



Inbjudan till markanvisningstävling för bostäder
Brynhusen i centrala Sjöbo



SJÖBO
KOMMUN





Välkommen!

Sjöbo kommun bjuder in till en unik möjlighet att utveckla tre flerfamiljshus i kvarteret Bränneriet – mitt i hjärtat av Sjöbo, med närhet till resecentrum, handel och service. Vi söker en engagerad exploatör som kan förverkliga vår vision om moderna, attraktiva och hållbara bostäder.

Vinnaren av tävlingen tecknar ett markanvisningsavtal med kommunen och tar ett första steg mot framtidens boende i Sjöbo.

Sista datum att skicka in ditt bidrag är den 13 mars 2025. All information och tävlingshandlingar finns på vår hemsida.

Vi ser fram emot ditt bidrag - Lycka till!

Sjöbo i korthet

Sjöbo kommun ligger mitt i södra Skåne på en yta av ca 500 kvadratkilometer, här bor nästan 19 500 invånare varav ungefär 8 000 i Sjöbo tätort. Kommunen har också ett omfattande näringsliv med drygt 1 600 små och medelstora företag.

Sjöbo kommun är rikt på fina natur- och kulturmiljöer med bland annat Snogeholms strövområde och slott, Kulturens Östarp och delar av Skåneleden. Här finns möjlighet till ett härligt friluftsliv med jakt, fiske, naturupplevelser och olika sportaktiviteter. Landskapet är upplevelserikt med en variation av jordbruksbygd, bok- och lövskogar och flera sjöar.

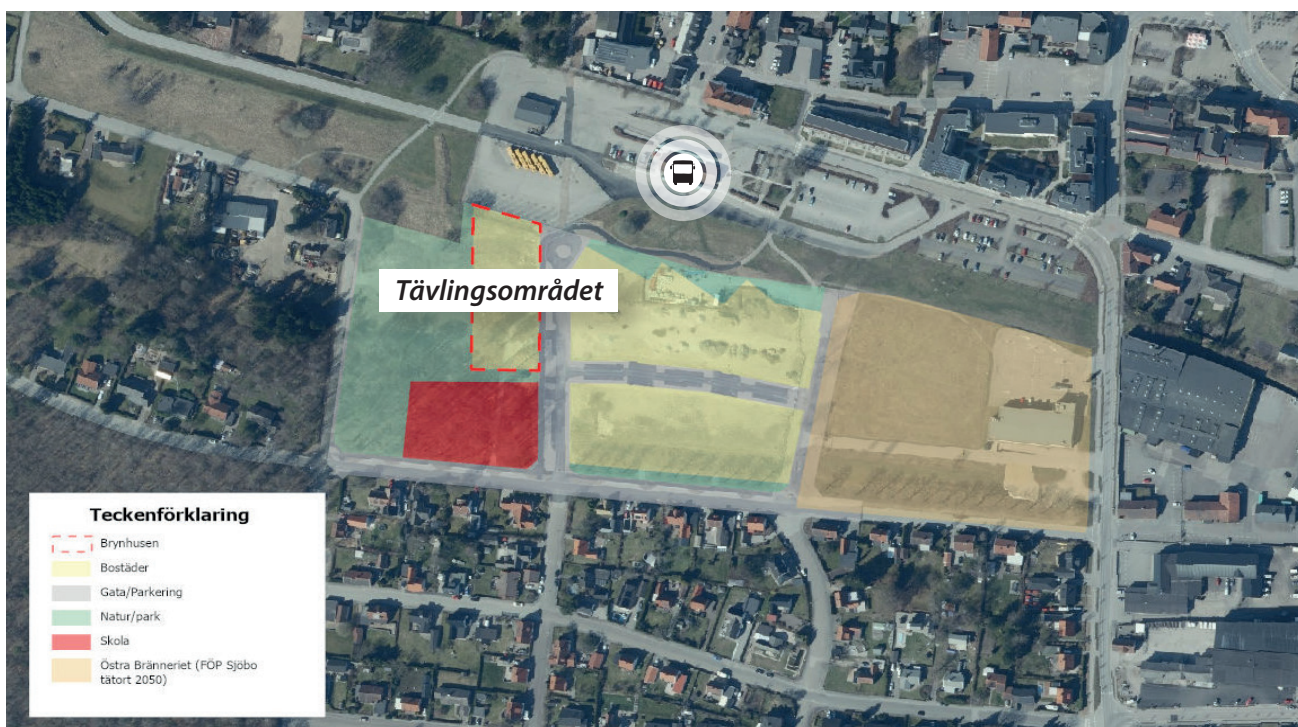
Samtidigt är det inte långt till övriga Skåne och världen. Från resecentrum i centrala Sjöbo går bussar mot bland annat Malmö, Lund, Ystad, Hörby och Simrishamn och ca en halvtimmes bilfärd bort ligger Malmö airport.

