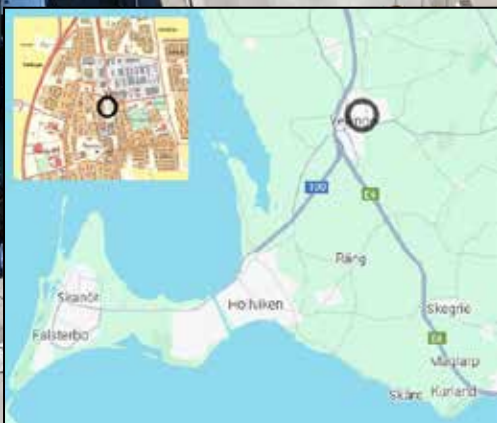


Inbjudan till markanvisningstävling

För Mejeriparken, Vellinge kommun.



INBJUDAN

Vellinge kommun har härmed glädjen att bjuda in till en markanvisningstävling för Mejeriparken, belägen i centrala och attraktiva Vellinge. Detta är en unik möjlighet att bidra till utvecklingen av Vellinges framtid genom innovativa, hållbara och kvalitativa bostadsprojekt. Genom denna markanvisning bjuder Vellinge kommun in intressenter för att lämna förslag på bebyggelse på den aktuella fastigheten. Vellinge kommun har höga ambitioner för fastigheten utifrån ett miljö- och gestaltningsperspektiv och ser att intresserade aktörer delar denna bild med kommunen.

Kommunen önskar med utgångspunkt i denna inbjudan och samrådsförslaget till detaljplanen för området ta emot intressanta förslag och idéer på hur byggnationen inom området kan utformas.

Utbyggnadsområdet Mejeriparken ligger centralt beläget mitt i Vellinge och har gångavstånd till det mesta en framtida boende behöver; mataffär, busshållplats, service och skolor.

Fullt utbyggt beräknas området kunna inrymma cirka 145 bostäder och ett flertal verksamheter. Bostadsområdena kommer att ramas in av en ny park, centralt beläget i det aktuella området.



MARKANVISNINGEN

För några år sedan färdigställde Vellinge kommun en ny infart till centrum, Vellinge Allé. Redan då planerades en omstöpning av området som ligger precis där infarten slutar idag. Tanken med utvecklingen av området är att vända det som idag är en baksida, till en ny framsida för centrum och handeln i Vellinge.

Målet med markanvisningstävlingen är att skapa ett nytt bostadsområde med blandad bebyggelse som uppfyller de höga krav på hållbarhet och arkitektur som Vellinge kommun önskar. Vi eftersträvar i detta kreativa lösningar som kombinerar funktion, estetik och samhällsnytta.



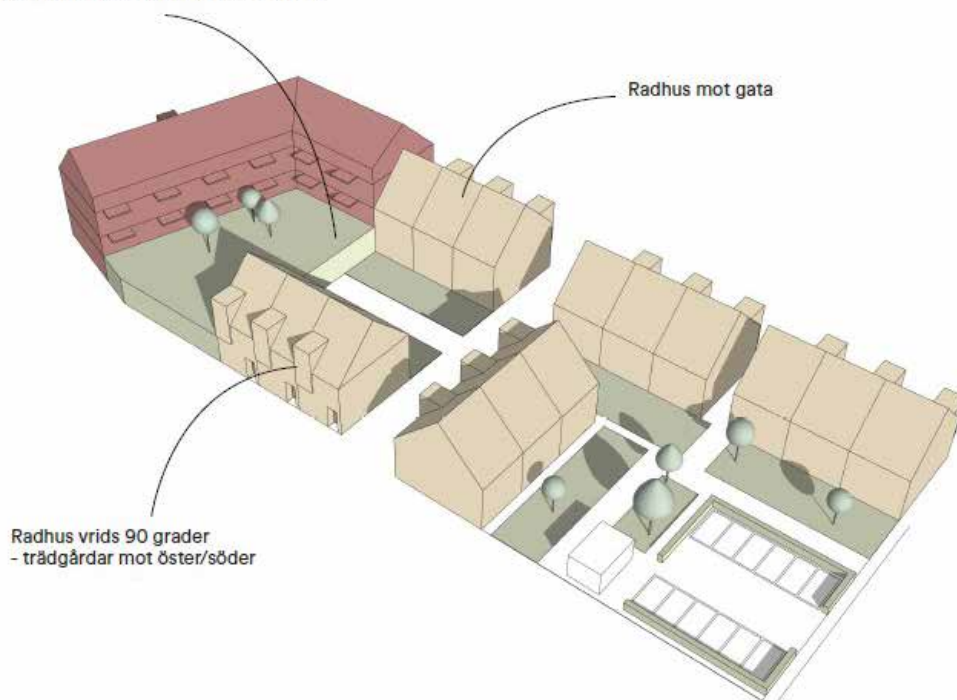
Detaljplanearbetet med Mejeriparken startade genom ett planuppdrag år 2022. Under de två senaste åren har Vellinge kommun tagit fram utredningar och samrådshandlingar till detaljplanen. Denna markanvisningstävling hålls i samband med samrådet för detaljplanen. Genom detta förfarande önskar Vellinge kommun att få in en aktör som kan lämna eventuella synpunkter på planförslaget i ett tidigt skede och därefter förverkliga projektet utifrån de givna förutsättningarna.

