

Inbjudan till markanvisningstävling

För Hököpinge 23:50 och 68:39, Vellinge kommun.



INBJUDAN

Hököpinge beskrivs som ”inbjudande by mitt på slätten”. Samhället ligger fördelaktigt placerat i den expansiva Öresundsregionen.

I Hököpinge bor du på landet men ändå nära kommunikationer och storstadens bekvämligheter. I närområdet finns flera populära utflyktsmål. Bussar till Malmö och Vellinge går var 20:e minut under dagen. Det går också snabbt att ta sig till Köpenhamn, vare sig du kör bil eller tar tåget från stationen i Hyllie.

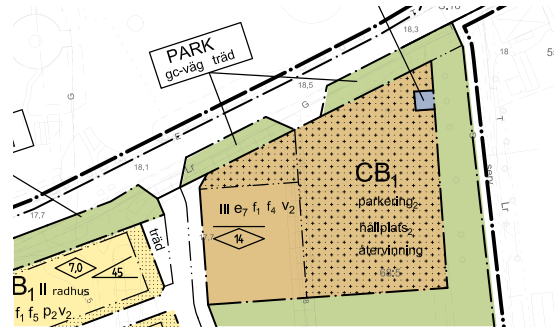
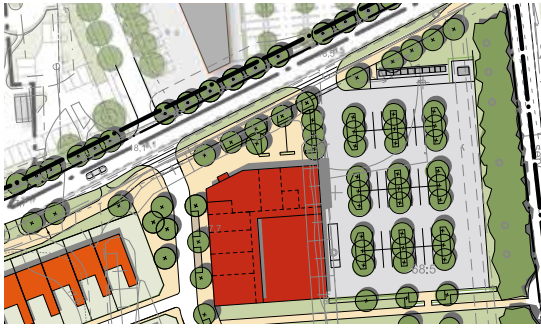
Hököpinge är en av de tätorter i Vellinge kommun där det finns möjligheter till förtätning inom befintliga bebyggelseområden med kringliggande höga naturvärden. I Hököpinge bor det 1 370 invånare. Byn beskrivs i Vellinges översiktsplan som ett område med potential att utvecklas genom att förtätning sker efter ett genomtänkt gestaltungs-koncept. Detta ger byn en stark grön identitet. Bebyggelsen samlas kring ett nytt inre centralt parkstråk som införlivar dagvattenhantering och fördröjningsdammar i sin gestaltning.

Detaljplanen för Hököpinge vann laga kraft 2018-06-05. Nu finns den unika möjligheten att utveckla Hököpinge i form av en markanvisningstävling där detaljplanen medger ett område i norra delen som kan utvecklas för bostäder och centrumverksamhet/livsmedelsförsäljning och ett område i den södra delen där detaljplanen tillåter att bostäder byggs.



MARKANVISNINGEN

NORRA DELEN



Det planeras ett mindre centrum utmed Bruksvägen med ett begränsat utbud av butiker och verksamheter för att stärka servicen i byn på fastigheten Hököpinge 68:39. Vid parkstråkets norra ände finns det nu möjlighet att bygga ett flerbostadshus där centrumverksamhet/livsmedelsförsäljning tillåts i bottenplan, cirka 1150 kvm byggrätt och parkering. Ytterligare två våningar med lägenheter får byggas. Byggnaden får ha en totalhöjd på högst 14 meter där bostäder tillåts och fasad huvudsakligen i rött tegel. Tanken är att fastigheten Hököpinge 68:39 avstyckas genom fastighetsbildning med ändamålet centrumverksamhet/livsmedelsförsäljning, bostäder och parkering. Kommande exploatör förvärvar den avstyckade fastigheten och parkering. Återvinningsstation med dess erforderliga svängradier för avfallsfordon och övriga fordon samt parkering ska finnas kvar på platsen. Totalt ska cirka 2 000 kvm säljas till en exploatör. Fastigheten innehåller cirka 4 200 kvm kvartersmark varav 1 200 kvm byggrätt. Kommunen ansöker gemensamt med exploatör om fastighetsbildning och dess exakta areal. Projektering av allmän platsmark i området görs i samverkan med exploatören. En kompletterande bullerutredning ska utföras.