I tätorten Sjöbo finns all den service som kan behövas i vardagen. Här finns grundskolor, förskolor, matbutiker, vårdcentral och en hel del handel, restauranger och caféer, allt inom gång- och cykelavstånd. I orten finns också flera parker och grönområden med bland annat utegym, motionsslingor och lekplatser.

På gång i Sjöbo

Kvarteret Bränneriet är ett av flera utvecklingsområden i Sjöbo. Kommunen arbetar just nu med en fördjupad översiktsplan för orten. Planerna rymmer bland annat 650 nya bostäder, de flesta i centrala Sjöbo, och ett mobilitetshus vid resecentrum.

Kommunen har skapat en tillfällig aktivitet i kvarteret Bränneriet genom en ny cykelpark vid Fabriksgatan. Cykelparken invigdes i oktober 2024.





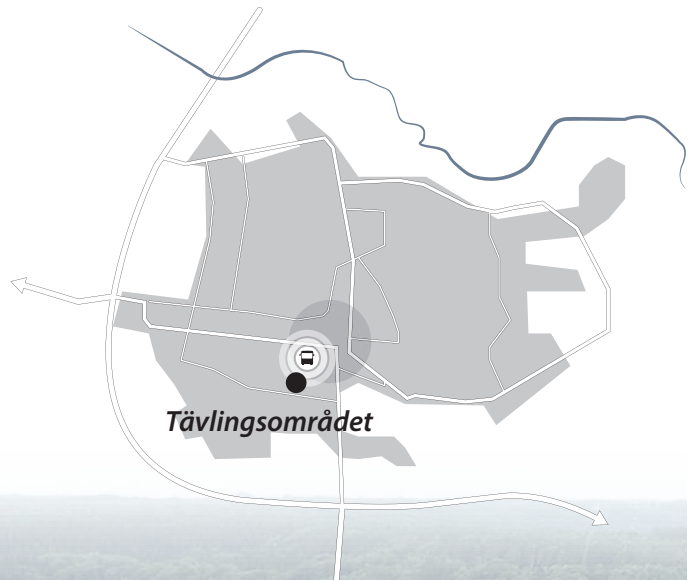
Kv Bränneriet

Kvarteret Bränneriet är ett av Sjöbos viktigaste utbyggnadsområden. Visionen är att skapa en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel mitt i Sjöbo.

Stadsdelen har unika förutsättningar med sitt centrala läge, direkt i anslutning till resecentrum. Där finns tät bussförbindelse till bland annat Malmö, Lund och Ystad. Det centrala läget innebär också att det finns närhet till skola samt service och detta i kombination med närhet till naturen. Bra utgångspunkter för att skapa ett härligt och hållbart boende för många!



Med en väl gestaltad livsmiljö med höga arkitektoniska ambitioner, både vad gäller de offentliga rummen och bebyggelsen ser kommunen fram emot att tillsammans med framtida byggherrar skapa långsiktigt hållbara bostäder med plats för livskvalitet.



