



Markanvisning Råå, Fregatten
Helsingborgs stad, mark- och exploatering

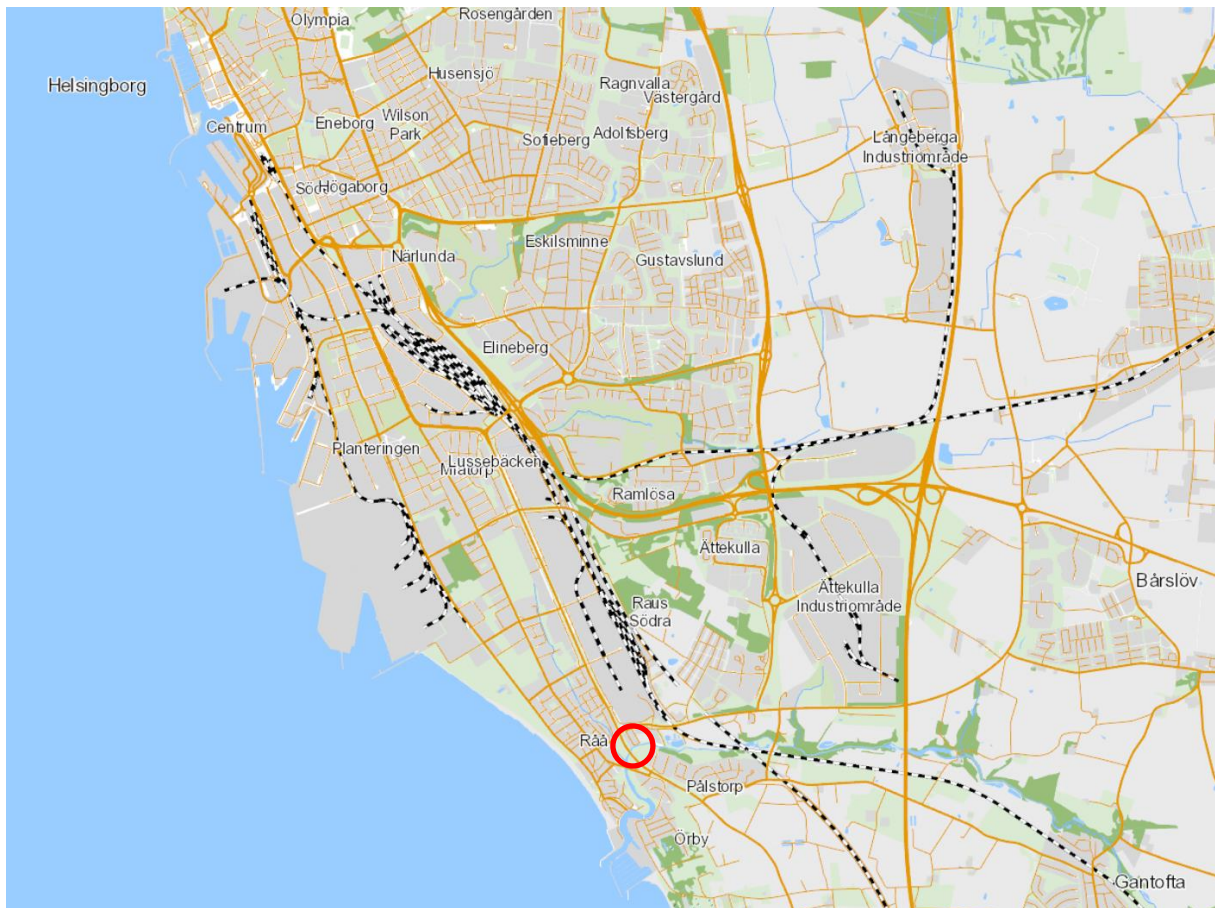


HELSINGBORG

Inbjudan

Nu bjuder Helsingborgs stad, genom enheten för mark och exploatering, in exploatörer att göra en intresseanmälan för tilldelning av markanvisning för mark inom kvarteret Fregatten, fastighet Råå 4:143, på Råå. Detaljplanen kommer att tas fram genom samverkansförfarande. Vi välkomnar även olika former av byggemenskaper att anmäla intresse.

