

## Program för markanvisningsprocess; Påskagänget III, Ängsladan

### Markanvisningsprocess

Lunds kommun avser sälja ca 20 000 m<sup>2</sup> mark, planlagd för bostadsändamål. Marken återfinns i den södra delen av Påskagänget III i Dalby, se bild 1.

Lunds kommun planerar att bjuda in en handfull intresserade byggherrar till en förenklad markanvisningstävling. Visar det sig vid intresseförfrågan att fler byggherrar vill delta vill kommunen kunna återkomma i syfte att begränsa antalet deltagare. Tävlingen kommer således att föregås av en prekvalificering.

Byggherre med bästa förslag i kommande markanvisningstävling erbjuds markanvisning. Bedömning kommer huvudsakligen att ske av gestaltning.

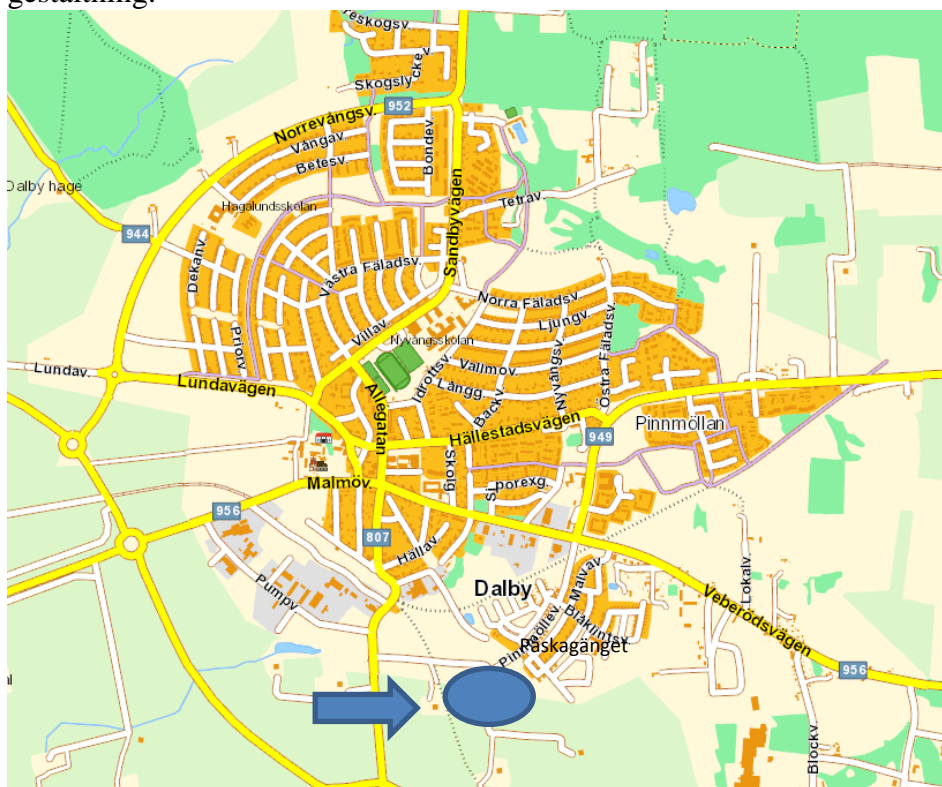


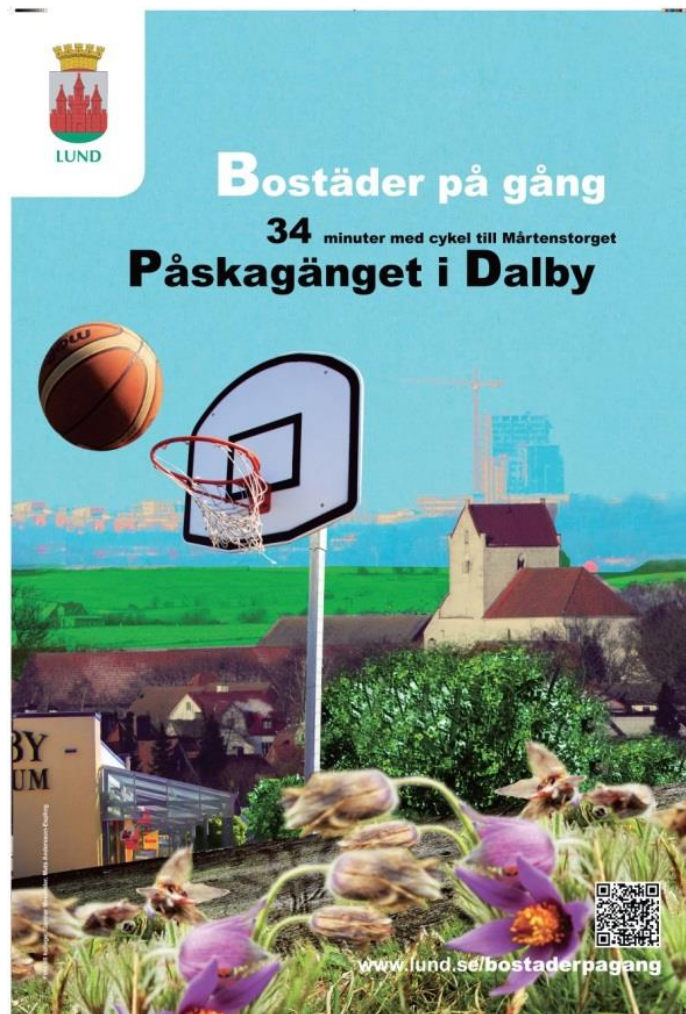
Bild 1: Blå ellips markerar ungefärligt läge för område aktuellt för markanvisning

## Påskagänget

Området ligger i södra delen av Dalby i anslutning till stationsområdet som på sikt planeras trafikeras av Simrishamnsbanan och spårbunden trafik till Lund. I närheten av stationen planeras för en större skola och för en tätare och mer stadslig miljö. Påskagänget har dock karaktär av trädgårdsstad med mindre gårdsgator, trädplanteringar längs gatorna och gröna stråk nära bostäderna. Lekplats och grönområden är anlagda och den nybyggda förskolan har öppnat.

En ny lagakraftvunnen detaljplan ger förutsättningar för ytterligare utbyggnad av Påskagänget. Detaljplanen ger förutom för bostäder förutsättningar för byggnation av en förskola, förlängning av Pinnmöllevägen genom området och ut till Genarpsvägen samt skapandet av en större allmän park, Tegelbruksparken.