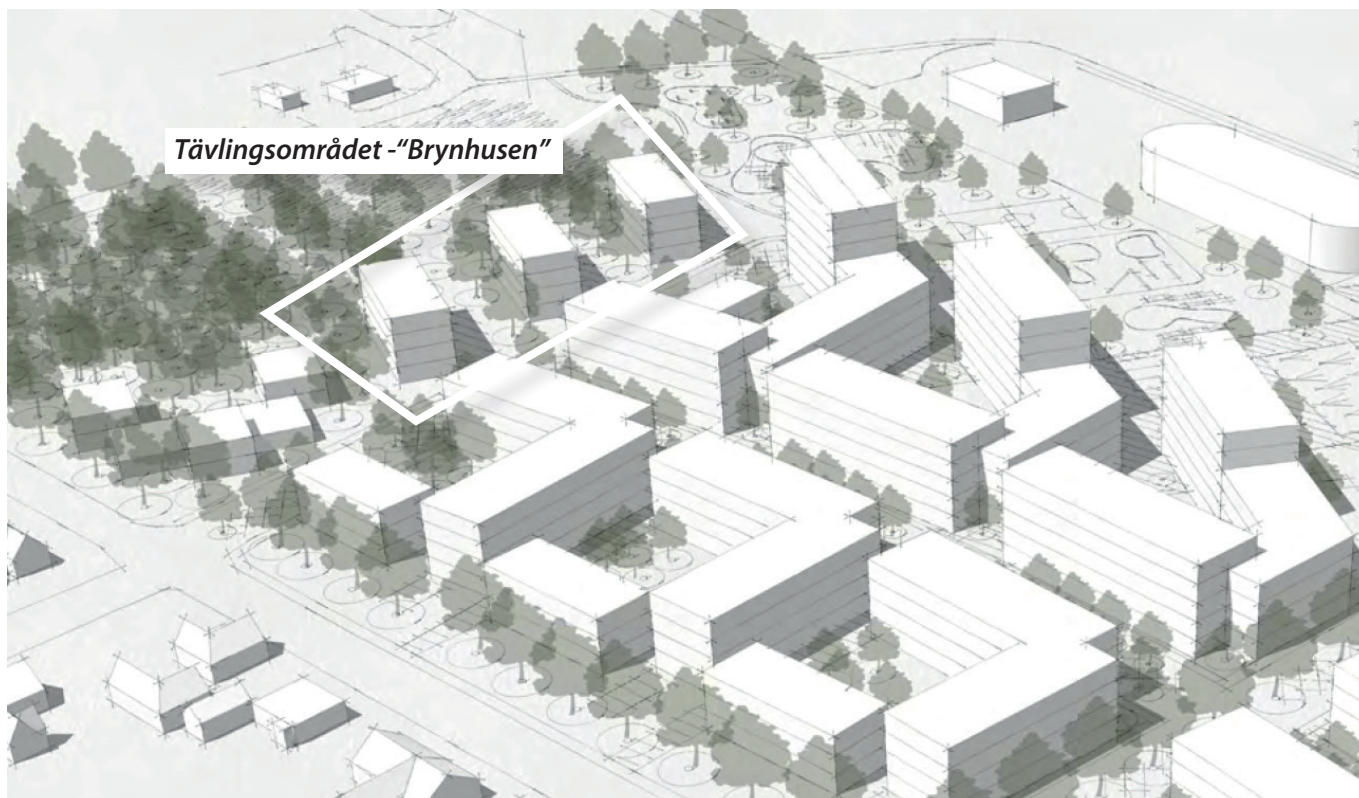
Bostäder med kvalitet

Planerna för Kvarteret Bränneriet rymmer totalt ca 400 nya bostäder i flerbostadshus och radhus. Brynhusen är tre snedställda flerbostadshus i ca 4 våningar. Strax söder om Brynhusen finns plats för en ny förskola. I området kan det utvecklas verksamheter som café och butiker utmed gatan i områdets mitt. I kvarteret kommer det också finnas platser för möten och vila.