Området



Områdets placering i Råå

Omgivning

Kvarteret Fregatten ligger på Råå, nära den historiska bykärnan med restauranger och affärer och i anslutning till ett grönområde längs Råå-ån. Ungefär 600 meter från planområdet ligger stranden och Råås fritidsbåtshamn. Planområdet ligger intill Landskronavägen och nära hållplats från vilken bussar går till Helsingborgs centrum var 5-10:e minut. 2019 kommer även HelsingborgsExpressen, Helsingborgs nya expressbuss, att trafikera längs Rååvägen.



HELSINGBORG



Detailplaneområdet inringat med vita linjer. Potentiell kvartersmark i rött. Vårdboendet Fregatten, som ska rivas, syns i sydvästra delen av planområdet.

Planområdet

Inom planområdet finns möjlighet för en eller två exploatörer att tilldelas markanvisning. Planområdet omfattar fastigheterna Fregatten 16, samt del av fastigheterna Råå 4:143 och Råå 4:82. Fastigheten Råå 4:143 är idag parkmark och Råå 4:82 omfattar Lussebäckens område. Tidigare låg ett vårdboende på Fregatten 16, detta har nyligen rivits och marken ska saneras och återställas till parkmark. Inom Råå 4:143 finns ett militärvärn som planeras att tas bort.

Planområdet avgränsas i nordväst av Lybecksgatan, i nordost av Landskronavägen, i sydväst av ett bostadsområde längs Rååvägen och i sydost av ett grönområde i anslutning till Råå-ån. Planområdet omfattar cirka 16 000 kvadratmeter, varav cirka 6 500 kvm prövas för bostadsändamål inom fastigheten Råå 4:143, övrig mark prövas för parkändamål.

Detailplan genom samverkansförfarande

Huvudidén med detailplanen är att omdisponera byggrätten för det före detta vårdhemmet Fregatten till att bli park samt planlägga för byggrätter inom Råå 4:143.

Detailplanarbetet har påbörjats och en förstudie av lämplig bebyggelsestruktur på platsen har utförts. Detailplanen har ännu inte varit på samråd och därmed finns i dagsläget inga remissvar tillhörande planen. Detailplanen kommer att tas fram i samverkan med den/de



HELSINGBORG

exploatörer som tilldelas markanvisning. Målet är att ge exploatörerna möjlighet att vara delaktiga i den fortsatta processen i dialog med staden.

Förstudien som tagits fram indikerar de volymer och former som staden avser planera byggrätterna för inom detaljplanen. Kvartersmarken är uppdelad i två olika hustyper, flerbostadshus mot Landskronavägen samt radhus mot Lussebäcken. Förstudien visar på en byggnation mellan 3-4 våningar i flerbostadshusen samt 1,5 plans radhus. Förstudien indikerar en möjlig byggnation av ca 6 000 kvm BTA i flerbostadshusen och ca 1 700 kvm BTA i radhusen. Exploatören har möjlighet att välja att delta med ett förslag för hela planområdet med både flerbostadshus och radhus eller att endast delta för antingen flerbostadshusen eller radhusen.



Utdrag ur förstudien för bebyggelsestrukturen till detaljplanen. Den streckade linjen visar en möjlig delning av fastigheten om tilldelning ges till två exploatörer.



HELSINGBORG

Gestaltning

Planområdet ska prövas för bebyggelse med flerbostadshus mellan 3-4 våningar samt radhus i 1-2 plan. Platsens exponerade läge i anslutning till Landskronavägen och Råås kulturhistoriskt intressanta centrum medför krav på en god gestaltning av den tillkommande bebyggelsen.

Flerbostadshusen ska utföras med en variation i höjd mellan de olika trapphusen. Avsikten är att kvarteret visuellt får en småskalig uppdelning i flera olika byggnader för att på så vis knyta an till Råås tidigare bebyggelse och småskalighet.

En kvartersbildning med en tydlig skillnad mellan privata och offentliga ytor efterfrågas.

Under planprocessen kommer eventuellt ett gestaltungsprogram att tas fram.

