



HELSINGBORG



Inbjudan till markanvisning
Verksamhetsområdet Välluv, Helsingborg

Var med och etablera i Välluv verksamhetsområde

Vill ni vara med och etablera en större verksamhet i Helsingborg? Nu finns det ett nytt verksamhets- och logistikområde på väg ut på marknaden. Området är beläget i Välluv, söder om Långeberga industriområde och möjliggör för 16 hektar verksamhetsmark.

Detaljplanen för området har vunnit laga kraft efter en lång överklagandeprocess och staden går nu vidare med att bjuda in intressenter för att presentera projekt för etablering. Vi kommer att värdera förslagen och därefter göra urval och tilldelning av marken.

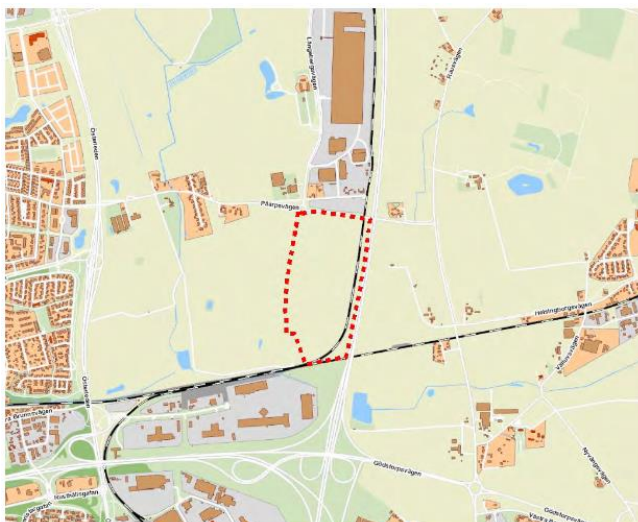
Vid anbudsinlämningen vill vi att ni beskriver ert etableringsprojekt enligt nedan angivna förutsättningar, villkor och kriterier. Staden har som mål att hitta en eller flera aktörer med syfte att genomföra utbyggnationen av detta verksamhets- och logistikområde i ett strategiskt läge med de för staden bästa projekten ur ett längre helhetsperspektiv.

Inbjudan till att lämna in anbud för markanvisning är öppen för de aktörer som på ett unikt sätt kan tillföra mervärden till näringslivet i Helsingborg. Utöver detta premierar vi kvalitet, innovation och hållbarhetsperspektiv i projektet. Vi förutsätter erfarenhet och förmåga, både ekonomiskt och organisatoriskt, att genomföra exploateringsprojektet. Ni ska ha en vilja att bidra till Helsingborgs stads arbete med att uppnå visionen för staden i allmänhet och för stadens näringslivsprogram samt mark- och boendeprogram i synnerhet. Vi ser fram emot att ta del av ert anbud!

Området

Välluvs verksamhetsområde ligger precis söder om befintliga Långeberga industriområde i Östra Ramlösa. Planområdet avgränsas av Påarpsvägen i norr, väg E4/E6 i öster, Skånebanan i söder samt av kommande förlängning av Långebergavägen i väster. Området omfattar del av fastigheterna Välluv 14:1, 4:2 samt Östra Ramlösa 6:4 som samtliga ägs av Helsingborgs stad. Området möjliggör för totalt 16 hektar verksamhetsmark, fördelat på två ytor. Området är strategiskt beläget i staden och har goda kommunikationsmöjligheter. Området nås genom cirkulationsplats längs Påarpsvägen.

I nuläget består marken inom området till största del av storskalig jordbruksmark samt en skogsdunge. Väster om planområdet planeras för en ny stadsdel för bostadsbebyggelse, Östra Ramlösa, samt finns en planansökan för ett nytt akutsjukhus.



Planområdets läge.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Planens tekniska förutsättningar

Planbestämmelser

Gällande detaljplan för Välluvs verksamhetsområde vann laga kraft 2021-05-11. Detaljplanen är styrande för hur området kan bebyggas.