Bebyggelsen i kvarteret Bränneriet kopplar ihop södra och centrala Sjöbo. Skalan och strukturen på bebyggelsen har anpassats till sin omgivning där låg radhusbebyggelse ansluter till villorna i söder och högre

bebyggelse placerats i norr. Brynhusen glesare bebyggelsestruktur möter vegetationen i det befintliga skogsområdet och i förlängningen det skogsområde som finns i sydväst. De snedställda huskropparna ger lägenheterna fina utblickar mot grönska och kvällsol på gårdarna.

Brynhusen har direkt åtkomst till en av områdets entrégator med koppling till Fabriksgatan i söder och vidare till gatunätet på orten.





Tävlingsområdet

Brynhusen i kv Bränneriet

Tävlingsområdet utgör den västra delen av utbyggnadsområdet kvarteret Bränneriet, kallat Brynhusen och rymmer ca 4 400 m² BTA. Bebyggelsen i Kvarteret Bränneriet kommer att byggas ut etappvis, där Brynhusen är den första etappen.



Hållbart och grönt

Ambitionen är att utveckla ett område som är hållbart för en lång tid framöver. Området ska vara en grön stadsdel, både för upplevelsen, för den biologiska mångfalden och för att bygga det robusta samhälle som krävs för att stå rustade för ett förändrat klimat. I området finns uppvuxen vegetation som får utgöra basen i områdets gröna miljöer. Lindallén utmed Fabriksgatan liksom skogspartiet intill Brynhusen sparas, vilket ger fina förutsättningar för bebyggelsen. Brynhusen får gröna gårdar mellan sig och ett skogsparti som granne i väster. För att ytterligare poängtera mötet med naturen förses Brynhusen med träfasader och gröna tak.

Trygg och trivsamt boendemiljö

Det estetiska och arkitektoniska uttrycket är viktigt för att skapa en trivsamt, vacker och trygg miljö. Variation och småskalighet efterfrågas och kan till exempel innebära omsorgsfull bearbetning av marken, vertikala brytningar i fasader i form av reliefer eller variation i material eller färg. Även fönstersättning och placering av balkonger påverkar upplevelsen liksom omsorg om entréer och utformning av bottenvåningar.







Förutsättningar och villkor

Detaljplan

Tävlingsbidraget ska följa gällande detaljplan som bland annat föreskriver:

- Högsta byggnadshöjd 13 m.
- På gårdarna mellan husen får komplementbyggnad (max 40 m²/gård) uppföras.
- Huvudbyggnad ska förses med växtbeklätt tak till minst halva ytan.
- Fasadbeklädnad på bostadshusen ska utgöras av trä.
- Endast 50 % av markytan kring byggrätterna får hårdgöras.
- Befintligt träd i södra och västra kanten av fastigheten ska sparas.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har också tagits fram för kvarteret Bränneriet. Programmet anger

ramarna för gestaltning av området och ska följas i tävlingen och efterföljande bygglovsprövning. Programmet innehåller bland annat riktlinjer för materialval och färgsättning av bebyggelsen.

Markpris

Utgångspriset är 1 600 kr/m² BTA. Priset kommer att justeras upp med hjälp av KPI från basmånad oktober 2022 fram till närmsta indexmånad vid tidpunkten för undertecknande av köpekontraktet, vilket även behöver fastställas av kommunfullmäktige.

Upplåtelseform

Det är upp till exploatören att komma med förslag avseende upplåtelseform. Kommunen ser gärna en utveckling av bostadsrätter eftersom denna form är i underskott på orten.

Kommunen kommer att avtala om rätten att förhandla om eventuell upplåtelse av ett antal lägenheter för kommunens behov.

Trafik och parkering

Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort ska följas. I väntan på en permanent parkeringslösning för kvarteret Bränneriet kommer kommunen erbjuda parkeringsköp på mark strax norr om fastigheten. Handikapparkering ska lösas på kvartersmark mellan husen.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna gator och har i dagsläget iordningställt dessa som bygggator. Färdigställande till slutgiltig utformning av gatan som ansluter till Brynhusen samordnas med byggnation av kvarteret.