I området strax intill markanvisningsområdet finns nybyggda bostäder med blandad bebyggelse med friliggande villor och radhus. Vid korsningen Bruksvägen/Vellingevägen finns en pendelparkering och en busshållplats.

SÖDRA DELEN



Det aktuella markanvisningsområdet, är beläget i den södra delen av Hököpinge precis söder om den nybyggda Hököpingskolan och Mossahusvägen. Området omfattar fastigheten Hököpinge 23:50 och ger den unika möjligheten att bygga cirka 20 s.k. fribyggaretomter, friliggande hus med ljusa fasader i puts eller rött tegel. Området är cirka 19 300 kvm kvartersmark varav cirka 16 800 kvm byggrätt. Tomterna ska vara 600-700 kvm. Kommunen ansöker gemensamt med exploatören om fastighetsbildning och dess avstyckning. Projektering och utbyggnad av allmän platsmark i området görs i samverkan med exploatören.

HÖKÖPINGES HISTORIA

Hököpinge har gamla anor och torde ha varit marknadsplats före kuststädernas tillkomst, som var omkring 1200. Man var mer skyddad från krig och andra härjningar inåt landet. Första stavelsen hö- syftar troligen på höjdryggen som byn delvis ligger på eller de många ätthögarna som finns och framför allt har funnits. Sista stavelsen -köpinge finns troligen med i betydelsen handels- eller marknadsplats. Det finns en tes att första stavelsen skulle komma av det fornordiska personnamnet Haukr, Haukr marknadsplats. 1346 skrevs namnet Hököpinge, 1479 Hökiöbinge och 1567 Höykiöpinge.

Området i Hököpinge är ett utpräglat jordbrukslandskap med långa siktlinjer som bryts av enstaka utskiftade gårdar och pilealléer. Byarna genomgick enskifte i början av 1800-talet och merparten av gårdarna flyttades ut från bykärnan. Raka vägar, ofta med pilealléer anlades i samband med detta.

Hököpinge har en tradition av storskalighet i sina kulturmiljöer som grundar sig på sockerbrukstiden med en tydlig bruksortskaraktär, med representativa miljöer runt exempelvis disponentbostad.



BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE

Norr om området i Hököpinge ligger Sockerbruksområdet som karakteriseras av äldre industribebyggelse i rött tegel, som började byggas på 1890-talet och framåt, samt "borgarna", även dessa i rött tegel för bostadsändamål. Under senare år har det uppförts flera flerbostadshus i den norra delen och här är det HSB som har byggt och bygger lägenheter.

Det traditionella och dominerande byggnads- och fasadmaterialet för de mer storskaliga miljöerna i Hököpinge har varit rött tegel. Söder om Bruksvägen finns äldre bebyggelse med enbostadshus. Bebyggelsen har skånsk karaktär med hus med enkla rektangulära grundformer, sadeltak med hög resning, fasader i puts eller tegel och harmonisk och traditionell fönster- och dörrsättning. Några stora sekelskiftesvillor, två skolbyggnader och bostadslängor i 1,5-plan finns kvar från tegelbrukstiden. Från 1980-talet har tätorten vuxit ut med småhus i de centrala delarna samt i utkanten i söder och öster. Husen är i 1-1,5 plan, ofta putsade och med sadeltak. För att utveckla Hököpinges karaktär har den nya bebyggelsen tagit utgångspunkt i den starka identitet som finns i sockerbrukets byggnader som präglas av det röda.

För nya bostadsområden där ny bebyggelse gränsar till större offentliga platser, gator och park föreslås bebyggelsens karaktär anspela på byns historia; rött tegel har använts som fasadmateriäl, för att ge byn en tydlig karaktär. Bebyggelsen tillåts vara något högre i de yttre delarna av områdena. I de inre delarna av den nya bebyggelsen ska puts eller tegel i ljusa kulörer finnas som fasadmateriäl. Bebyggelsens placering skapar tillsammans med platsernas och gatornas gestaltning en intim bymiljö i trädgårdsstadens anda.



HÖKÖPINGE SKOLA

Hösten 2023 invigdes Hököpings skola som är en ny skola i Vellinge. Skolan är en byggnad i två plan för två parallella årskurser, årskurs F-4 inledningsvis och dimensionerad för F-9. Skolan ger plats för cirka 550 elever. Skolans layout kan liknas vid ett kugghjul eller en blomma. "Skolan mitt i byn" är en tanke som har genomsyrat byggprojektet av skolan. En viktig tanke bakom skolans utformning är att skapa en tydlig koppling mellan den inre och den yttre miljön. På skolan finns en populär lekplats som byggdes samtidigt som skolan.





