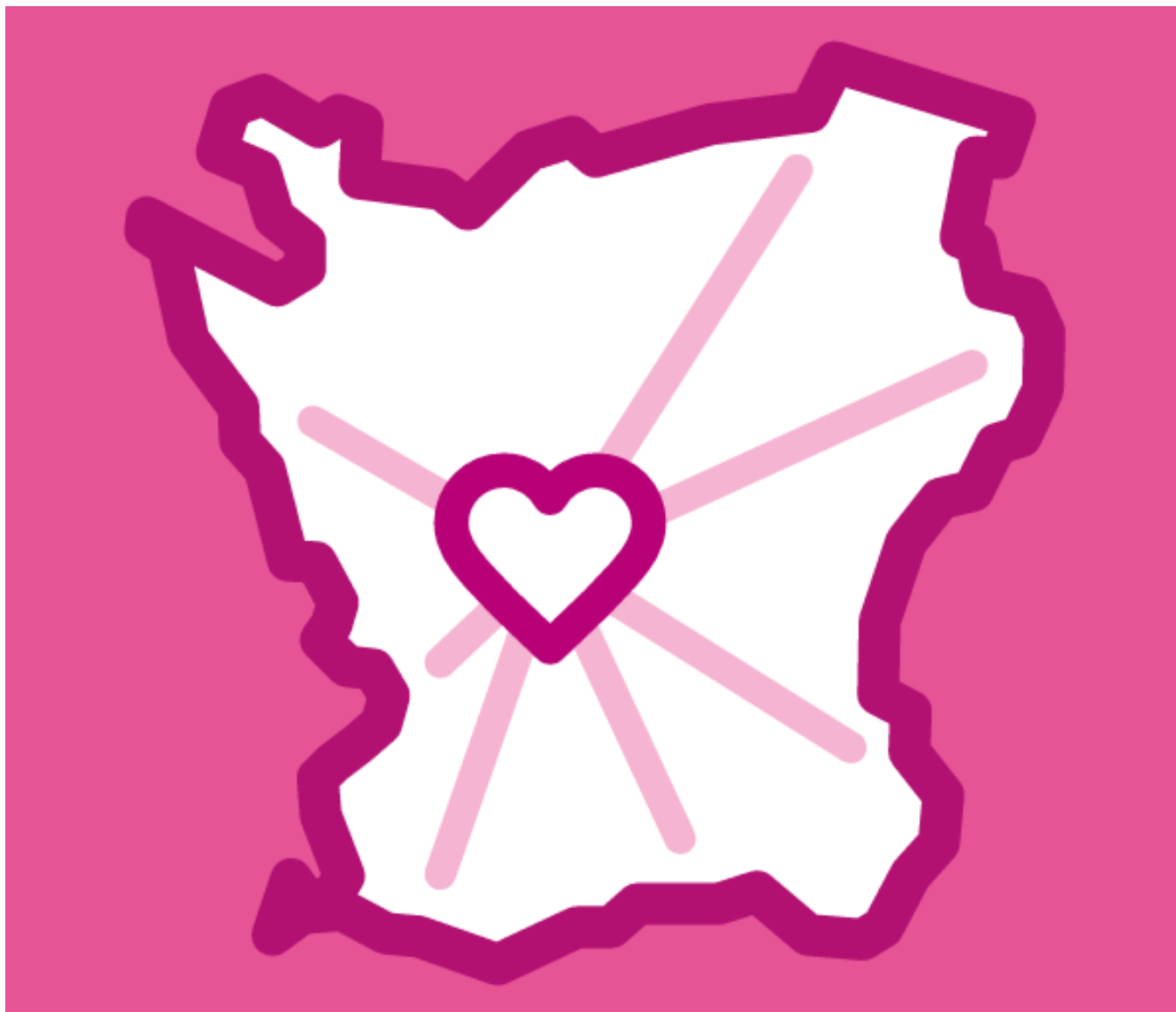
Eslövs geografiska läge skapar fantastiska möjligheter för både arbete och fritid. Inom bekvämt avstånd finns havet, skogarna, slätterna och storstäderna Malmö och Köpenhamn. Öresundsbron gör det lättare än någonsin att besöka eller kanske arbeta i Danmark.