Inom detaljplaneområdet har mark (i det norra delområdet invid Kattfotsgränden) anvisats till LKF och Stigborg förvaltning. LKF planerar bygga 23 hyresrätter i form av enplanshus med byggstart i maj 2014 och Stigborg förvaltning planerar bygga ca 26 hyresrätter med byggstart innan maj/juni 2015. Detaljplanen ger även förutsättningar för byggnation på ca 15 fribyggartomter. I tidigare delar av Påskagänget är Myresjöhus, PEAB, Midroc och Riksbyggen aktiva. De planerar bygga äganderätter och bostadsrätter.



## Ängsladan

Området som är aktuellt för markanvisning ligger i det södra delområdet. Den nya bebyggelsen bör förhålla sig till platsen och utnyttja landskapet för att skapa goda boendemiljöer d v s anpassa sig efter terräng, vind och sol. För att detta ska vara genomförbart krävs en dagvattenlösning som anpassas till den höjdskillnad som kommer att föreligga mellan markhöjder i kvarteret och anslutningspunkt för dagvatten. Önskvärt är att gestaltning och bebyggelsestruktur bidrar till att stärka huvudgatans karaktär och medverkar till att ge området en tilltalande sammanhållen karaktär. (Bebyggelsehöjden får gärna utnyttjas för att accentuera huvudgatans betydelse). En väl integrerad parkeringslösning (som inte dominerar markanvändningen) är eftersträvansvärt. Stadsbyggnadsidéen är att densiteten i utbyggnadsområdena Påskagänget och det planerade stationsområdet ska öka med minskat avstånd till stationen.