Trafik och parkering

Med bil nås området från norr via Lybecksgatan och med buss finns en busshållplats precis öster om planområdet längs med Landskronavägen.

Inom bostadskvarteret ska det anläggas underjordiskt garage som tillgodoser både flerbostadshusens samt radhusens parkeringsbehov enligt stadens parkeringsnorm. Utfart sker mot Lybecksgatan. Exploatören ska vara införstådd i att garaget kan komma att bli en gemensamhetsanläggning om byggrätterna tilldelas två exploatörer. Samordning mellan exploatörerna för anläggande av garaget är en förutsättning för att underlätta utbyggnaden.

Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark enligt stadens parkeringsnorm. I exploatörens förslag ska det framgå hur parkering för bil och cykel ska lösas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Helsingborgs stad är huvudman för allmänna platser såsom gator och park inom området. Staden ansvarar för anläggandet samt drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatören har ansvar för och bekostar all exploatering inom kvartersmarken.

Inom kvarteret kan viss kvartersmark såsom innergård, underjordiskt garage och ledningar ingå i en gemensamhetsanläggning. Detta kommer att regleras i detalj i kommande marköverlåtelseavtal.

Buller

I anslutning till planområdet ligger Landskronavägen som enligt stadens bullerkarteringar, se bilaga 1, visar att trafikbullernivåerna överstiger 60 dB längs Landskronavägen. Ytterligare bullerutredning kommer att krävas under planarbetet. Bostäderna längs Landskronavägen kommer att behöva utformas med hänsyn till bullernivåerna, exempelvis för att skapa en tyst sida. Eventuellt finns behov av bullerskyddsåtgärder i fasaden.



HELSINGBORG

Geoteknik och dagvatten

Ingen geoteknisk utredning är genomförd och kommer att behöva göras i anslutning till planarbetet. Planområdets närhet till Rååns dalgång och Lussebäcken kräver att bebyggelsen utförs med hänsyn till effekterna av kommande klimatpåverkan, vilket beskrivs i de översiktliga underlag som tagits fram av staden, se bilaga 2.

Dagvattenhanteringen är en viktig fråga inom planområdet med tanke på närheten till Lussebäcken och då grundvattennivån ligger i nära anslutning till planområdet. En dagvattenutredning måste göras i samband med planläggning för bostadsbebyggelse på platsen.

Krav på lägsta golvnivå och tekniska system kommer att vara +3,5möh.

Innovativa lösningar från exploatören för hantering av dagvattnet och platsens utsatta läge med hänsyn till kommande klimatpåverkan premieras i urvalet av exploatör.

Markanvisning

Inom den potentiella kvartersmarken finns möjlighet för en eller två exploatörer att tilldelas markanvisning. I anbudet ska exploatören uppge om intresseanmälan gäller både flerbostadshus och radhus eller endast något utav dem. Även om exploatörens intresseanmälan gäller både flerbostadshus och radhus kan tilldelning komma att gälla för endast ett utav dem.

Följande förutsättningar gäller:

- Staden är huvudman för allmänna platser
- Exploatören bekostar och ansvarar för exploatering inom kvartersmark
- Staden ansöker om samt bekostar lantmåteriförrättning för avstyckning av anvisat markområde. Avser exploatören avstycka byggrätten ytterligare efter tillträdesdag svarar exploatören för ansökan och kostnad för detta
- Exploatören ansöker om samt bekostar eventuella anläggningsförrättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för tex underjordiskt garage och gemensam innergård
- Staden ansöker om och ansvarar för utredningar under planprocessen. Exploatören står för kostnaden för dessa utredningar.
- Exploatören bekostar och ansvarar för lagfartskostnader
- I den färdiga detaljplanen ska minst 75% av byggrätten utnyttjas
- Underjordiskt garage anläggs enligt stadens parkeringsnorm
- Med utgångspunkt från de krav som ställs genom denna inbjudan avser Helsingborgs stad teckna ett (alternativt två) markanvisningsavtal där vinnande exploatör får en option på marken. Slutligt marköverlåtelseavtal tecknas inför antagande av detaljplanen.
- För att exploatören ska kunna förvärva marken krävs att
 - detaljplanen vinner laga kraft
 - marköverlåtelseavtal tecknas och godkänns av kommunfullmäktige