Kommunens vision med markanvisningstävlingen är att tillsammans med en lämplig aktör utveckla bostads- och centrumbebyggelsen på platsen. Kommunen ser framför sig att inkomna förslag är välarbetade utifrån gestaltungs- och hållbarhetsprinciperna och förbehåller sig rätten att förkasta förslag som inte lever upp till kommunens ambitioner med platsen och markanvisningsunderlaget.



Markanvisningstävlingen omfattar Två områden om ca 2 040 kvadratmeter och 1960 kvadratmeter i fastighetsareal (benämnda "Södra kvarteret" och "Norra kvarteret" nedan). Båda områdena kommer att markanvisas till en och samma aktör. Det Norra kvarteret omfattar flerbostads- och radhusbebyggelse i två till fyra våningar. Enligt detaljplaneförslaget föreslås bostäderna få en upphöjd innergård där parkering kan ske under gården samt bostäderna. Inom kvarteret tillåts även centrumbebyggelse och olika typer av servicefunktioner som med fördel kan integreras bland bostäderna för att skapa en levande och dynamisk bebyggelse. Det Norra kvarteret bedöms totalt sett kunna inrymma 20-25 bostäder.

Parkeringsgarage / upphöjd bostadsgård



Det södra kvarteret (det högra området på bilden) omfattar lägre bebyggelse i form av radhus upp till två-tre våningar. Kvarteret bedöms kunna inrymma cirka 10 bostäder i form av radhus.



MEJERIPARKEN

DETALJPLAN

Detaljplanen möjliggör uppförande av både radhus och flerbostadshus, med cirka 145 nya bostäder när området är fullt utbyggt. Utformningen av området och bebyggelsen har anpassats för att smälta in i Vellinge centrumns karaktär och höjdförhållanden. Byggnaderna placeras nära gatan för att skapa en levande stadsmiljö och främja det sociala livet mellan husen. Höjd, takform och fasadmateriäl regleras för att säkerställa en harmonisk integration med den befintliga bebyggelsen.

För att hantera dagvatten effektivt och erbjuda grönområden för lek och rekreation har två områden avsatts som parkmark, med krav på fördröjning enligt dagvattenutredningen. Områdets stråk bidrar till god tillgänglighet till Vellinge centrum och angränsande områden, samtidigt som de nya grönområdena skapar trygga och inbjudande vistelsezoner för allmänheten.

Som en del av detaljplanearbetet har ett gestaltningsprogram tagits fram. Programmet fungerar som en vägledning med riktlinjer för utformning av bebyggelse, stråk, platser samt grön- och blåstruktur. Inom programmet har tre huvudkategorier identifierats för att styra områdets gestaltning:



Stråk och platser

Inbjudande bygata, gröna gränder och omhändertagna platser. Grönytorna som platsen hjärta och grön botten i hela Mejeriparken.



Kvarter

Bykvarter med Vellingekaraktär där (nästan) alla har egen trädgårdstappa. Grönskande inre rum med trädgårdskaraktär. Förgårdsmark bidrar med grönska till gaturummen.