Teknisk infrastruktur

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till området. Kommunen iordningställer anslutningspunkter vid fastighetsgräns. Fjärrvärme finns i området och eventuell anslutning beror på träffande av avtal med fjärrvärmebolaget.

Sophantering ska ske samlat för bostäderna i miljöhus eller i underjordisk lösning. I detaljplanen finns mark avsatt för detta inom Norra kvarteret. Kommunen kommer att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning samt står initialt för anläggande. Andelar och kostnader kommer sedan att fördelas på respektive fastighet.

Dagvatten

Grundtanken med dagvattenhanteringen är att så mycket vatten som möjligt ska infiltreras ner i marken inom planområdet. I de fall där dagvattenmängderna blir så stora att infiltration inte hinns med kommer dagvatten släppas ut i det kommunala nätet för dagvattenhantering. Omhändertagande av dagvatten ska ske inom området i den omfattning planbeskrivningen redovisar. Exempel på lösningar för dagvattenhantering finns i planbeskrivning och kvalitetsprogram. Dagvatten i öppna system kan ge området flera mervärden och är därför önskvärt.

Geoteknik och markmiljö

Kvarteret Bränneriet har tidigare varit ett industri- och verksamhetsområde och det har sedan tidigare konstaterats en föroreningsproblematik. Miljöundersökning har utförts på fastigheten. Resultatet har påvisat halter överskridande KM (känslig markanvändning) i både ytlig och underliggande jord (ner till 1 m djup) i delar av området, se Miljöundersökning, Ensucon, 2024-06-19. För att området ska vara lämpligt för bostadsändamål behövs omhändertagande av de massor som överskrider KM. Åtgärder för att hantera förorenade massor bekostas av exploitören. Radonmätningar i området visar på normalriskmark och byggnation ska därför uppföras radonskyddad. Den invasiva arten parkslide finns på en mindre del av fastigheten och behöver tas om hand innan exploatering.





Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och gränsutmärkning är utförd. Den mark som ingår i denna markanvisningstävling utgörs av fastigheten Laxen 6. Eventuell ytterligare fastighetsbildning inom detta markområde bekostas av byggherren.

Avtal och genomförande

Sjöbo kommun avser att teckna ett markanvisningsavtal med den intressent som går vinnande ur tävlingen med tävlingsbidraget, gällande detaljplan och denna tävlingsinbjudan som utgångspunkt. Avtalet innebär att exploatören under en tid av 36 månader och under givna villkor ges ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av det aktuella markområdet.

Huvudsakligt avtalsinnehåll:

- Kommunen överlåter fastigheten när intressenten fått bygglov i enlighet med tävlingsbidraget och startbesked är beviljat.
- Bygglovsansökan ska överensstämma med tävlingsförslagets övergripande gestaltningsidéer och materialval.
- Bygglov måste sökas inom 24 månader från det att markanvisningsavtalet ingåtts och ska följa inlämnat tävlingsbidrag, annars är avtalet i alla delar förfallet. Om

avtalet förfaller äger intressenten inte rätt till ersättning för nerlagda kostnader. Vill intressenten förlänga avtalet ska detta göras skriftligt.

- I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning. Plankostnad tillkommer.
- Kommunen ansvarar för att förbindelsepunkt för VA ska finnas.
- Intressenten ansöker i god tid om anslutning till kommunalt VA och betalar ersättning därför i enlighet med vid tillfället gällande kommunal VA-taxa.
- Intressenten garanterar att byggnationen färdigställs inom 5 år från det att bygglov vunnit laga kraft, annars utgår vite om 500 000 kr/byggrätt enligt detaljplan som inte bebyggs.
- Intressenten bekostar alla med projektet förenade avgifter och taxor för till exempel ytterligare fastighetsbildning, bygglov, eventuell förnyelse av nybyggnadskarta och anslutningar.
- Avtalet gäller endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Sjöbo kommun godkänner det.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.