Med Öresundståget tar det en dryg timme från Stora torg i Eslöv till Rådhusplatsen i Köpenhamn. Eslövs läge längs stambanan gör hela regionen tillgänglig för invånarna och gör staden till en mycket tillgänglig plats för arbete, boende och besökare. De goda kollektivtrafikförbindelserna med tåg, regionbuss och stadsbuss bidrar till Eslövs styrka som regional stjärna.

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 övervallande 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-Lund-regionen. I regionens strukturplan är Eslöv utpekad som en regional kärna vilket innebär en stad som 2035 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 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.

Den nya stadsdelen Långåkra - ett område i omvandling

Närhet till både natur och stad

Markanvisningstävlingen är en del av det pågående arbetet med den första etappen i utbyggnaden av den nya stadsdelen Långåkra. I Långåkra har man närheten både till det böljande jordbrukslandskapet i väster och till staden i öster. Försäljning av villatomter pågår och den allmänna platsmarken är utbyggd.

Norr och öster om området är det anlagt ett grönstråk med gång- och cykelvägar. För ett par år sedan byggdes området Bäckdala ut söder om Lantmannavägen och söder om detta område finns ett parkområde med anlagd dagvattenpark och stor lekplats. Lekplats har även anlagts i norra delen av området.





Det ska tas fram en ny detaljplan för det östra blåmarkerade området.



Visionsbild Långåkra. Illustrationer: WSP

Markanvisningsområdet



Områdena A och B som ingår i markanvisningen.

För området gäller antagen ändring av detaljplan för Långåkra. Byggrätten har utökats för att bättre stämma överens med området Bäckdala i söder och för att marken ska användas mer effektivt. Fastigheterna som markanvisas är Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1. På fastigheterna Sparrisen 1 och 2 ska det byggas kedjehus.

Område A

Fastighetsbeteckningar: Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1

Byggnadstyp: flerbostadshus

Areal: Gräslöken 1 är 1110 kvm, Ärtan 1 är 2034 kvm och Moroten 1 är 5566 kvm.

Område B:

Fastighetsbeteckningar: Sparrisen 1 och Sparrisen 2

Byggnadstyp: kedjehus

Areal: Sparrisen 1 är 2361 kvm och Sparrisen 2 är 3244 kvm.

Aktörer har möjlighet att lämna in intresseanmälan för både område A och B eller för endast område A eller område B. Vid utvärderingen av inkomna intresseanmälningar i steg ett beslutar utvärderingsgruppen om områdena ska anvisas till en aktör för både områdena A och B eller till två aktörer; en aktör för område A och en aktör för område B.

I detaljplanen finns följande regleringar för bebyggelsen i de markanvisade områdena:

- Inom området ska bostäder byggas i två våningar.
- Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- All bebyggelse ska ha tegelfasad och taket ska täckas med matta ljusröda/tegelröda takpannor eller matt grå plåt. Integrerade solceller tillåts om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser.
- Byggnadshöjden får vara högst 7 meter, vid pulpettak 8 meter.
- Takvinkel ska vara mellan 17 - 27 grader.
- Entrén ska placeras på fasad vinkelrät mot gata och huvudbyggnaden ska placeras med långsidan parallellt med gatan.
- Detaljplanen tillåter taktyperna sadeltak eller pulpettak. Endast en av taktyperna får förekomma i varje kvarter. Valmade tak är inte tillåtna.
- Uteplatser ska placeras bakom en minst 1,5 meter hög tät skärm eller byggnad och skärma huvudgatan.
- Källare får inte finnas.
- Detaljplanen reglerar även att fastigheten Moroten 1 ska kunna rymma mindre hemmaverksamheter av icke störande slag.

Bolaget uppmanas att noga kontrollera detaljplanen så att den efterföljs.