Planen möjliggör för ungefär 16 hektar verksamhetsmark, fördelat på 58 816 kvadratmeter i områdets norra del och 85 239 kvadratmeter i områdets södra del.

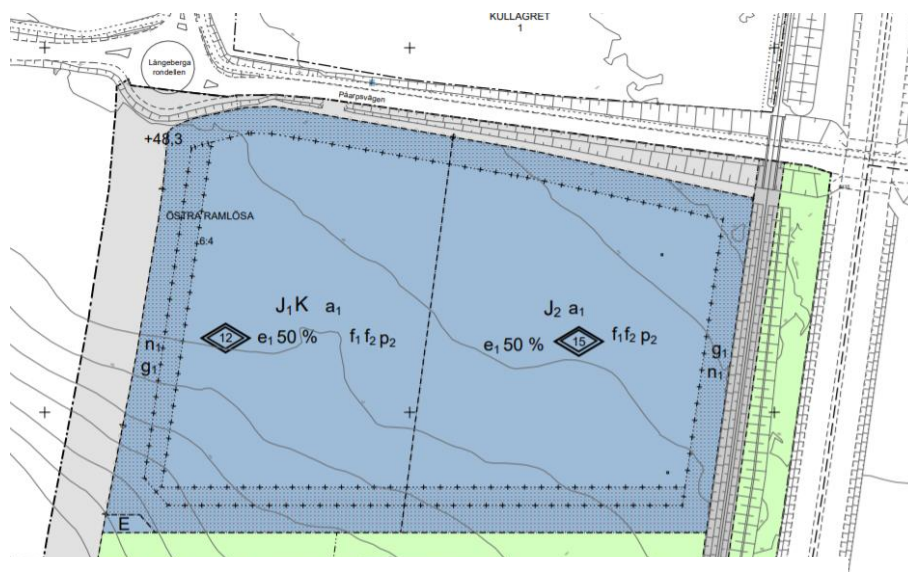
Planen medger bebyggelse för industriändamål. Nya byggnader bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material. Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler. Bebyggelsen inom planområdet kommer att bli bullerpåverkat från bil- och järnvägstrafik. Detaljplanen innehåller bestämmelser avseende industri med skyddsavstånd på 100 meter till bostad för att störningar inte ska uppkomma på närbelägna bostäder.

Gestaltningen av området ska fungera väl med sin omgivning. Fasader med en längd som överstiger 50 meter ska delas upp visuellt i segment med tydlig variation och anpassas till platsen.

Staden kommer att bygga ut den mark som är planlagd som allmän platsmark samt förbereda kvartersmarken för exploatering. Om det krävs utbyggnad av gator inom kvartersmarken får de blivande fastighetsägarna stå kostnaden för utbyggnad samt kommande kostnader och ansvar för drift och underhåll.