Tävlingsprocess

Inlämning av tävlingsbidrag

Tävlingsbidrag ska innehålla:

- En situationsplan för hela tävlingsområdet.
- En beskrivning av projektidén och hur den förhåller sig till bedömningskriterierna.
- Redovisning av rumslighet och förhållande till omgivningen genom enkla 3D-vyer.
- Ritningar och/eller skisser som illustrerar den föreslagna bebyggelsen och utemiljön (t.ex. typplanritning, fasadritningar, skisser på gård och förgårsmark, läge för infart/utfart). Materialval och färgsättning ska framgå.
- Redovisning av förhållandet mellan hus och gata (t ex sektioner).
- Beskrivning av antal lägenheter och lägenhetsfördelning.
- Uppgift om upplåtelseform, BOA och BTA.
- Parkeringsbehov för förslaget ska anges. Lösning för handikapparkering och cykel ska redovisas i materialet.
- Principer för dagvattenhantering.
- Översiktlig tidplan.
- Intressentens kontaktuppgifter och organisationsnummer.
- Intressentens ekonomiska status, affärsidé och projektkalkyl.
- Presentation av likvärdigt referensprojekt från exploatör (minst 1) och arkitekt (minst 1).

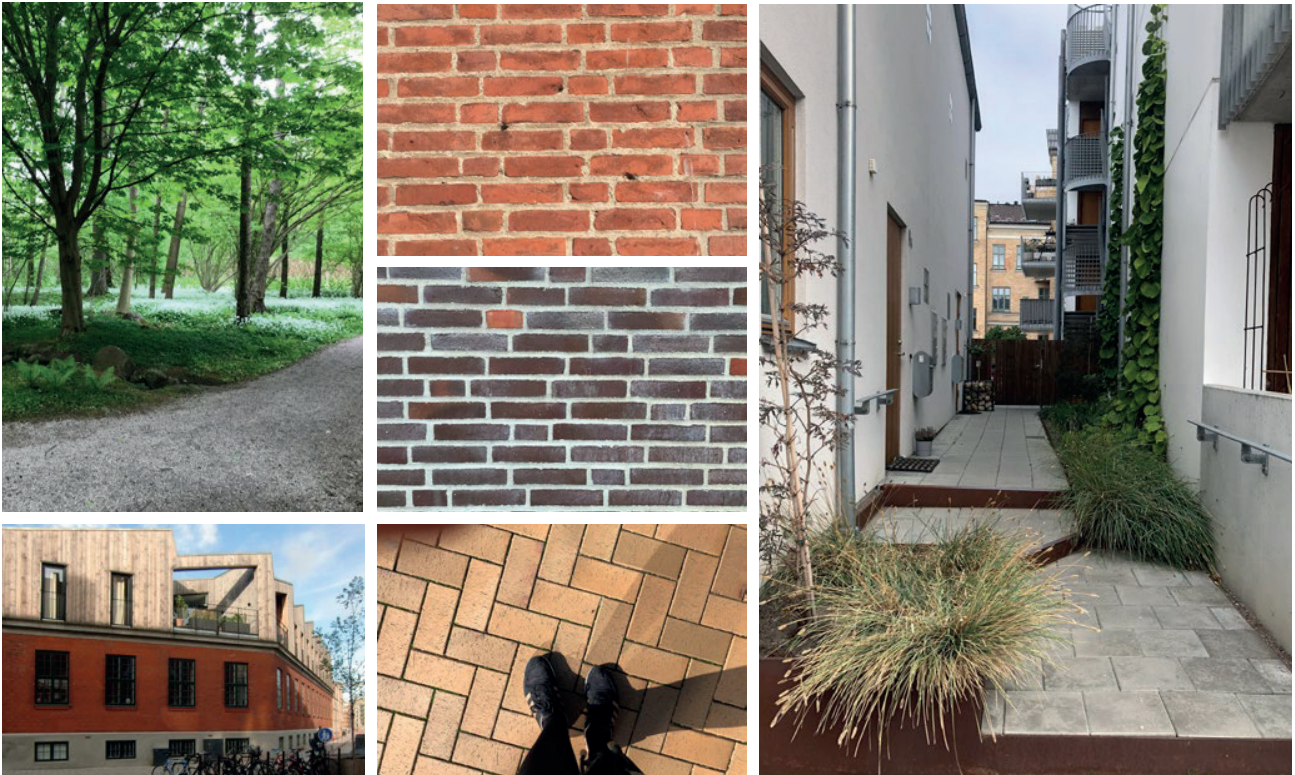
Materialet ska vara i A3-format och max 20 sidor. Alla handlingar ska levereras digitalt till mailadress: tekniska@sjobo.se. Förslagshandlingarna ska vara kommunen tillhanda senast 13 mars 2025.

