



**INBJUDAN TILL
MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR
MÅNSTORPS TRÄDGÅRDAR I
VÄSTRA INGELSTAD, VELLINGE.**

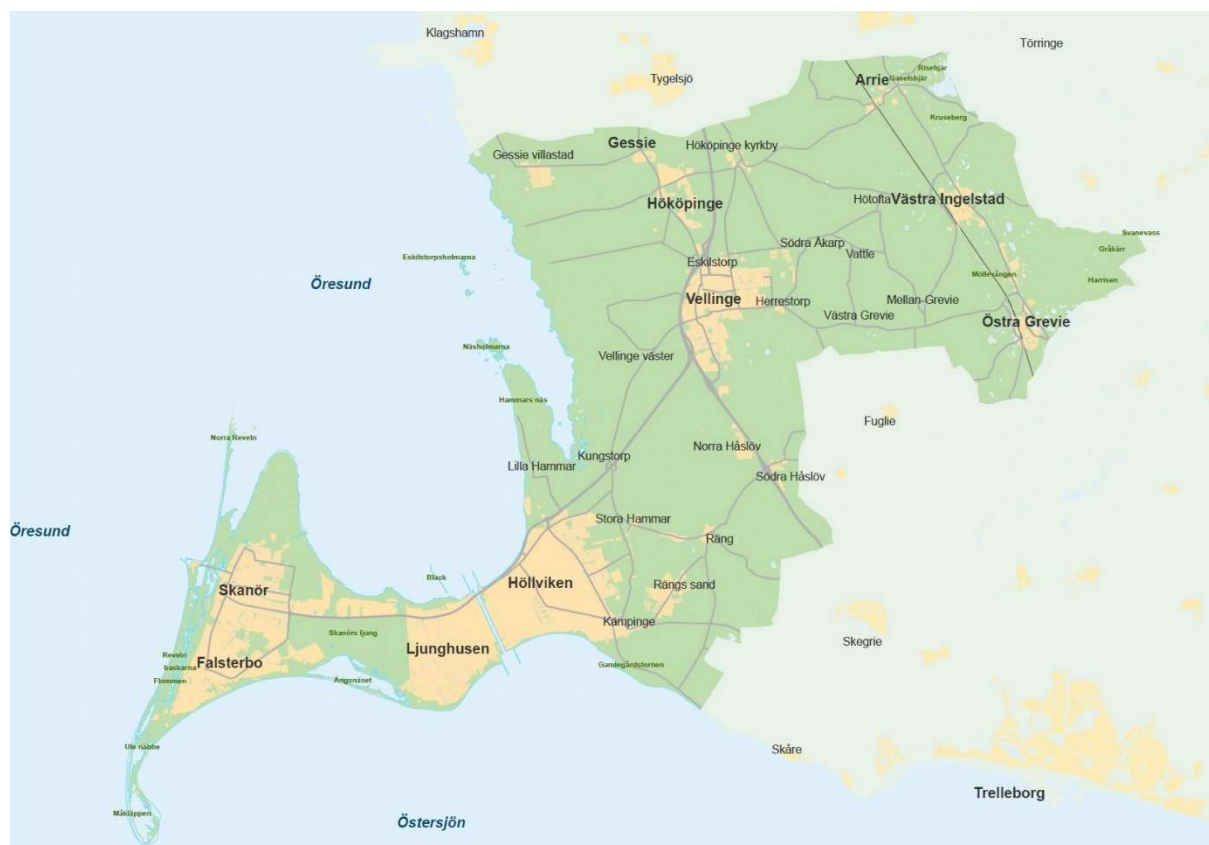
Inledning

Vellinge Kommun inbjuder till markanvisningstävling för byggrätter på del av fastigheten Vellinge Ingelstad 6:1 i Västra Ingelstad. Västra Ingelstad är en viktig utvecklingsort och marknadsförs som Sveriges mest centrala landsbygd tack vare pågatågsstationen som öppnades 2015.