Norra delområdet

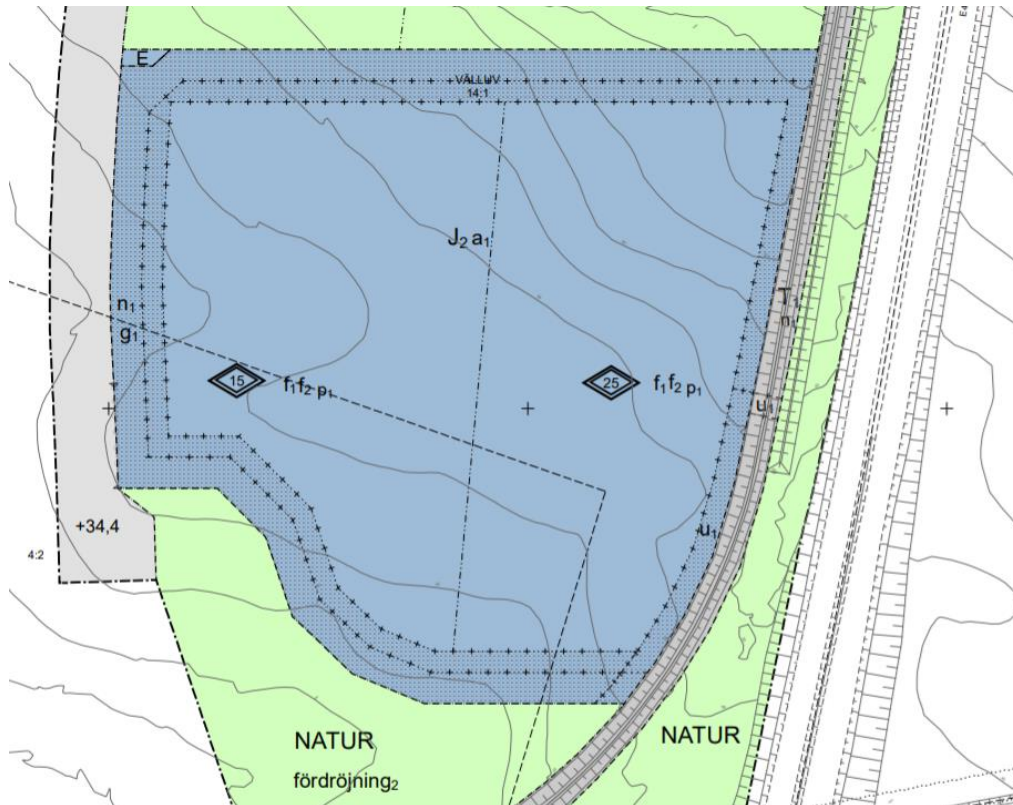
För den norra delen anges största exploatering i procent per fastighet, kombinerat med placeringsbestämmelse. Närmst förlängningen av Långebergavägen tillåts småindustri, icke störande verksamhet och kontor med en högsta byggnadshöjd på 12 meter. Den här delen har en yta på 24 951 kvadratmeter. Resterande del, med en yta på 33 865 kvadratmeter, möjliggör för industri med skyddsavstånd till bostad, med en högsta byggnadshöjd på 15 meter. Avståndet mellan byggnaderna ska minst vara 12 meter och de ska placeras minst 6 meter från fastighetsgränsen.



Utklipp från plankartan, laga kraftvunnen detaljplan.

Södra delområdet

I den södra delen regleras inte exploateringsstal utan nyttjande och behov av angörings-, lastnings- och parkeringsytor etc. styr hur stor del som får och kan bebyggas. Det möjliggör en flexibilitet och effektivt utnyttjande av marken vid ändringar i verksamheten. Här tillåts industri med skyddsavstånd till bostad. Närmst förlängningen av Långebergavägen tillåts en byggnadshöjd på 15 meter och längre österut tillåts en byggnadshöjd på 25 meter.



Utklipp från plankartan, laga kraftvunnen detaljplan.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområde för Ramlösa hälsobrunns dricksvattentäkt samt inom påverkansområde för den ekologiskt känsliga Lussebäcken. Dagvattenhanteringen är anpassad för att följa de skyddsföreskrifter som finns inom området och ska följas. Kvarteren för verksamhetsmark kommer att omgärdas av svackdike med avstängningsmöjlighet.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för dagvattenanläggning både för fastigheten/fastigheterna i det norra området och för fastigheten/fastigheterna i det södra området. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta svackdiket som går runt området och där dagvatten från kvarterensmarken samlas, fördröjs och renas innan det leds vidare till dagvattenmagasinet på allmän platsmark.

Bygglov får inte ges förrän dagvattenlösning utförts och godkänts av ansvarig huvudman för dagvattnet (i dagsläget Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp, NSVA).

Generellt för området ligger grundvattenytan högt (1,5-2 meter under markytan).

Skyddsföreskrifterna i området avser bland annat följande hantering och verksamheter, och kräver tillstånd för att få bedrivas; hantering av brandfarliga och kemiska produkter, avledning

av spillvatten och dagvatten, hantering av avfall, miljöfarlig verksamhet, väghållning samt transport av farligt gods.

