



INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR CENTRUMVERKSAMHET KRONODALSOMRÅDET, HÖLLVIKEN

Inledning

Vellinge Kommun inbjuder till markanvisningstävling för centrumverksamhet för del av fastigheten Höllviken 19:321 i Kronodalsområdet, Höllviken. Kronodalsområdet Höllviken är en förlängning av den befintliga centrumgatan som går igenom Höllvikens centrala delar upp mot Omtankens hus och Toppenområdet. Området ligger i ett centralt expansivt läge där det finns möjlighet att skapa en pärla vid Kungstorpsvägen. Området som markanvisas ligger inom detaljplanen för Höllviken 19:301 m.fl., Kronodalsgården som vann laga kraft 2016-03-02. Området omfattar ca 650 kvm mark med en byggrätt om 426 kvm som får bebyggas med centrumverksamhet.

Översikt



Kommunfakta

Vellinge är en attraktiv kommun. Läget mitt i Öresundsregionen, med havet och naturen in på knutarna gör att man här både kan bo, arbeta och njuta av sin fritid på bästa möjliga vis

Vår vision "Bästa möjliga livskvalitet – för dig!" är ledstjärnan för all verksamhet som bedrivs i Vellinge kommun. Visionen är en inspirationskälla för att fortsätta skapa bästa möjliga livsmiljöer i kommunens alla delar, sätta medborgarna i centrum och ge bästa möjliga kvalitet i verksamheterna.

I Vellinge är det bra att bo och leva. Vi har bland annat Sveriges absolut finaste natur och boendemiljö. Vår äldreomsorg och vårt stöd till utsatta är av hög kvalitet. Våra skolor är mycket bra och där kan dina barn utvecklas efter sina förutsättningar. Detta är vi stolta över!



Boendemiljö. Här kan du välja om du vill bo vid havet eller på slätten. Genom noggrann och genomtänkt samhällsplanering sker fortsatt utbyggnad så att vi bevarar det värdefulla och unika i vår miljö.

Utbildning. Det är viktigt att våra barn får en bra start i livet. Därför satsar vi på en skola i toppklass, en skola där eleverna lär för livet.

Omsorg. Behöver du samhällets stöd finns vi där för att tillsammans med dig utforma detta efter ditt behov och dina förutsättningar.

Trygghet. Alla som bor eller vistas i vår kommun ska känna sig trygga i livets olika skeden.

Företagande. Vi skapar bra förutsättningar för ett framgångsrikt företagande. Vår ambition är att vara den mest företagarevänliga kommunen i landet.

Fritid och kultur. Ett brett utbud av olika aktiviteter och en fantastisk natur garanterar att din fritid och rekreation blir något utöver det vanliga.

Skatten. Låg skatt ger dig ökade möjligheter att själv bestämma vad du vill använda dina pengar till. Din frihet blir större.

Kronodal – en förlängning av Höllvikens centrumgata

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för bostäder, i form av flerbostadshus och vårdboende, samt för centrumfunktioner. Under 2018 uppfördes Omtankens hus, ett vård- och omsorgsboende med 85 lägenheter, storkök och vårdcentral. Byggnaden är certifierad som miljöbyggnad silver. I kommande exploateringsetapper planeras två nya bostadskvarter med ett hundratal bostäder. Området knyts samman med en torgplats mellan Omtankens hus och



Bild på Bokdalsplatsen, torget mellan kyrkan och Omtankens hus

kyrkan. En naturlig mötesplats med möjlighet för boule och rekreation. Platsen invigdes sommaren 2019 och heter Bokdalsplatsen.

I samband med detaljplanens framtagande har även planeringen för gång- och cykeltrafikanter varit i fokus. Idag finns ett tydligt separat stråk för gång- och cykeltrafikanter från parken söder om planområdet, förbi kyrkan där det förgrenar sig norrut mot Toppenområdet, och österut längs kyrkogårdsmuren. Sommaren 2019 färdigställdes all infrastruktur i området.

Området för markanvisningen



Bild: illustrationskarta som visar befintlig och kommande byggnation inom Kronodalsområdet.

Markanvisningsområdet omfattar ca 650 kvm kvartersmark, se bifogad karta samt markering i kartan nedan. Detaljplanen för området vann laga kraft 2016-03-02.

Markanvisningsområdet omfattar del av Höllviken 19:321 och kommer att fastighetsregleras i samband med kommande markanvisningsavtal. Markanvisningen utgår ifrån detaljplan, se bifogade planhandlingar och tillhörande dwg-fil.



Bild: urklipp ur plankarta för markanvisningsområdet.

Fastigheten Höllviken 19:321

Fastigheten är centralt belägen i Höllviken, Kronodalsområdet.

Planbestämmelserna möjliggör en byggnad upp till fyra våningar. Högsta tillåtna nybyggnadshöjd är 13,5 meter därutöver kan mindre takkupor och frontespiser tillåtas på max 1/3 av takfotslängden. Inom området för byggrätten gäller en exploateringsgrad om 65%, vilket innebär 426 kvm.

Planbestämmelsen möjliggör vård, bostäder samt centrumverksamhet. Vellinge Kommun har beslutat att gå ut med en markanvisningstävling där det endast får utföras en byggnad innehållande centrumverksamhet, eftersom fastigheten ligger i anslutning till närliggande varuintag och därmed är extra bullerutsatt.