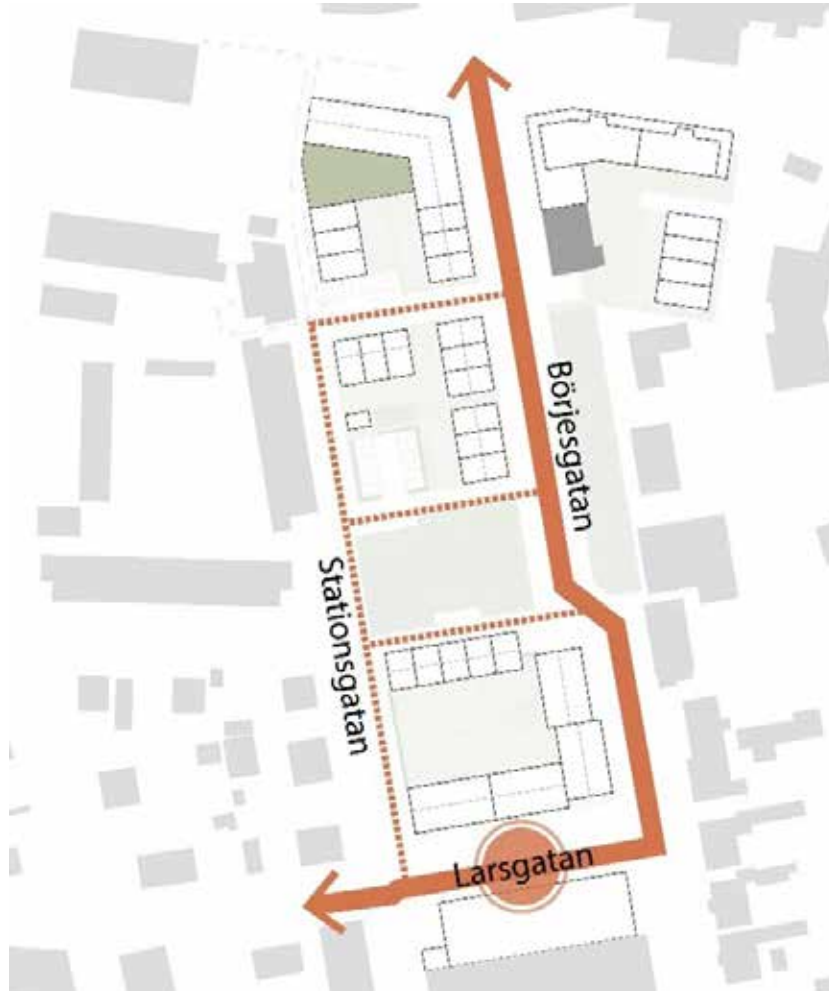


Bebyggelse

Samtida gatuhus med bearbetad och inbjudande bottenvåning. Hörn och gavlar blir tydliga fondmotiv. Takkupor och frontespiser karaktäristiskt för takutformningen.

NYA VÄGAR OCH STRUKTUR

Inom detaljplaneområdet planläggs de befintliga gatorna Börjesgatan, Larsgatan och Stationsgatan. Sträckningen av gatorna kommer i viss mån att förändras för att möjliggöra ny bebyggelse och skapa ett generöst gaturum med plats för bland annat kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. På Larsgatan kommer ett nytt busshållplatsläge att byggas ut som ersätter det som ligger på platsen idag.



PARK

Centralt i området, på båda sidor om Börjesgatan, planeras parkmark. Den västra delen, kallad Parktorget, omges av ny bebyggelse och utformas som en multifunktionell yta för lek, rekreation samt hantering av dagvatten och skyfall. Parktorget kommer att utgöras av ett nedsänkt parkrum, med sektioner i varierande nivåer för omhändertagning av dagvatten.

På den östra sidan, Järnvägsparken, planeras ytterligare parkmark med fokus på dagvattenhantering och rekreation. Här föreslås en öppen lösning där vattnet hanteras i en något nedsänkt yta, cirka 50 cm djup, som en naturlig del av parken.

I planområdets norra del, längs Perstorpsgratan, finns ett grönområde med uppväxta träd som bidrar till områdets naturvärden. Denna yta ska bevaras och utvecklas för att stärka de ekologiska värdena och skapa en hållbar och attraktiv utemiljö. De befintliga träden ska skyddas och kompletteras med nya växtinslag för att främja biologisk mångfald. Samtidigt ska området göras mer tillgängligt för allmänheten genom gångvägar och rekreationsytor, med målet att behålla dess naturliga karaktär.



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGEN

- ☐ Exploatören förvärvar kvartersmark för bostäder och centrumbebyggelse.

Markanvisningen omfattar både det norra och södra kvarteret och områdena kommer alltså att markanvisas till en och samma aktör.

Önskar exploatören avstycka fastigheterna ytterligare efter tillträde svarar denne själv för detta.

- ☐ Exploatören bekostar eventuell flytt och ändring av ledningar och anläggningar som exploateringen medför.
- ☐ Kommunen kommer att sanera kvartersmarken för bostadsbebyggelse och därefter överlåta till exploatören.
- ☐ Exploatören ansöker själv om olika anslutningar och bekostar anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp, fiber etc.
- ☐ Utvecklingen av Mejeriparken ska kännetecknas av samverkan, dialog och kreativitet. Det fortsatta arbetet med området ska sätta fokus på den fysiska miljön och dess specifika innehåll samt kunna erbjuda bästa möjliga boendemiljö för framtida invånare. Det kommer krävas ett aktivt deltagande från exploatörens sida under den fortsatta detaljplaneprocessen.
- ☐ Dagvatten kommer att fördröjas inom två större parkområden som anläggs på allmän platsmark.
- ☐ Infrastrukturen inom området kommer att bestå av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören kommer inte att debiteras några gatukostnadsavgifter utan detta ingår i köpeskillingen för marken.
- ☐ Framtagen parkeringspolicy för detaljplanen ska följas tillsammans med nödvändiga mobilitetsåtgärder.