Efterfrågan på bostäder i Västra Ingelstad bedöms vara hög. Etapp 1, söder om Månstorpsängar, står redan färdigt med ett 70-tal nya lägenheter samt 4 nya villor.

Området som markanvisas ligger inom detaljplanen för "Del av Ingelstad 6:1 m.fl." i Västra Ingelstad och omfattar ca 8 500 kvm kvartersmark som får bebyggas med hus, rad- och kedjehus samt flerbostadshus. Exploateringsområdet kallas för Månstorps Trädgårdar och ett gestaltungsprogram för ett nytt, grönt och lantligt bostadsområde ligger till grund för utvecklingen av området och bifogas med denna inbjudan.

Orienteringskarta Vellinge kommun



Västra Ingelstad - byn vid landsvägen

Utbyggnadsområdet ligger strategiskt placerad mellan några av Västra Ingelstads viktigaste målpunkter och besitter flera viktiga natur- och kulturvärden.

Målpunkter i byn är den nya pågatågsstationen, den uppskattade skolan med bibliotek och välfungerande idrottsplats, Vellinge golfklubb på andra sidan järnvägen och vård- och omsorgsboendet Månstorps ängar som utöver äldreboende erbjuder inomhusbad för alla.

Västra Ingelstad utvecklas till "kärnområde" - den centrala tätorten i öster med en genomtänkt kompletterande utbyggnad inklusive service, bostäder och verksamheter i områden som ligger nära den nya pågatågstationen.

I december 2015 invigdes Västra Ingelstads pågatågsstation. Här når du på några minuter Trelleborg och det tar ca 15minuter till Malmö. Här finns också pendlarparkeringar för bil och cykel.



Miljöbild Västra Ingelstad



Pågatåg, ifrån Västra Ingelstad når du snabbt både Trelleborg och Malmö

Utbyggnadsområdet

I området kommer det att byggas totalt cirka 160 nya bostäder med olika upplåtelseformer med uttryck som tar inspiration från den skånska traditionella arkitekturen. Byggnadsstrukturen är relativt låg och tät i form av radhus, små flerbostadshus, kedjehus och även fribyggda villor.

Bebyggelsen i området planeras växa fram som en trädgårdsstad med en varierad bebyggelse i form av radhus, små flerbostadshus, fribyggda småhus eller kedjehus. Bostäderna ska spegla det gestaltungsprogram för Månstorps Trädgårdar som arbetats fram i samband med detaljplanen, se bilaga 1.