För del av området får marken bebyggas under med planterbart bjälklag, vilket möjliggör en parkeringslösning i form av garage.

Vision – en grön och hållbar centrumbyggnad

Kommunen vill skapa en ny grön pärla vid Kungstorpsvägen. En vackert gestaltad och hållbar byggnad som bidrar till liv och skapar möjlighet till service för invånarna.

Fastigheten ligger söder om Kungstorpsvägen i ett av Höllvikens centrala lägen.

Vellinge Kommuns målbild är att skapa en hållbar och kvalitativ byggnad som är väl anpassad till platsen med goda materialval i hållbara och gröna kvarter.



Bild på naturlig dagvattenhantering.

Genomgående tema i markbehandlingen för området har varit med fokus på naturlig dagvattenhantering i form av "raingardens" och andra större planteringar längs med Kungstorpsvägen och in i området.

Förutsättningar för exploateringen

- Byggherren förvärvar endast kvartersmark för centrumverksamhet i form av handel och/eller kontor. 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.
- Tillträde till marken beräknas kunna beredas under höst/vinter 2020.
- Byggherren ansöker själv om olika anslutningar och bekostar anslutningsavgifter (VA m.m.).
- En geoteknisk undersökning har utförts, se bilaga.
- Kommunens parkeringsnorm för verksamheter ska följas, vilket innebär:
Kontor 30 platser/1 000 kvadratmeter bruttoarea.
Handel Dagligvaror centrumläge: 37 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea
Specialvaror: 32 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea. Se bilaga p-utredning.
Planen möjliggör parkering i del av området där marken får bebyggas under med planterbart bjälklag.



Vy från Kungstorpsvägen mot markanvisningsområdet.

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 ska 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

- Att byggnaden upplevs som en ny grön pärla vid Kungstorpsvägen.
- Att byggnaden ger liv till gaturummet och skapar ett blickfång vid Kungstorpsvägen.
- Att upplevelsen av att det gröna tänket syns i gestaltningen. Skulle t.ex. kunna vara gröna tak eller gröna väggar, hållbara material som åldras vackert över tid, odlingsbalkonger m.m.
- Infart och utfart till verksamheten sker från lokalgata, ej Kungstorpsvägen.
- Att förslagen innehåller omsorg/omtanke om detaljer och fina material som åldras värdigt över tid.

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, solcellspaneler och koldioxidneutrala hus att betraktas som positivt.

- Hållbar energi- och materialanvändning t.ex. energieffektiva byggnader, hög andel förnybar energi, byggmaterial med liten klimatpåverkan, förnybara byggmaterial.
- Klimatanpassade utemiljöer med bland annat tillräckligt med hårdgjorda ytor som underlättar infiltration av dagvatten och tillvaratagande av regnvatten till bevattning.
- Mark ovan parkeringsytor anläggs med genomsläppligt material.

- Gröna tak.
- Innovativ avfallssortering och återvinningsmöjlighet.
- Möjlighet till hållbara resor genom tex: laddstolpar för elfordon, elfordonspool, cykelpool.

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. (bilaga 5 VA-utredning)
- Byggherren ställer garanti för fullgörandet av sina åtaganden enligt avtalet.
- Byggnationen skall vara påbörjad senast ett år efter tillträde.
- Genomförandetiden är två år för utbyggnaden i sin helhet i enlighet med av byggherren redovisad illustration från tidpunkten för tillträdet, vid risk för följande viten:
 - * 20% av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens inlämnade förslag påbörjats ett år efter tillträde.
 - * 20% av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens illustration färdigställts två 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 **2020-01-31**.
- Kommunen avser utvärdera de inkomna förslagen under februari 2020.
- Meddelande om vinnande förslag beräknas kunna lämnas under mars 2020.

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 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 ska framgå av skiss/beskrivande text. Fasaden ska beskrivas och illustreras. Situationsplan ska redovisa parkeringslösningar och infarter inkl. beskrivande text. Följande ska minst ingå i förslagshandlingarna:
 - Situationsplan
 - Minst två renderade bilder, varav en ifrån Kungstorpsvägen.
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 **2020-01-31**.

Kuvertet ska märkas "Förslag markanvisning Centrumverksamhet Kronodal, Höllviken".

Förslagshandlingarna kan även lämnas på USB.

Tävlingsförslagen ska skickas till:

Vellinge kommun
Att: Martina Ljung
235 81 Vellinge

Eventuella frågor ställs lämpligen via email till: martina.ljung@vellinge.se.

Avdelning: Samhällsbyggnadsavdelningen
Telefon: 040-42 50 00
E-post: martina.ljung@vellinge.se
Post: Vellinge kommun, 235 81 Vellinge
Besök Norrevångsgatan 3
Webb: vellinge.se.

Bilagor:

Bilaga 1, Område för markanvisning
Bilaga 2, Plankarta
Bilaga 3, Planbeskrivning
Bilaga 4, Illustrationsplan
Bilaga 5, Geoteknisk undersökning
Bilaga 6, VA utredning
Bilaga 7, Bullerutredning.

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