Hållbarhet och gestaltning



Hållbarhet

Byggaktören ska certifiera byggnaderna med något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad. Vid certifiering med Miljöbyggnad ska byggnaderna uppnå minst nivå Silver.

Utöver kravet på att byggnaderna ska certifieras med Svanen eller Miljöbyggnad nivå Silver kan byggaktören arbeta in fler hållbarhetsaspekter i tävlingsförslaget. Dessa aspekter utvärderas i steg två och viktas med 40 %.

Exempel på sätt att arbeta in hållbarhet i tävlingsförslaget:

- Klimatanpassade utemiljöer med material som underlättar infiltration av dagvatten och tillvaratagande av regnvatten till bevattning och träd som skyddar för solen.
- Ekosystemtjänster som gynnar den biologiska mångfalden och kan mildra effekterna av ett förändrat klimat.
- Möjlighet till hållbara resor genom till exempel laddstolpar för elfordon och cykelpool.
- Förgårdsmark som präglas av grönska
- Nyttänkande idéer som bidrar till miljömässig hållbarhet t.ex. beständiga och välanpassade materialval.



Gestaltning

Tävlingsförslagen ska uppvisa en god anpassning i skala, form och material till omkringliggande bebyggelse, allmän plats och landskap. Ny bebyggelse som tillkommer ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området.

Kommunen värdesätter en hög arkitektonisk kvalitet och att husen byggs med ett effektivt markutnyttjande, variation och hållbara material. Förslagen ska visa på en boendemiljö med god standard och en utemiljö som bidrar till goda boendekvalitéer.

Gestaltungsaspekterna utvärderas i steg två och viktas med 60%.

Förutsättningar för exploateringen

Villkor

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

- Markanvisningsområdena kommer att överlätas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och får laga kraft enligt markanvisningsavtalet.
- Upplåtelseformen för bostäderna ska vara bostadsrätter eller äganderätter.
- Byggaktören bekostar utredningar och framtagande av ritningar och övriga handlingar kopplade till det anvisade markområdet.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartermarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar hanteringen av eventuella överskottsmassor.
- Byggaktören står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.
- Byggaktören bekostar eventuell flytt och ändringar av ledningar och anläggningar som exploateringen medför.
- Marken överläts i befintligt skick.
- Skulle arkeologiska lämningar påträffas svarar kommunen för de tillkommande kostnaderna.
- Skulle markföroreningar påträffas svarar kommunen för de tillkommande kostnaderna. Kommunen ansvarar för att marken uppfyller gällande riktvärden för den planerade byggnationen vilket i normalfallet är känslig markanvändning.
- Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark. Eslövs kommuns parkeringsnorm ska följas.
- Dagvatten ska omhändertas inom fastigheterna.
- Byggrätternas storlek styrs av gällande detaljplan. Byggaktören som lämnar intresseanmälan uppmanas kontrollera byggrätternas storlek och kontrollera projektiden mot planbestämmelser med bygglovsavdelningen på Eslövs kommun.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning, reviderade av kommunfullmäktige 2022-11-28.

På fastigheten Moroten 1 går det en dagvattenledning i fastighetsgränsen mot Lantmannavägen. Det finns inget avtal skrivet för ledningen med VA Syd. Området kring ledningen är planlagt som u-område och VA Syd planerar att ansöka om ledningsrätt.

Pris

För denna markanvisning tillämpas fast markpris.

För område A är priset 2200 kr/kvm BTA.

För område B är priset 650 000 kr/bostadsenhet.

Priset gäller i tre år. Om försäljning inte har genomförts inom tre år kommer kommunen ta ställning till om det finns behov av en revidering av priset för marken.

Priset kommer att indexregleras med SCB:s fastighetsprisindex till den dag då köpeavtalet under undertecknas. Om index är negativt är det ovanstående priser som gäller, tecknas. Om index är negativt är det ovanstående priser som gäller.



Visionsbild Långåkra. Illustrationer: WSP

Kvalificeringskrav

För att bli aktuell som markanvisad part ska byggaktören uppfylla nedanstående villkor, och på förfrågan förse kommunen med nödvändig information för att kommunen ska kunna säkerställa att kraven uppfylls.