TEMALEKPLATS

Hököpinge var under 46 år hemvist åt det legendariska skånska filmbolaget Pennfilm Studio. Animationsstudio producerade bland annat långfilmerna Dunderklumpen. Resan till Melonia och Hundhotellet, kortfilmen Sagan om Karl-Bertil Jonssons julafton och tv-serierna Alfons Åberg och Lennart Hellsings ABC. Pennfilm Studio sysslade inte bara med film utan skapade också illustrationer och reklam.

Strax söder om det norra markanvisningsområdet finns en stor temalekplats, en film-park, som hämtat inspiration från Pennfilm och dess alster. Det är allt från motiv som hämtas från till exempel Alfons Åberg till att man kan uppleva hur det är att själv stå i rampljuset.

Idén bakom cirkelformen på lekplatsen är att den kan utgöra scenen för filmen och kan ramas in av en "ridå" av ängsgräs. Lekplatsen erbjuder rörelse, lek, motorik och möten för barn i alla åldrar genom redskapen som placeras där. Lekplatsen fungerar som en socialt attraktiv mötesplats och lockar barn och vuxna från hela kommunen och från andra orter att leka.



DETALJPLANES SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen för Hököpinge vann laga kraft 2018-06-05. Större delen av området som omfattas av detaljplanen är utbyggt. Planförslaget bygger på ett nytt centralt parkstråk som sträcker sig från Bruksvägen i norr till byns södra delar. Parkstråket binder samman Hököpinge och bildar en sekvens av gemensamma gröna rum för hela byn. Detta utgör en viktig funktion för hantering av dagvatten. Väster om parken och norr om Snickarevägen möjliggörs byggandet av villor, parhus och radhus samt ett flerbostadshus intill Bruksvägen där centrumverksamhet/ livsmedelsförsäljning tillåts i bottenvåningen. I den södra delen av området föreslås att mark reserveras för en förskola kopplad till parken vid Mossahusvägen. Söder om Mossahusvägen föreslås ett antal tomter för friliggande villor.



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGEN

- Exploatören förvärvar delar av kvartersmark för bostäder.
- Exploatören bekostar eventuell flytt och ändring av ledningar och anläggningar som exploateringen medför.
- Marken överläts i befintligt skick.
- Exploatören ansöker gemensamt med kommunen om fastighetsbildning på fastigheterna Hököpinge 68:39 och 23:50.
- Projektering av allmän platsmark i området görs i samarbete med exploatören av fastigheterna Hököpinge 68:39 och 23:50.
- Då kommunen bygger ut infrastrukturen/allmän platsmark ingår området i köpeskillingen. Gatukostnadsersättning ska ej utgå.
- Detaljplanens bestämmelser ska följas. Det är viktigt att exploatören utgår ifrån den bilagda detaljplanen och medföljande planbeskrivning.
- Kommunens parkeringsnorm ska följas.
- En kompletterande bullerutredning ska göras på fastigheten 68:39.
- Exploatören ansöker själv om olika anslutningar och bekostar anslutningsavgifter.

MARKANVISNINGENS FÖRFARANDE

Efter förslagstidens utgång kommer förslagen utvärderas av en arbetsgrupp utsedd av kommunen. Efter utvärdering meddelar kommunen samtliga inkomna intressenter vilka exploatörers förslag som valts ut för vidare diskussion och förhandling.

Tilldelning sker genom kommunens helhetsbedömning av fördelaktigheten av respektive förslag. Slutligen utses en exploatör att förvärva marken genom att överlåtelseavtal tecknas. För att exploatör ska kunna förvärva fastigheten krävs att avtalet tecknas och godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft. Vellinge kommun förbehåller sig rätten att göra den marktilldelning som kommunen finner lämplig.

För det fall inkomna förslag inte motsvarar kommunens förväntningar kan markanvisningen komma att göras om.