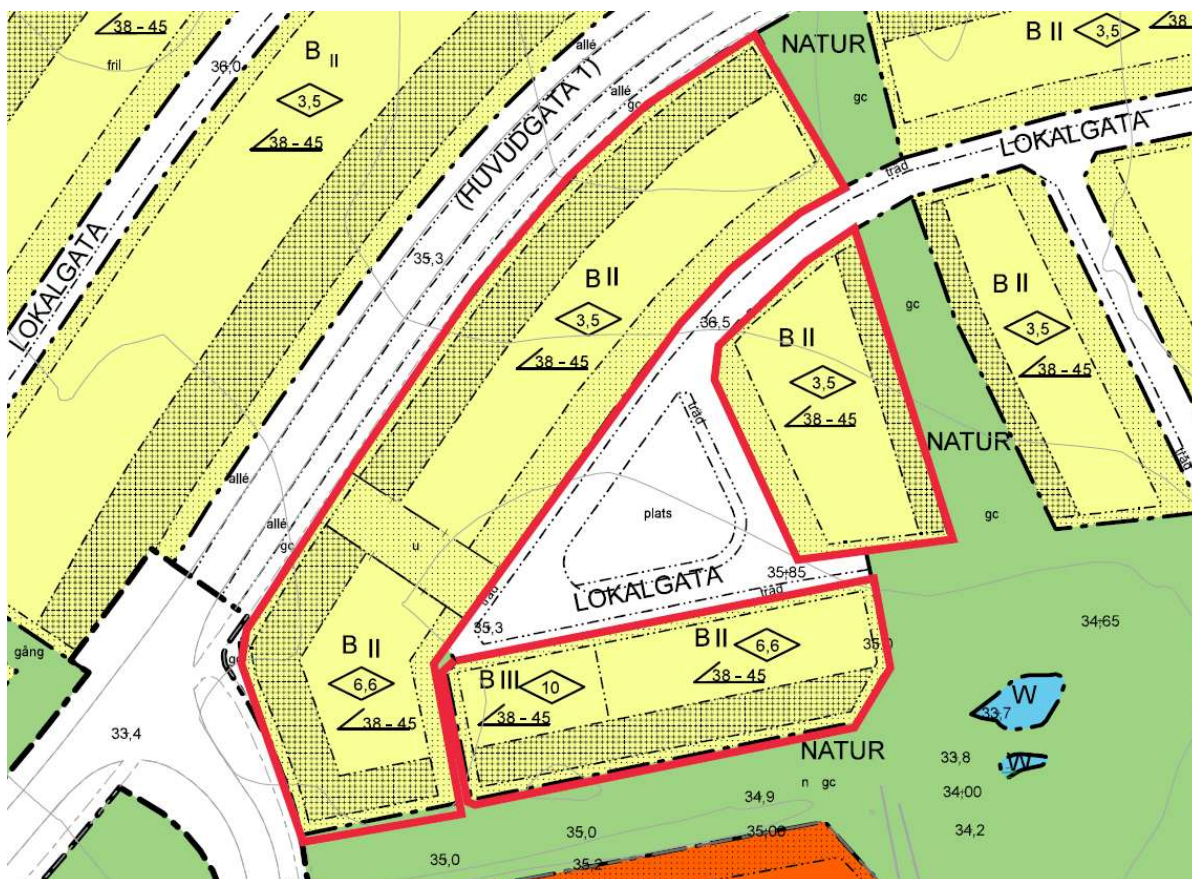
Det nya bostadsområdet kommer kunna erbjuda de boende småskalig lantlighet med lummig grönska, vackra utblickar ut över det öppna jordbrukslandskapet och sammanhängande grönstråk som inspirerar till promenader samt varierande naturliga lekmiljöer för barn i alla åldrar, allt detta med närhet till både stad och hav via den goda kollektivtrafiken med pågatåg.

Bostäderna ska omgärdas av ett sammanhängande grönområde som samtidigt fungerar som rekreationsområde för boende och besökare. Grönområdet ska upplevas lummigt, med växtval som erbjuder något vackert under alla årstider. I gaturummet ska grönremsor med gatuträd planteras. Beroende på gatans storlek kan träd planteras på en eller två sidor. Platserna ska kunna användas som mötesplats för de förbipasserande och boende. Vegetationen på dessa platser (rum) ska tillföra en känsla av rymd och volym till de trängre gaturummen.

Området

Markanvisningsområdet omfattar ca 8 500 kvm kvartersmark, se bifogad karta (bilaga 2) samt markering i kartan nedan. Detaljplanen för området vann laga kraft 2014-01-02. Genomförandetiden har gått ut.

En mindre planändring som innebär en något högre byggnadshöjd inom delar av området för markanvisningen väntas antas i december 2019. Markanvisningen utgår ifrån förslaget till detaljplan, se bifogade granskningshandlingar med tillhörande dwg-fil, bilaga 3.