Fastighetsbildning

Staden kommer att fastighetsbilda kvarteren för industriändamål. Därefter kommer det att göras avstyckning av fastigheter efter de förslag som inkommit och utifrån hur marken tilldelats.

För tillfartsgator inom industrikvarteren bildas vid behov servitut eller gemensamhetsanläggning, så att samtliga bildade fastigheter kan nås från Långebergavägens förlängning.

Gemensamhetsanläggningar behöver bildas i de två områden för svackdiket som är en viktig del i dagvattenhanteringen, där samtliga fastighetsägare i verksamhetsområdet ska ingå. Gemensamhetsanläggning för svackdike byggs ut inför försäljningen av fastigheterna, innan exploatörer får tillträde till marken.

Parkering och flöden

Ytor för parkering och lastning/lossning ska hanteras inom respektive fastighet. Likaså ska lastbilsställplatser och nattparkering i lämplig omfattning tillgodoses inom respektive fastighet.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för Östra Ramlösa (Tekniskt PM, Geoteknik, Tyréns 2008-01-18). Grundläggningsförutsättningarna bedöms generellt som goda.

Teknisk infrastruktur

Vatten- och avloppsförsörjning

Planområdet kommer anslutas till allmänt vatten-, dagvatten- och spillvattennät.

För dagvattenhantering, se särskilt under rubriken "Vattenskyddsområde".

Värmeförsörjning

Inom området är det förbjudet att installera nya anläggningar för lagring av och utvinning av värmeenergi ur berg och grundvatten.

Det kommer att byggas ut ledning för gas inom området, vilket möjliggör för gas som uppvärmningsalternativ. Öresundskraft är ledningsägare och bör kontaktas för vidare uppgifter kring anslutning och uppvärmning.



Illustration över möjlig bebyggelse, grönstruktur och dagvattenfördröjning vid fullt utbyggt verksamhetsområde.

Villkor

Pris

Köpeskillingen för kommande tomter baseras på antalet kvadratmeter mark som exploatören förvärvar. Marken säljs som planlagd verksamhetsmark för industriändamål, till ett marknadsmässigt pris vid tidpunkten för försäljningen.

Priset kommer att fastställas av Helsingborgs stads kommunfullmäktige inför försäljningen.

Byggnadsskyldighet

I enlighet med stadens mark-och boendeprogram ska minst 25 % av den fastighetsyta som exploatören förvärvar bebyggas.

Avtalsuppföljning

Genom kommande marköverlåtelseavtal åtar sig exploatören att uppföra byggnation enligt intentionerna i inlämnat anbud. De kriterier som anges i markanvisningen och kvalitativa förutsättningar i vinnande anbud följs upp och säkerställs för genomförande i marköverlåtelseavtalet genom att kopplas till viten.

Grundläggande förutsättningar

- Helsingborgs stad är huvudman för allmänna platser.
- Helsingborgs stad ansöker om och bekostar avstyckning av nya fastigheter i det fall det är nödvändigt efter tilldelningen av mark. Ytterligare fastighetsindelning bekostas av exploatören.
- Exploatören bekostar och ansvarar för exploatering inom kvartersmark.
- Exploatören bekostar eventuella anläggningsförrättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för exempelvis infartsgata inom kvartersmarken samt dike för dagvattenhantering.
- Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lagfart.
- Exploatören ansvarar för samt bekostar anslutning till ledningsnätet utifrån den för respektive ledningsbolag gällande taxa.
- För tekniska förutsättningar hänvisas till underlaget samt egen inventering.
- För att exploatören ska kunna förvärva marken krävs att kommande marköverlåtelseavtal tecknas och godkänns av kommunfullmäktige/kommunstyrelsen.
- Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av att byggnationen ska ha påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande), inom ett år från det att avtalet vunnit laga kraft.
- Efter tillträdet ska byggnationen färdigställas inom ett år.