UTVÄRDERING AV INLÄMNANDE FÖRSLAG

De inkomna förslagen utvärderas med avseende på **pris för marken, gestaltning** och **hållbarhet**. Vid utvärderingen sker bedömning utifrån hur förslagen relaterar till och uppfyller nedan angivna parametrar. Utvärderingen sker genom arbetsgruppens samlade bedömning.

Bedömning sker enligt följande skala:

- Betyg 1:** Mycket dåligt, förslaget är behäftat med ett flertal oacceptabla brister.
- Betyg 2:** Dåligt, förslaget är inte tillräckligt bra för ambitionen med området.
- Betyg 3:** Godkänt, förslaget är acceptabelt och enligt våra förväntningar.
- Betyg 4:** Bra, förslaget tillför ett visst mervärde för området.
- Betyg 5:** Mycket bra, förslaget håller högsta möjliga kvalitet och tillför ett stort mervärde för området.

De förslag som innebär den bästa helhetslösningen går vidare för slutförhandling.

GESTALTNINGSKRITERIER

- Ska utformas för att stärka Hököpings karaktär och bykänsla.
- Byggnaderna ska spegla gestaltningsidéen om "Trädgården på landet" och utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
- Att upplevelsen av det gröna tänket syns i gestaltningen. Skulle t.ex. kunna vara gröna tak eller gröna väggar och odlingsbalkonger m.m.
- Byggnaderna bör ge ett varierat och småskaligt intryck och ha inslag om rött tegel.
- Att förslagen innehåller omsorg/omtanke om detaljer och fina material som åldras värdigt över tid. Bebyggelsen ska till skala och volym vara anpassad till ortens karaktär.

HÅLLBARHETSKRITERIER

Vellinge kommun arbetar aktivt och planerar för en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar framtid. Parametrarna nedan anser kommunen är viktiga men utgör inga krav, dock kommer förslag som innehåller dessa att premieras. Kommunen kommer även premiera förslag som ytterligare höjer ambitionsnivån. Till exempel kommer förslag som innehåller gröna innovationer, solceller, plusenergihus och koldioxidneutrala hus att betraktas som mycket positivt.

Kommunen har tagit fram ett program för hållbar utveckling, exempel på innehåll i programmet, se nedan:

Kommunen har tagit fram ett program för hållbar utveckling, exempel på innehåll i programmet, se nedan:

- Hållbar energi- och materialanvändning till exempel energieffektiva byggnader, hög andel förnybar energi, solceller, byggmaterial med liten klimatpåverkan, giftfri boendemiljö, förnybara byggmaterial, visualisering och individuell mätning av el och varmvatten.
- Klimatanpassade utemiljöer som underlättar infiltration av dagvatten och tillvaratagande av regnvatten till bevattning.
- Parkeringsytor anläggs med genomsläppligt material. I planering, byggande och förvaltning motverka negativa konsekvenser av de kommande klimatförändringarna.
- Gröna tak. För att skapa samhällen med bättre skydd mot och minskade konsekvenser vid höjda temperaturer, värmeböljor och torka kan naturbaserade lösningar, så som gröna tak och fasader samt gatuträd, integreras i by- och stadsmiljöerna, samtidigt som man får en grönare och mer attraktiv miljö.
- Möjlighet till hållbara resor genom till exempel: laddstolpar för elfordon, elfordonspool, cykelpool.

På denna sida <https://vellinge.hallbarometern.se/> kan du följa utvecklingen i Vellinge genom kommunens program för hållbar utveckling.



ÖVERSIKTLIGT AVTALSINNEHÅLL

Vinnande exploatör tecknar snarast efter avgjord markanvisningstävling ett fastighetsöverlåtelseavtal med kommunen som ger exploatör rätt att köpa marken från kommunen.

För försäljningen av marken tecknas ett fastighetsöverlåtelseavtal med följande innehåll:

- Kommunen överlåter delar av kvartersmarken till exploatören.
- Exploatören genomför bebyggelsen inom kvartersmark.
- Handpenning om 10% av köpeskillingen erläggs vid avtalets tecknande, resterande del av köpeskillingen erläggs vid tillträde.
- Anslutningsavgifter för VA betalas enligt kommunens VA-taxa.
- Exploatören ställer garanti för fullgörandet av sina åtaganden enligt avtalet.
- Byggnationen ska vara påbörjad senast 2 år efter tillträde.
- Genomförandetiden är 4 år för utbyggnaden i sin helhet i enlighet med exploatörens redovisade illustration från tidpunkten för tillträdet, vid risk för följande viten:
 - 10% av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens inlämnade förslag påbörjats 1 år efter tillträde.
 - 10% av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens illustration färdigställts 4 år efter tillträde.