- Byggaktören ska certifiera byggnaderna med något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad. Vid certifiering med Miljöbyggnad ska byggnaderna uppnå minst nivå Silver.
- Upplåtelseformen för bostäderna ska vara bostadsrätter eller äganderätter.
- Byggaktören ska ha godkännande för F-skatt.
- Byggaktören ska ha en godkänd eller auktoriserad revisor.
- Byggaktören ska uppnå minst nivån Låg risk på kreditrating. Kommunen kommer att använda leverantören Creditsafe.
- Byggaktören ska inte förekomma på några sanktionslistor.
- Byggaktören ska ha genomfört minst två relevanta referensprojekt varav ett projekt där byggnaden blivit certifierad enligt något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad med nivå Silver. Referensprojekten ska inte vara slutförda längre tillbaka än 5 år från dagen för inlämnandet av intresseanmälan.

Steg 1: Intresseanmälan

I steg ett anmäler byggaktören sitt intresse för vilket/vilka områden man är intresserad av.

Intresseanmälan ska innehålla följande:

- Kontaktuppgifter samt grundläggande företagsinformation.
- Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt.
- Godkännande av F-skatt: Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld från Skatteverket och högst 3 månader gammal).
- Årsredovisning för de två (2) senaste räkenskapsåren samt utdrag ur balans- och resultaträkning. För noterade bolag inlämnas senaste offentliggjorda kvartalsrapport. För onoterade bolag ska utdrag ut resultat- och balansräkning vara daterat tidigast 2024-02-09. Filerna lämnas in som PDF.
- Angivelse om vilket/vilka områden intresseanmälan gäller för.
- Redovisning av koncept, max fem (5) sidor i PDF, max 100 MB, A4-format.
 - Konceptet ska visa er vision för vad ni vill åstadkomma med bebyggelsen. Beskriv gärna i text och med bilder/illustrationer.
 - Beskrivning hur konceptet bidrar till ett område med hög hållbarhet.
 - Beskrivning av typ av bebyggelse och ungefärligt antal bostäder som ni är intresserade av att bygga.
- Två relevanta och av anbudslämnande byggaktör färdigställda (beviljat slutbesked) referensprojekt de senaste fem åren varav ett projekt där byggnaden blivit certifierad enligt något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad med nivå Silver. Redovisning av referensprojekt sker i separat PDF-bilaga.

Om den sökande byggaktören har haft eller har pågående byggnadsprojekt med kommunen kommer det i bedömningen att beaktas hur väl byggaktörens samarbete med kommunen fungerat samt hur väl byggaktören har levererat utifrån överenskomna avtal och målsättningar.

Intresseanmälan lämnas in via Markanvisning.se, se fliken "Inlämning" på följande [länk](#). Ta del av inlämningsformuläret tidigt i processen för att se vilka filer/fält som förväntas lämna in. Inlämning är kostnadsfritt och kräver ett gratiskonto som skapas på följande [länk](#). En byggaktör får endast lämna in ett anbud. Handlingar och redovisning under markanvisningsprocessen ska vara på svenska.

Område A och B

Beroende på hur stort intresset är kommer utvärderingsgruppen att besluta om områdena A och B ska anvisas till en byggaktör eller delas upp till två byggaktörer.

Om områdena A och B anvisas till en och samma byggaktör så kommer utvärderingsgruppen att välja ut tre byggaktörer som går vidare till steg två i markanvisningstävlingen.

Om områdena A och B anvisas till två olika byggaktörer så kommer utvärderingsgruppen att välja ut två byggaktörer per område som går vidare till steg två i markanvisningstävlingen.

I steg två utvärderar utvärderingsgruppen tävlingsförslagen på områdena Hållbarhet och Gestaltning.



Områdena A och B som ingår i markanvisningen.