PROCESSEN

Anbud för markanvisning

Helsingborgs stad kommer i denna utvärdering att göra en helhetsbedömning med fokus på etableringens mervärde för staden samt projektets genomförbarhet. Vi förväntar oss att detaljplanens förutsättningar beaktas vad gäller utformning och gestaltning, i enlighet med stadens beskrivning ovan.

Följande ska redovisas vid inlämningen

- Ritningar/skisser:
 - Situationsplan som visar byggnadens placering, parkeringsytor och fastighetsgränser, redovisat på en A3-sida
- Beskrivning av projektet, max fyra stycken A4-sidor (enkelsidiga), åtminstone innehållandes:
 - Verksamhetsbeskrivning för den verksamhet som ska bedrivas på platsen
 - Redovisning av eventuella partnerförhållanden (fastighetsutvecklare och hyresgäst – ange vilket företag som ska vara verksamt)
 - Beskrivning om företaget finns i staden (expansion) eller innebär ett nytillskott. Finns det behov av att lösa flyttkedjor bland befintliga företag i Helsingborg eller i regionen?
 - Redovisning av antal arbetstillfällen samt vilken typ av arbeten som projektet tillför staden
 - Redovisning av önskad tomtstorlek, angiven i kvadratmeter, samt information om det finns flexibilitet i den önskade tomtstorleken. Ange i sådana fall största och minsta möjliga tomtstorlek för att projektet ska kunna genomföras
 - Angivelse om vilket delområde (norra eller södra) som är av störst intresse för etablering
 - Redovisning av önskad byggnad, angiven i kvadratmeter samt byggnadshöjd
 - Beskrivning av hur/om projektet bidrar till stadens prioriterade utvecklingsområden inom AI, IoT och datacenter
 - Beskrivning av hur projektet säkerställer en hög standard gällande hållbarhet och miljö, nya perspektiv samt innovation inom aktuell bransch
 - Information om behov av energi och eleffekt för anläggningens drift och fordonsflotta, om sådan finns
 - Beskrivning av om det finns kopplingar och affärsrelationer till befintligt näringsliv och till Lunds Universitet/Campus Helsingborg
- Företagsuppgifter
 - Företagsnamn, organisationsnummer samt kontaktperson (epost och telefon)
 - Lämnas in för varje deltagande företag om projektet sker i samverkan
 - Redogörelse för ekonomisk information om företaget som påvisar exploitörens stabilitet och förmåga att genomföra byggprojektet
 - Intresseanmälan ska dateras samt undertecknas av behörig firmatecknare (för samtliga företag vid samverkan). Behörigheten ska styrkas vid inlämningen.

Underlag

Det underlag som staden tillhandahåller inför anbudsinslämningen består av:

- Inbjudan till markanvisning (detta dokument)
- PDF-format samt dwg-underlag av gällande plan; Detaljplan för del av fastigheten Välluv 14:1 med flera, Långeberga industriområde i Östra Ramlösa, 1283K-P2021/5
- Översiktlig geoteknisk undersökning för Östra Ramlösa (Tekniskt PM, Geoteknik, Tyréns 2008-01-18).
- Planprogram för Östra Ramlösa
- Skyddsföreskrifter för Ramlösa hälsobrunns grundvattentäkt
- Helsingborgs stads parkeringsnorm
- Helsingborgs stads dagvattenpolicy samt dagvattenplan
- Helsingborgs stads mark- och boendeprogram
- Helsingborgs stads näringslivsprogram
- Vision Helsingborg 2035

Bedömningskriterier

Utvärderingen görs både utifrån hur projektet kan tillföra mervärden till näringslivet i Helsingborg samt utifrån den kvalitet, innovation och hållbarhetsperspektiv som det specifika fastighetsutvecklingsprojektet bidrar med. Projektets genomförbarhet utifrån beskriven verksamhet, överensstämmelsen med stadens näringslivsprogram och mark- och boendeprogram samt detaljplanens tekniska förutsättningar utgör viktiga grunder för utvärderingen.