Punkterna ovan under "Översiktligt avtalsinnehåll" är inte en fullständig genomgång av punkterna i fastighetsöverlåtelseavtalet. Fastighetsöverlåtelseavtalet kommer därmed innehålla fler punkter avseende parternas mellanhavanden.

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal är att byggherren har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra projektet inom den angivna projekttiden och klara sina ekonomiska åtaganden.

För att kunna teckna fastighetsöverlåtelseavtal måste exploatören vara beredd att utfärda godtagbar säkerhet för sina ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheten kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet.



ÖVERSIKTLIGA HÅLLTIDER

Exploatörens förslag ska vara kommunen tillhanda senast **måndagen den 2 juni 2025 klockan 13.00**.

Kommunen avser utvärdera de inkomna förslagen under juni, juli och augusti månad och därefter meddela om vilka förslag som går vidare för diskussion/förhandling. Meddelande om vinnande förslag beräknas kunna lämnas under november månad 2025.

Tidsangivelserna ovan är preliminära och kan komma att vara föremål för justering.



INNEHÅLL I TÄVLINGSFÖRSLAGET

Förslagshandlingarna ska innehålla följande uppgifter:

1. Vilken typ av bebyggelse exploatören avser uppföra, omfattningen av bebyggelsen (antal bostäder/enheter).
2. Beskrivning kring hur förslaget uppfyller kommunens krav på god gestaltning och hållbarhet.
3. Skisser utvisande tänkt bebyggelse. Materialval ska framgå av skiss/beskrivande text. Fasaden ska beskrivas och illustreras. Situationsplan ska redovisa parkeringslösningar och infarter inklusive beskrivande text.
Följande ska minst ingå i förslagshandlingarna:
 - Situationsplan
 - Planritningar
 - Fasadritningar
 - Landskap (förgård, gård, infart/utfart, parkering)
 - Minst två perspektiv
4. Exploatörens förslag till köpeskilling för marken ska omfatta bägge fastigheterna, Hököpinge 68:39 och 23:50 (det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym byggrätt utnyttjas).
5. Eventuella referensobjekt som speglar den tänkta bebyggelsen.
6. Genomförandetidplan utvisande exploatörens avsikt beträffande tidpunkt för byggstart och färdigställandetid för bebyggelsen i sin helhet.
7. Exploatörens namn, adress och organisationsnummer.
8. Exploatörens kontaktperson med telefonnummer och e-postadress.

ADRESSERING OCH MÄRKNING

Förslagshandlingarna ska märkas ”Förslag markanvisning Hököpinge 68:39 och 23:50” och skickas till markanvisning@vellinge.se.

Inlämningen ska omfatta ett **anonymiserat bidrag** och ett **bidrag med firmanamn och logotyper**.

Med anonymisering menas att samtliga logotyper, firmanamn, varumärken etc. avlägsnas från handlingarna.

Förslagshandlingarna ska vara kommunen tillhanda senast **måndagen den 2 juni 2025 klockan 13.00**.

Eventuella frågor ställs via e-post till:

exploateringsingenjör Linda Melin, linda.melin@vellinge.se



BILAGOR

- Bilaga 1.** Detaljplanehandlingar, primärkarta och dwg-fil över området
- Bilaga 2.** Områden för markanvisning
- Bilaga 3.** Geoteknisk undersökning
- Bilaga 4.** PM över utförd markradonmätning
- Bilaga 5.** Utökad VA-utredning
- Bilaga 6.** VA-utredning
- Bilaga 7.** Bullerutredning 2011-07-06
- Bilaga 8.** PM kompletterande bullerutredning Hököpinge
- Bilaga 9.** Miljöteknisk undersökning 2019-02-31
- Bilaga 10.** Trafikprognos
- Bilaga 11.** Program för hållbar utveckling
- Bilaga 12.** Kulturmiljöprogram antaget 2019-04-24

Bilagorna finns att tillgå på www.vellinge.se/markanvisning