Steg 2: Markanvisningstävling

Inlämningen i steg två ska innehålla följande:

1. Beskrivningar

- En beskrivning av hur förslaget ska klara miljöcertifieringen Svanen eller Miljöbyggnad. Vid certifiering enligt Miljöbyggnad ska byggnaderna uppnå minst nivå Silver.
- Beskrivning av gestaltningen och åtgärderna kopplade till hållbarhet.

2. Tid och ekonomi

- Preliminär tidplan för genomförandet av projektet.
- Redovisa BTA och BYA
- Redovisa antal bostadsenheter/lägenheter, storleksfördelning och typskiss för planlösningar.
- Exploatörens ekonomiska förutsättningar, upplägg och finansiering för att kunna genomföra projektet på ett tillfredställande sätt.

3. Ritningar och illustrationer

- Situationsplan i lämplig skala med redovisade parkeringsplatser, dagvattenlösning, hårdgjorda ytor, sophantering, förråd, cykelhus med mera. PDF
- Fasadritningar i alla väderstreck – redovisning av bebyggelsens utformning, fasad- och takmaterial, anpassning till gaturum. PDF
- Illustrationer – skisser som illustrerar föreslagen bebyggelse och gestaltning av utemiljön. 2-3 st i PDF.

Utvärdering av steg två

En utvärderingsgrupp bestående av tjänstepersoner från kommunen kommer att utvärdera inkomna bidrag och, beroende på anvisningen av område A och B, föreslå en eller två vinnare av markanvisningsområdena.

De inkomna tävlingsförslagen kommer att utvärderas utifrån hur väl förslaget uppfyller de kriterier som ställts. Utvärderingen sker utifrån två kriterier med ett poängsystem (1 - 5, där 5 är maximal poäng) där respektive kriterium även ger en viktning i procent.

- Hållbarhet – 40 %
- Gestaltning - 60 %

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

Vinnare i markanvisningstävlingen utses av kommunstyrelsens arbetsutskott. Vinnaren kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Ett utkast på markanvisningsavtal finns som bilaga till detta prospekt. Under markanvisningstiden ska vinnaren ta fram det material som krävs för att söka bygglov. När bygglov beviljats i enlighet med förslaget kommer köpeavtal att tecknas med vinnaren.

Övrig information:

Frågor i steg 1 respektive steg 2 ställs via [Markanvisning.se](https://markanvisning.se) senast den 7 februari respektive 28 mars. De publiceras anonymt på Markanvisning.se (se fliken "Frågor och svar") och besvaras av Eslövs kommun. Att ställa frågor är kostnadsfritt.

Bilagor som utgör underlag för markanvisningen finns på Markanvisning.se. Andra handlingar som kan ha betydelse vid framtagande av tävlingsförslag mailas på begäran.

Eslövs kommun förbehåller sig:

- Rätten att justera tidplanen om det visar sig nödvändigt.
- Fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag utan ersättningskyldighet. Byggaktören deltar på egen risk och bekostnad.
- Rätten att avbryta markanvisningen om kommunen inte finner att inlämnade förslag uppfyller ställda krav.
- Rätten att avbryta projektet utan någon rätt för byggaktören att få ersättning för nerlagda kostnader.
- Rätten att göra en bedömning av byggaktörens ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.
- Eslövs kommun reserverar sig för eventuella tryckfel i det här prospektet. Inlämnade tävlingsförslag till kommunen betraktas som allmän handling och kan komma att lämnas ut vid begäran efter det att markanvisningen är tilldelad och avslutad.

Bilagor:

- Ändring av detaljplan och ursprunglig detaljplan
- Riktlinjer för markanvisningar
- Karta i DWG
- Parkeringsnorm Eslövs kommun, antagen 2021-04-06
- Markanvisningsavtal



Tidplan

2025-01-14	Tävlingen publiceras
2025-02-07	Sista dagen att ställa frågor, i steg ett
2025-02-14	Intresseanmälan stänger i steg ett
2025-03-03	Aktörer som går vidare till steg två meddelas
2025-03-28	Sista dagen att ställa frågor, i steg två
2025-04-04	Sista inlämningsdag i steg två
2025-05-20	Utvärderingsgrupp klar med bedömning av steg två