Redovisning av konkreta projektförslag med beskrivning av den verksamhet som ska finnas på platsen kommer att premieras.

Sekretess

Inkomna anbud utgör allmän handling. Anbudsgivaren ska till anbudet i bifogad bilaga ange om man anser att någon del i anbudet omfattas av sekretess.

Anbudsgivaren ska i sådana fall:

- ange att sekretess yrkas
- ange specifikt vilken/vilka uppgifter som anbudsgivaren anser omfattas av sekretess och var i anbudet dessa uppgifter återfinns (normalt hålls inte ett helt anbud hemligt)
- ange vilken skada anbudsgivaren skulle lida om uppgifterna röjs.

Yrkandet om sekretess prövas av staden inför kommande publicering av bidragen på stadens hemsida. Observera att ett yrkande om att delar av anbudet ska omfattas av sekretess i sig inte innebär att dessa uppgifter inte kommer att lämnas ut. Staden gör en självständig sekretessprövning och kommer alltså att i varje enskilt fall göra en prövning av om specifik uppgift omfattas av sekretess. Vid prövningen fästs stor vikt vid att anbudsgivaren faktiskt yrkat på sekretess för en specifik uppgift och anbudsgivarens motivering till varför uppgiften omfattas av sekretess.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Helsingborgs stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller deltagare ställa ut och/eller publicera tävlingsbidragen, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden och på sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

Kartmaterial från staden som ingår i tävlingsunderlaget omfattas av nyttjanderätt, vilket innebär att materialet endast får användas inom ramen för denna markanvisningstävling.

Denna tävling faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2016:1145).

Frågor under anbudstiden

Frågor under anbudstiden skickas **senast fredagen 10 september via mail** till verksamhetsmark@helsingborg.se Frågor kommer inte att besvaras under tiden 9 juli – 9 augusti.

Frågorna samt svar på inkomna frågor kommer att publiceras på Helsingborgs stads hemsida för markanvisningar.

Inlämning av handlingar

Anbudsinlämning för markanvisningen ska ha inkommit till Helsingborgs stad senast den **16 september 2021** på följande sätt:

- Utskrivna handlingar och digitala kopior i pdf-format på ett USB lämnas till:
 - Stadsbyggnadshusets reception på Järnvägsgatan 22 i Helsingborg senast kl. 15:30 eller
 - Per post till Helsingborgs stad, Mark- och exploatering, 251 89 Helsingborg

OBS! Märk försändelsen med "Anbud markanvisning Välluv verksamhetsområde".
En bekräftelse av mottaget anbud kommer att mailas ut.

Utvärdering

När tiden för inlämning har passerat kommer en utvärderingsgrupp med medlemmar enligt nedan att göra en utvärdering av inkomna bidrag utifrån angivna bedömningskriterier. Helsingborgs stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna intresseanmälningar utan ersättningsskyldighet. Om flera förslag bedöms som likvärdiga, eller om prövningen kräver det, kan intressenterna bakom förslagen komma att ombedjas att lämna in ytterligare uppgifter för att en vinnare ska kunna utses. Resultatet av utvärderingen kommuniceras mot samtliga intressenter. Anbudet kommer därefter att bli offentliga handlingar som kan komma att publiceras på stadens hemsida.

Utvärderingsgrupp:

Cazandra Olsénius, exploateringsingenjör
Claes Malmberg, senior affärsutvecklare
Håkan Sturesson, näringslivsutvecklare
Malin Wallett, etablerings- och investeringssamordnare
Sofie Thorsson, exploateringsingenjör

Efter tilldelning

Med utgångspunkt från de krav som ställs genom denna inbjudan avser Helsingborgs stad att teckna markanvisningsavtal och därefter marköverlåtelseavtal med en eller flera exploatörer bakom vinnande förslag.

Preliminär tidplan