Utvärdering

Förslagen går igenom av en bedömningsgrupp som föreslår en vinnare för kommunstyrelsens arbetsutskott. Därefter tar kommunstyrelsen det slutgiltiga beslutet. Intressenterna kan komma att behöva komplettera sina förslag om det är så att två eller fler förslag bedöms som likvärdiga.

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande. Om intressenten bedöms sakna ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet, förbehåller sig kommunen rätten att förkasta bidraget utan skyldighet att utge ersättning. Kommunen förbehåller sig rätten, att vid behov, själv inhämta kompletterande, nödvändiga uppgifter för att göra rätt bedömning.





Bebyggelseinspiration från kvalitetsprogram.

Bedömningsgrupp

Granskning och bedömning av inkomna förslag kommer att ske av:

- Förvaltningschef Tekniska förvaltningen
- Förvaltningschef Stadsbyggnadsförvaltningen
- Planarkitekt
- Mark- och exploateringsingenjör
- Tillväxtchef
- Kommundirektör
- Kommunstyrelsens arbetsutskott

Underlag

Underlag till markanvisningstävlingen utgörs av denna inbjudan samt följande underlag som hämtas från Sjöbo kommuns hemsida, <https://sjobo.se/naringsliv-och-foretag/mark-och-lokaler/markanvisning-och-exploatering.html> :

- Detaljplan för kv Bränneriet (pdf)
- Kvalitetsprogram för Kv Bränneriet (pdf)
- Mobilitetsnorm för Sjöbo tätort, antagen 2021-03-09 (pdf)

- Teknisk PM Geoteknik Kv Bränneriet, 2021-07-02 (pdf)
- Miljöteknisk markundersökning inom laxen 6, 2024-06-19 (pdf)
- Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik, 2021-07-02 (pdf)
- Fördjupad översiktsplan för Sjöbo tätort, samrådsversion, 2024-06-05 (www.sjobo.se)
- Bygga i Sjöbo, antagen 2021-11-16 (pdf)
- Förslag/Utkast till markanvisningsavtal (pdf)
- Grundkarta (dwg/dxf)
- Detaljplanekarta (dwg/dxf)

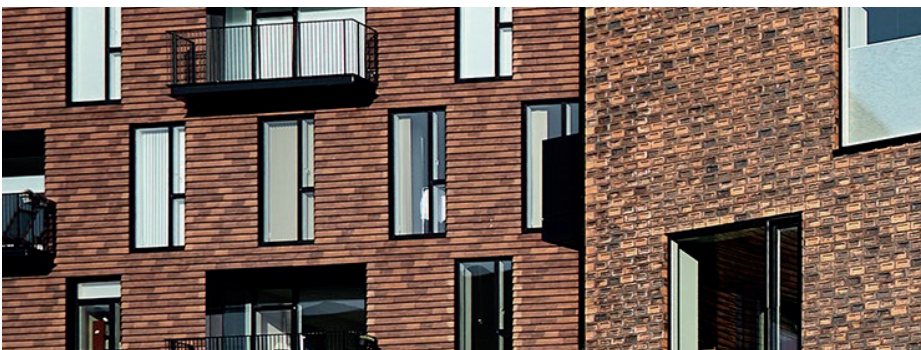
Inspirationsmaterial:

Handbok för hållbar småstad, Region Skåne, Trivector, Krook & Tjäder

På Sjöbo kommuns hemsida, www.sjobo.se, finns även tillgång till aktuella program, planer och riktlinjer exempelvis:

- Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Ett besök på platsen rekommenderas!