Utdrag ur förslag till detaljplan, kvartersmark som omfattas av markanvisningen är markerat med rött



Utdrag ur illustration till förslag till detaljplan

Förutsättningar för exploateringen

- Byggherren förvärvar endast kvartersmark för bostäder, kommunen kommer genom lantmäteriförrättning att stycka av berörd kvartersmark till en egen fastighet. Önskar byggherren avstycka fastigheten ytterligare efter tillträde svarar denne själv för detta.
- Marken överläts i befintligt skick.
- Kommunen kommer att anlägga och bekosta utbyggnaden av infrastruktur i området. Tillträde till marken beräknas kunna beredas under vår/sommar 2020.
- Byggherren ansöker själv om olika anslutningar och bekostar anslutningsavgifter (VA m.m.).
- En arkeologisk undersökning har utförts på platsen. Några ytterligare krav på undersökningar finns inte.
- En geoteknisk undersökning har utförts (MUR, Tyréns daterad 2019-09-11) se bilaga 4.
- Kommunens parkeringsnorm ska följas vilket innebär:
 - Parkering på enskild tomt: 2,0 bilplatser/lägenhet (För enbostadshus krävs att man kan parkera 2 stycken bilar på egen tomt)
 - Småhus och bostadsrätt med gemensam parkering: 1,5 bilplatser/lägenhet
 - Flerbostadshus i övrigt med gemensam parkering: 1,3 bilplatser/lägenhet

Markanvisningens förfarande

Efter förslagstidens utgång kommer förslagen utvärderas av en arbetsgrupp utsedd av kommunen. Efter utvärdering meddelar kommunen samtliga inkomna intressenter vilket av byggherrars förslag som valts ut för vidare diskussion och förhandling. Slutlig tilldelning sker genom kommunens helhetsbedömning av fördelaktigheten av respektive förslag. Slutligen utses en byggherre för att förvärva marken genom att överlåtelseavtal tecknas. För att byggherren slutligen skall kunna förvärva fastigheten krävs att avtalet tecknas och godkänns av kommunfullmäktige. 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 inlämnade 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:

Betyget 1: Mycket dåligt, förslaget är behäftat med ett flertal oacceptabla brister.

Betyget 2: Dåligt, förslaget är inte tillräckligt bra för ambitionen med området.

Betyget 3: Godkänt, förslaget är acceptabelt och enligt våra förväntningar.

Betyget 4: Bra, förslaget tillför ett visst mervärde för området.

Betyget 5: Mycket bra, förslaget håller högsta möjliga kvalitet och tillför ett stort mervärde för området.

Gestaltningsskriterier

- Byggnaderna ska utformas för att stärka Västra Ingelstads karaktär och bykänsla.

- Byggnaderna ska spegla gestaltningssidéen om "Trädgården på landet" och utformas med hög arkitektonisk kvalitet
- Förslagen ska innehålla hög omsorg/omtanke om detaljer och fina material som åldras värdigt över tid.
- Byggnaderna bör ge ett varierat och småskaligt intryck.

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. T.ex. kommer förslag som innehåller gröna innovationer, plusenergihus, och koldioxidneutrala hus att betraktas som positivt.

- Hållbar energi- och materialanvändning t.ex. energieffektiva byggnader, hög andel förnybar energi, byggmaterial med liten klimatpåverkan, giftfri boendemiljö, förnybara byggmaterial, visualisering och individuell mätning av el och varmvatten
- Klimatanpassade utemiljöer med bland annat tillräckligt med hårdgjorda ytor som underlättar infiltration av dagvatten och tillvaratagande av regnvatten till bevattning
- Parkeringsytor anläggs med genomsläppligt material.
- Boplatser för fåglar och habitat för pollinatörer.
- Ekosystemtjänster
- Gröna tak
- Avfallssortering och återvinningsmöjlighet
- Möjlighet till hållbara resor genom tex: laddstolpar för elfordon, elfordonspool, cykelpool
- Möjlighet för delningstjänster

Översiktligt avtalsinnehåll

Vinnande exploatör tecknar snarast efter avgjord markanvisningstävling ett markanvisningsavtal med kommunen som ger exploatören en option att köpa marken från kommunen. För försäljningen av marken tecknas ett överlåtelseavtal med följande innehåll:

- Kommunen överlåter kvartersmarken till exploatören.
- Exploatören genomför bebyggelsen inom kvartersmark.
- Kommunen väntas kunna bereda tillträde till marken efter att köpekontraktet är undertecknat av båda parter.
- Handpenning om 10% av köpeskillingen erläggs vid avtalets tecknande, resterande del av köpeskillingen erläggs vid tillträde.
- I köpeskillingen ingår plankostnadsersättning och dyl.
- Anslutningsavgifter för VA betalas enligt kommunens VA-taxa.
- Byggherren ställer garanti för fullgörandet av sina åtaganden enligt avtalet.
- Byggnationen skall vara påbörjad senast ett år efter tillträde.
- Genomförandetiden är tre år för utbyggnaden i sin helhet i enlighet med av byggherren redovisad illustration från tidpunkten för tillträdet, vid risk för följande viten:
 - * 5% av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens inlämnade förslag påbörjats ett år efter tillträde.
 - * 5% av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens illustration färdigställts tre år efter tillträde

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 överlåtelseavtal måste byggherren 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

- Byggherrarnas förslag ska vara kommunen tillhanda senast den **2019-11-22**
- Kommunen avser utvärdera de inkomna förslagen under november och december 2019.
- Meddelande om vinnande förslag beräknas kunna lämnas under december 2019.

Tidsangivelserna ovan är preliminära.

Innehåll i byggherrarnas förslag

Förslagshandlingarna ska innehålla följande uppgifter:

1. Vilken typ av bebyggelse byggherren avser uppföra inom, omfattningen av bebyggelsen (antal bostäder/enheter) samt upplåtelseform.
2. Beskrivning kring hur förslaget uppfyller kommunens krav på god gestaltning och hållbarhet samt tidplan för färdigställande.
3. Skisser utvisande tänkt bebyggelse. Materialval skall framgå av skiss/beskrivande text. Fasaden ska beskrivas och illustreras. Situationsplan skall redovisa parkeringslösningar och infarter inkl. beskrivande text. Följande skall minst ingå i förslagshandlingarna
 - Situationsplan
 - Minst två perspektiv varav en ifrån korsningen Stationsvägen/Hötoftavägen
 - Landskap (förgård, gård, infart/utfart, parkering)
4. Byggherrens förslag till köpeskilling för marken (det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym byggrätt utnyttjas).
5. Beräknad kvm BTA för bebyggelsen i området.
6. Eventuella referensobjekt som speglar den tänkta bebyggelsen.
7. Genomförandetidplan utvisade byggherrens avsikt beträffande tidpunkt för byggstart och färdigställandetid för bebyggelsen i sin helhet.
8. Byggherrens namn, adress och organisationsnummer
9. Byggherrens kontaktperson med telefonnummer och e-postadress.

Adressering och märkning

Förslagshandlingarna ska lämnas i två exemplar, varav ett exemplar ska vara ohäftat för kopiering och anonymiserat. Med anonymisering menas att samtliga logotyper, firmanamn, varumärken etc. avlägsnas från handlingarna. Handlingarna ska vara kommunen tillhanda senast 2019-11-22. Kuvertet ska märkas "Förslag markanvisning Västra Ingelstad". Förslagshandlingarna ska även lämnas digitalt genom att skickas till plan@vellinge.se alternativt lämnas på USB. Tävlingsförslagen skickas till:

Vellinge kommun
Att: Ing-Britt Nilsson
235 81 Vellinge

Eventuella frågor ställs lämpligen via email till: eric.arnehed@vellinge.se

Med vänlig hälsning

Eric Arnehed

AVDELNING	Tillväxtavdelningen
TELEFON	040-42 50 00
E-POST	eric.arnehed@vellinge.se
POST	Vellinge kommun, 235 81 Vellinge
BESÖK	Norrevångsgatan 3
WEBB	Vellinge.se

Bilagor

Bilaga 1 Gestaltningsprogram
Bilaga 2 Område för markanvisning
Bilaga 3 Detaljplanehandlingar och dwg-fil över området
Bilaga 4 Geoteknisk undersökning

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