HELSINGBORG

Preliminär tidsplan

- Inbjudan till markanvisning 2017-11-01
- Sista dag för inlämning av anbudshandlingar 2018-01-19
- Markanvisningsavtal tecknas i februari 2018
- Detaljplan ställs ut för samråd Q3 2018
- Detaljplan antas av kommunfullmäktige Q1 2019
- Tillträde till marken kan ske tidigast när marköverlåtelseavtal är tecknat och godkänt av kommunfullmäktige samt när stadens markarbeten är klara och erforderlig fastighetsbildning har skett, preliminärt hösten 2019.

Underlag

Underlag för markanvisningen består av detta dokument, stadens parkeringsnorm, stadens bullerkartering av Fregatten, Klimatanpassning av Helsingborg och Fregatten samt PM för förstudie av bebyggelsestruktur med tillhörande Sketchup-fil. Handlingarna finns tillgängliga på Stadens hemsida där även länkar till stadens översvämningsmodellering finns.

Pris

Pris ska anges i kr/m² ljus BTA. Köpeskillning bestäms med utgångspunkt i det antal ljus BTA som bebyggs.

Lämnat markpris enligt anbud ska gälla fram till exploatören tillträder marken.

Justering av markpriset kan komma att justeras med fastighetsprisindex den dag exploatören tillträder marken. Anslutningsavgifter tillkommer utöver köpeskillningen.

Detta ska redovisas/inlämningskrav

Intresseanmälan för markanvisning ska ha inkommit till Helsingborgs stad senast den 19 januari 2018

Intresseanmälan ska innehålla följande handlingar:

- Gestaltungsförslag genom volymkiss
- PM med beskrivning av inlämnat förslag, max tre sidor, (beskrivning i text, bebyggelsens utformning och gestaltning, anpassning till angränsande kvarter och Råå, bostadstyper, upplåtelseform, parkeringslösning för bil och cykel mm)
- Företagsinformation och ekonomiska förutsättningar
- Referensobjekt från tidigare projekt
- Tidplan för utbyggnad
- Kontaktuppgifter
- Pris ska anges i kr/m² ljus BTA



HELSINGBORG

Urvalskriterier

När tiden för intresseanmälan har passerat kommer mark- och exploateringsenheten att göra en utvärdering av inkomna bidrag. Det kommer att göras en sammantagen bedömning av förslagen och utvärdering sker enligt följande:

- | | |
|---|------------|
| • Pris per m ² BTA | 5 p |
| • Gestaltning och arkitektonisk kvalitet | 3 p |
| • Innovativa dagvattenlösningar för kommande klimatpåverkan | <u>2 p</u> |
| Totalt antal poäng: | 10 p |

Mark- och exploateringsenheten har fri prövningsrätt och förbehåller sig rätten att förkasta samtliga inkomna förslag. Om flera förslag bedöms som likvärdiga kan intressenterna bakom förslagen ombedjas att lämna in ytterligare uppgifter i ett nästa steg.

Fortsatt arbete

Ambitionen är att snarast teckna markanvisningsavtal med intressenterna bakom vinnande förslag efter årsskiftet. Markanvisningsavtalet kan komma att innehålla villkor som inte framgår av detta underlag.

Handlingar ska skickas till:

Helsingborgs stad
Mark- och exploateringsenheten
Järnvägsgatan 22
251 89 Helsingborg

Handlingar kan också lämnas i Stadsbyggnadshusets reception på Järnvägsgatan 22 i Helsingborg senast kl. 16:00 den 19 januari 2018.

OBS! Märk försändelsen med ”Anbud: Markanvisning Fregatten”

För mark- och exploateringsenheten

Charlotte Olsson
e-post: Charlotte.olsson@helsingborg.se
telefon: 042-10 48 67
adress: Stadsbyggnadshuset, Järnvägsgatan 22,
251 89 Helsingborg