Bebyggelseinspiration från kvalitetsprogram.

Kontakt

Frågor under anbudstidens gång skickas i första hand med e-post till:

Amanda Kärrstedt, Mark- och exploateringsingenjör.
amanda.karrstedt@sjobo.se
0416-271 19

och i andra hand till:
Jesper Andersson, Förvaltningschef
Tekniska förvaltningen.
jesper.andersson@sjobo.se
0416-271 52

Samtliga, under anbudstiden inkomna frågor och svar, kommer att publiceras anonymt och löpande på kommunens hemsida:

<https://sjobo.se/naringsliv-och-foretag/mark-och-lokaler/markanvisning-och-exploatering.html>

Preliminär tidplan

13 januari: Startdatum för markanvisningstävlingen

13 mars: Sista dag för inlämning av tävlingsbidrag

Mars 2025: Utvärdering sker

9 april: Politiskt beslut om markanvisning fattas

Maj – juli 2025: Tecknande av markanvisningsavtal

Bedömningskriterier

Bedömningsgruppen kommer att göra en utvärdering av tävlingsförslagen avseende gestaltning, hållbarhet och upplåtelseform, samt utifrån de krav och önskemål som framgår av detta tävlingsprogram.

Gestaltning

Tävlingsförslaget ska visa på förmågan att skapa god arkitektur och utformning av såväl kvarteret som de enskilda bostäderna och en anpassning till platsen. Förslaget ska stämma väl överens med intentioner och krav i kvalitetsprogrammet.

Bebyggelsen ska ha ett samtida kvalitativt uttryck med omsorg och detaljer samt en förankring i Sjöbos historia och bidra till att skapa en attraktiv plats. Utemiljöerna ska vara trivsamma, gröna och trygga. Materialval och färgsättning ska visa på hållbara och vackra lösningar. Att husen bidrar till en trivsam gatumiljö är också av stor betydelse. Parkering för bil och cykel ska följa normen. Cykelparkering ska placeras lättillgängligt och vara väl inpassad i miljön.

Hållbarhet

Hållbarhet och långsiktighet är nyckelord i utvecklingen av kvarteret Bränneriet. Tävlingsförslaget ska visa på förmågan att skapa en bostadsbebyggelse som är hållbar över tid ur både social och miljömässig synvinkel.

Bebyggelse och utemiljö ska rymma möjlighet till såväl social samvaro som avkoppling. Barnens behov ska vara i fokus. Förslaget ska också visa på smarta lösningar för klimatanpassning till exempel för dagvatten, grönska och biologisk mångfald. Projekt som kan visa på ett aktivt hållbarhetsarbete till exempel i form av klimatberäkningar, material- och konstruktionsval, cirkulärt byggande, transporter och energieffektivitet, premieras. Material som står sig väl över tid förespråkas. Förslaget ska möjliggöra en inkluderande, trygg och tillgänglig miljö för både boende och besökare till stadsdelen.

Se gärna Handbok för hållbar småstad (länk finns bland underlagsmaterial) för exempel på åtgärder för bebyggelse och utemiljö som ger hållbara mervärden till hela stadsdelen.





Markanvisningstävling för Brynhusen i centrala Sjöbo

Inbjudan till markanvisningstävling har tagits fram av tekniska förvaltningen i samarbete med Arkitekterna Krook & Tjäder i Malmö. Foton och grafiskt material av Sjöbo kommun och Arkitekterna Krook & Tjäder om inget annat anges.



SJÖBO
KOMMUN