## Tidplan

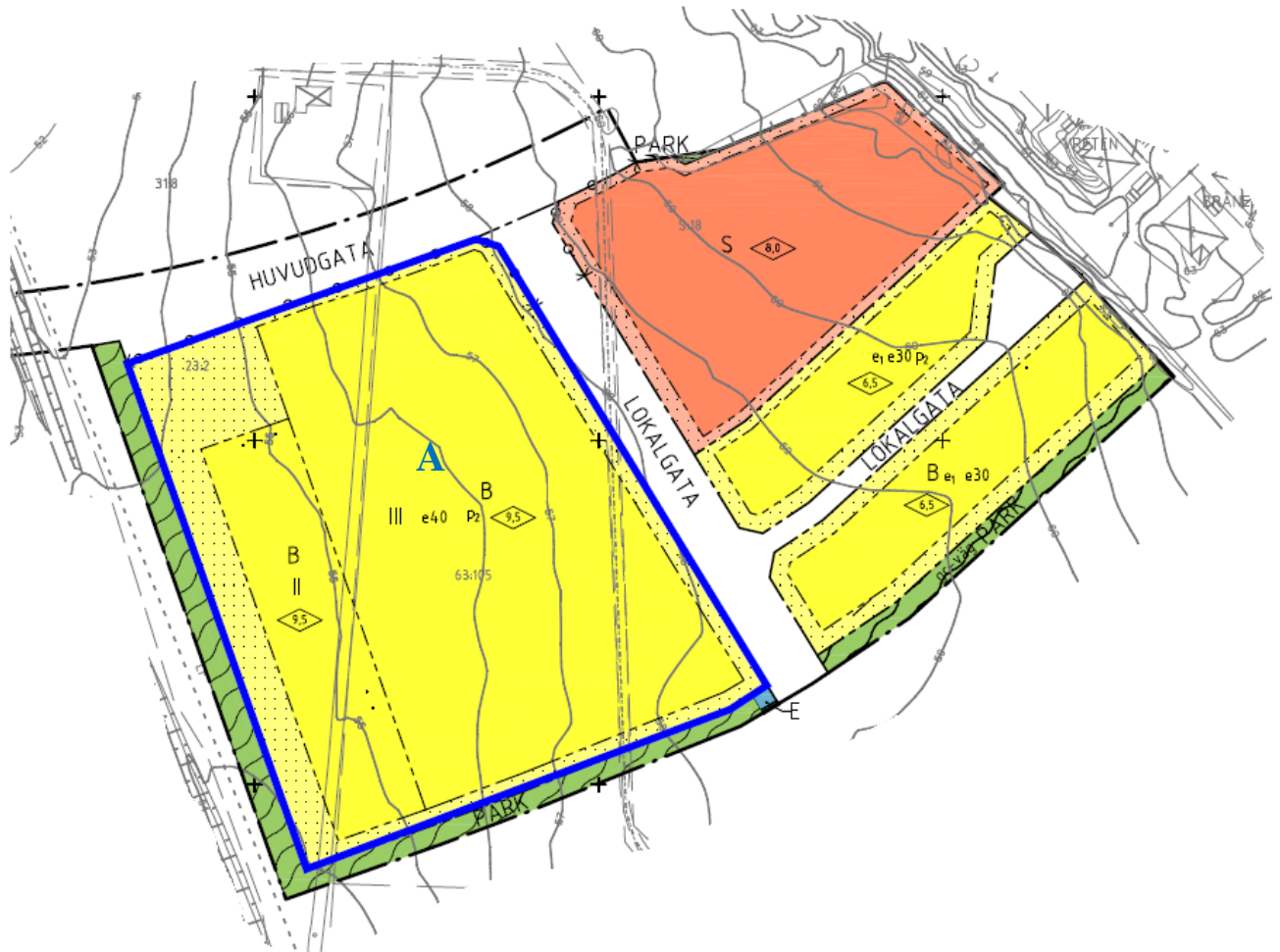
1. Intresseanmälan ska inkomma till Lunds kommun senast 2014-03-18;
2. Prekvalificering
3. Markanvisningstävling beräknas kunna påbörjas vecka 14
4. Tävlingsresultat ska inkomma vecka 22
5. Utvärdering
6. Politiskt beslut om försäljning av mark beräknas kunna fattas i september/oktober 2014.

Lunds kommun kommer att ha byggt ut kommunaltekniska anläggningar hösten 2014.

Lunds kommun anser det vara av största vikt att produktion av bostäder sker inom rimlig tid, se avsnitt angående Markanvisningsprocess.