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. Slutlig tilldelning sker genom kommunens helhetsbedömning av fördelaktigheten av respektive förslag. Vinnande exploatör tecknar snarast efter avgjord markanvisningstävling ett markanvisningsavtal med kommunen som ger exploatören en rätt att förhandla med kommunen om att köpa marken.

För att exploatören slutligen ska kunna förvärva fastigheten krävs att överlåtelseavtalet 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 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:

- 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

- ☐ Bebyggelsen ska utformas för att stärka karaktären på området. Utformning ska ske i enlighet med bestämmelserna och beskrivningen i detaljplanen samt framtaget gestaltungsprogram.
- ☐ Bebyggelsen bör ge ett varierat och småskaligt intryck.
- ☐ Förslagen ska innehålla omsorg och omtanke om detaljer. Materialvalen ska vara genomtänkta och kunna åldras värdigt över tid.
- ☐ En bärande del i utformningen av området har varit grönska och hållbarhet och förslag som lyfter fram dessa nyckelvärden kommer premieras.

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:

- ☐ Hållbar energi- och materialanvändning t.ex. energieffektiva byggnader; hög andel förnybar energi, byggmaterial med liten klimatpåverkan, giftfri boendemiljö, förnybara byggmaterial, och visualisering.
- ☐ 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.
- ☐ Ekosystemtjänster.
- ☐ Gröna tak, gröna fasader.
- ☐ Boplatser för fåglar och habitat för pollinatörer.
- ☐ Möjlighet till hållbara resor genom tex: laddstolpar för elfordon.

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 markanvisningsavtal som ger exploatören en rätt att förhandla med kommunen om köp av fastigheten. Vid försäljningen av marken tecknas ett överlåtelseavtal med följande innehåll:

- ☐ Kommunen överlåter delar av kvartersmarken till exploatören.
- ☐ Kommunen överlåter fastigheten till exploatören.
- ☐ Exploatören genomför all bebyggelse inom kvartersmark enligt vinnande förslag i markanvisningen.
- ☐ Handpenning om 10% av köpeskillingen erläggs vid överlåtelseavtalets tecknande, resterande del av köpeskillingen erläggs vid tillträde.
- ☐ Anslutningsavgifter för VA betalas enligt kommunens VA-taxa.
- ☐ Exploatören kommer inte att debiteras någon gatukostnadsavgift för utbyggnad av allmän plats utan detta ingår i köpeskillingen för marken.
- ☐ Exploatören ställer garanti för fullgörandet av sina åtaganden enligt avtalet.
- ☐ Exploateringen ska vara påbörjad senast arton (18) månader efter tillträde.
- ☐ Genomförandetiden är tre år för utbyggnaden i sin helhet i enlighet med av exploatören inlämnat förslag. Om inte exploateringen påbörjas inom angiven tid eller slutförs utgår följande vite:
 - 10 % av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt exploatörens inlämnade förslag påbörjas senast arton (18) månader efter tillträdet.
 - 10 % av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt exploatörens inlämnade förslag färdigställs senast tre (3) år efter tillträdet.

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

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal är att exploatören 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 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

Vi ser fram emot att ta del av era förslag och dessa ska vara kommunen tillhanda senast **måndagen den 25 augusti 2025 klockan 13.00**.

Kommunen avser utvärdera de inkomna förslagen under september/oktober månad och därefter meddela om vilka förslag som går vidare för diskussion/förhandling.

Meddelande om vinnande förslag beräknas kunna lämnas under hösten 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 samt omfattningen av bebyggelsen (vilka typer av verksamheter samt antal kvadratmeter BTA för respektive verksamhet).
2. Beskrivning kring hur förslaget uppfyller kommunens krav på god gestaltning och hållbarhet samt tidplan för bebyggelsens utförande.
3. Skisser utvisande tänkt bebyggelse. Materialval ska framgå av skiss/beskrivande text. Fasaden ska beskrivas och illustreras. Situationsplan ska redovisa parkeringslösningar och infart inkl. beskrivande text.

Följande ska minst ingå i förslagshandlingarna:

- Situationsplan
- Planritningar
- Fasadritningar
- Tre perspektiv, enligt karta intill.



4. Byggherrens förslag till köpeskilling för marken (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 markanvisningstävling Mejeriparken” 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 25 augusti 2025 klockan 13.00**.

Eventuella frågor ställs via e-post till:

Per Lindqvist per.lindqvist@vellinge.se



BILAGOR

Bilaga 1. Detaljplanehandlingar, primärkarta och dwg-fil över området

Bilaga 2. Gestaltningsprogram

Bilaga 3. Område för markanvisning

Bilaga 4. Program för hållbar utveckling

Bilaga 5. Georapport

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