## Förutsättningar för byggnation

- Detaljplan för del av Dalby 63:105 m fl (Påskagänget III) PÅ 2/2007
- Del av fastighet Dalby 63:105 markerat som område A nedan
- MBP SYD minst klass C
- Kommunens basutformningsprogram, Bättre för alla
- Byggherre ska erbjuda kommunen att hyra eller förvärva (bostadsrätt, äganderätt) minst 5% av bostäderna som tillkommer genom detta projekt. Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd. Bostäderna avses användas för kommunala verksamheters behov t.ex. vård- och omsorgsförvaltningens eller socialförvaltningens behov.
- Höjdsättning ut mot parkstråk i söder och väster är avhängig byggherrens höjdsättning. Lunds kommun har därför valt att inte projektera eller anlägga parkstråk innan byggherre är utsedd. Projektering och färdigställande av parkstråk ska ske i samarbete med byggherre.
- Marken säljs för 1 000 kr/kvm ljus uppvärmd BTA om bostäder upplåts med hyresrätt och för 1 800 kr/kvm ljus uppvärmd BTA om bostäder upplåts med äganderätt eller bostadsrätt. Pris exklusive anslutnings- och myndighetsavgifter t.ex. planavgift.
- Marken säljs genom användandet av ett initialt arrendeförfarande.



Utdrag ur detaljplan för del av Dalby 63:105 m fl (Påskagänet III). Blå markering visar område för markanvisningstävling.

## Utvärdering

### Prekvalificering

Om fler än fem byggherrar anmäler sitt intresse av att delta i tävlingen kommer kommunen att välja ut en handfull byggherrar som får möjlighet att delta. Byggherrar kommer att väljas utifrån hur de i tidigare genomförda projekt anpassat det eller dessa efter platsen.

### Markanvisningstävling

Vid utvärdering kommer gestaltning för marken att bedömas. När det gäller gestaltning kommer bebyggelsen bedömas utifrån:

- hur väl markens höjdskillnader utnyttjas och bebyggelsen anpassas efter platsen,
- hur väl parkeringslösningen är integrerad i området och inte dominerar markanvändningen,
- hur bebyggelsen används för att stärka huvudgatans karaktär,
- hur effektivt tillåten byggrätt utnyttjas,

Om två förslag bedöms vara likvärdiga avseende gestaltning kommer ambitionsnivå avseende klasser för olika kärnområden, i första hand klass för kärnområdet Energi, i Miljöbyggprogram SYD att vara utslagsgivande.

### *Bedömningsgrupp*

Inkomna förslag kommer att utvärderas av representanter från Lunds kommun.

## **Markanvisningsprocess**

Mark planeras säljas genom ett inledande arrendeförfarande där slutlig överlåtelse av marken kopplas till genomförandet.

Efter att politiskt beslut fattats om markförsäljning, utarrenderas marken i ett år och under den tiden ska byggherre ha påbörjat byggnadsarbeten. Arrendetiden kan förlängas med sex månader om Lunds kommun bedömer att särskilda skäl föreligger. När byggnation påbörjats upprättas slutlig köpehandling. Avbrutet projekt ger inte byggherren någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

## **Intresseanmälan, prekvalificering**

Byggherre som vill anmäla sitt intresse av att delta i markanvisningstävlingen ska inkomma med följande information:

1. byggherrens namn, organisationsnummer, kontaktuppgifter,
2. referensprojekt samt kort beskrivning av hur projektet anpassats efter platsen.

## **Tävlingsförslag**

Byggherre som slutligen medverkar i tävlingen ska inkomma med följande material/information:

1. byggherrens namn, organisationsnummer, kontaktuppgifter
2. beskrivning av projektet innefattande bl.a.
  - situationsplan
  - sektion genom kvarteret
  - illustrationer
  - redovisning av dagvattenlösning
  - upplåtelseform
  - antal bostäder samt area ljus uppvärmd BTA
  - val av miljöklasser i Miljöbyggprogram SYD för olika kärnområden.

Material ska skickas i pappersformat såväl som i digitalt format (USB alternativt CD, ej mail).

### *Kontaktperson*

Lena Bengtsson, exploateringsingenjör och projektledare

E-post: lena.bengtsson@lund.se

Tel: 046-35 50 62

*Mer material*

Material kan hämtas på [www.lund.se/markanvisningdalby](http://www.lund.se/markanvisningdalby)

- Detaljplan inkl plan- och genomförandebeskrivning
- Nybyggnadskarta
- Miljöbyggprogram Syd
- Bättre för alla, tillgänglighetsregler för Lunds kommun

*Övrigt*

Lunds kommun förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningsprocessen om inkomna förslag bedöms vara undermåliga vad gäller gestaltning och /eller byggherrar bedöms sakna kompetens och/eller erfarenhet av liknande projekt.