

MARKANVISNING

*Louisedals
gård*



Markanvisning
april-juli 2022



Välkommen till Louisedals gård

På Louisedals gård slumrar en kulturhistorisk skatt med minnen från tidigt 1800-tal. Den bevarade gårdsmiljön med mangårdsbyggnad, ekonomibyggnader och en gammal uppväxt trädgård väntar på att väckas till liv med omsorgsfullt utvalda verksamheter och noggrant utformade bostäder.

Louisedals gård ligger i Käglinge i södra Oxie och gården ramas numera in av villor, hästhagar och lekplats. Fram till 2011 bedrevs 4H-verksamhet här, men sedan dess har byggnaderna stått tomma i väntan på nya möjligheter. Gårdens gröna kvaliteter blir tydliga i den gamla uppväxta trädgården med buskar och träd med ett högt bevarandevärde.

Vår vision för Louisedal är att gården ska få nytt liv genom upprustning och omvårdnad av befintlig bebyggelse och med ny bebyggelse med karaktär – allt med ett innehåll som passar i den gamla gårdsmiljön.

Malmö stad inbjuder härmed till intresseanmälan för markanvisning avseende Louisedals gård. Markanvisningsprogrammet vänder sig till dig som vill förvärva, bebygga och utveckla befintlig bebyggelse på ett sätt som tar hänsyn till kulturmiljön och den äldre gårdsformationen på platsen. Här redovisar vi förutsättningar för markanvisningen samt information som kan vara viktig att känna till inför er intresseanmälan.

Detaljplan

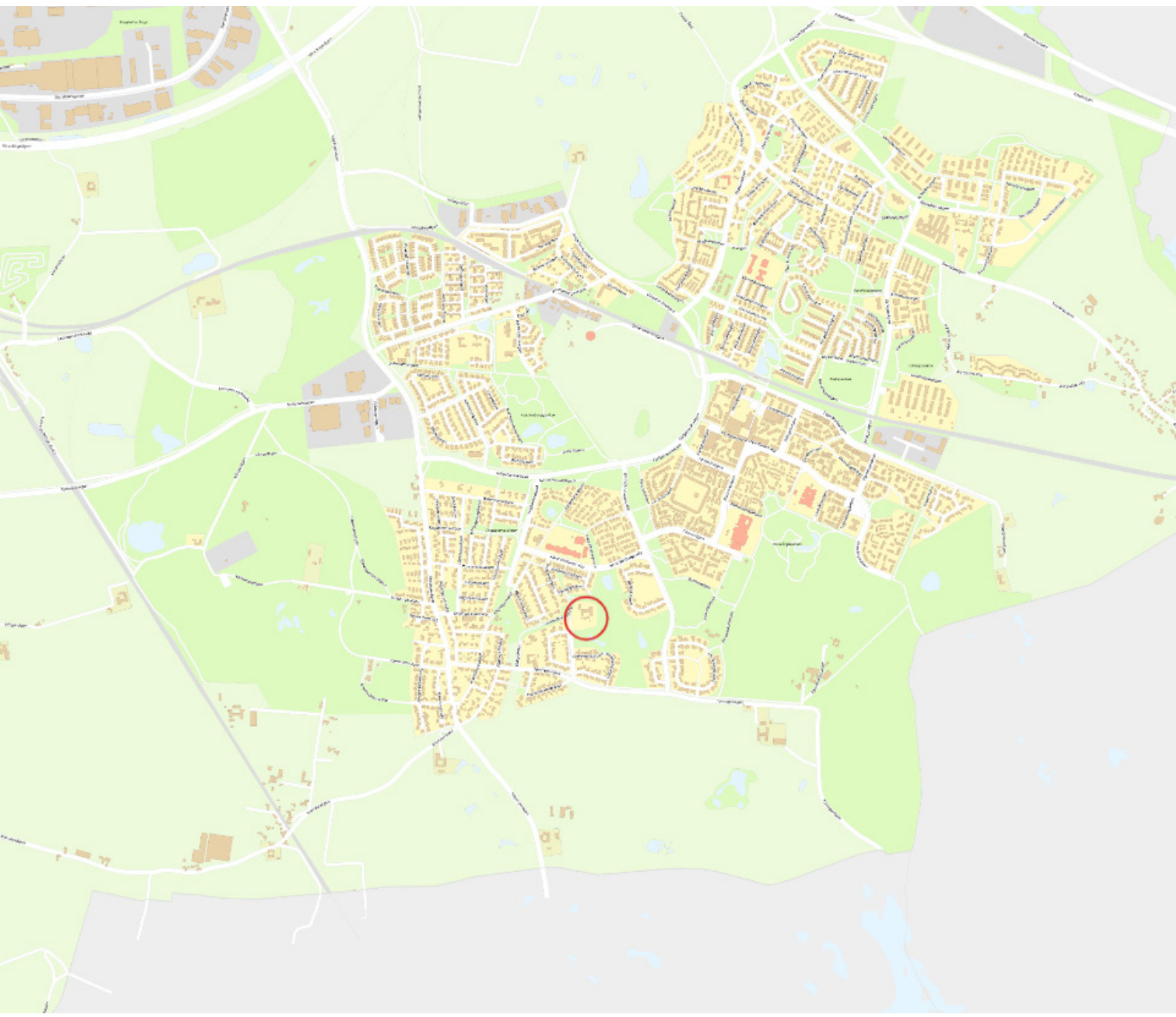
Kommunens arbete med detaljplanen för det aktuella området, Dp 5617, pågår och har varit på samråd. Granskning är planerad till september 2022 och detaljplanen planeras att antas i januari 2023. För markanvisningen gäller utkast till detaljplanen inför granskning daterad 220316. Malmö stad avser inte göra stora förändringar som kan komma att påverka aktuell markanvisning.

Den nya detaljplanen, Dp 5617, planeras tillåta ändamål för bostad, vårdboende, kontor, centrum och verksamheter. I de nordvästra delarna tillåts ny bebyggelse om cirka 700 m² (BYA) i två våningar. Mangårdsbyggnaden och stallbyggnaden får inte rivas och berörs av skydds- och varsamhetsbestämmelser (q- och k-märkning).

Logen kan bevaras och rustas upp, men får också rivas och ersättas av ny byggnad med motsvarande volym, placering samt ska utformas med hänsyn till gårdsmiljöns kulturhistoriska värden.

Inom planområdet planerar Serviceförvaltningen i Malmö stad att bygga ett nytt LSS-boende. Boendet beräknas vara klart för inflyttning tidigast 2,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Området ingår inte i markanvisningen.

För mer information om detaljplanen, se bilagorna, Dp 5617 Planbeskrivning granskning utkast 220316 och Dp 5617 Plankarta granskning utkast 220316.



Utbyggnadsområdet

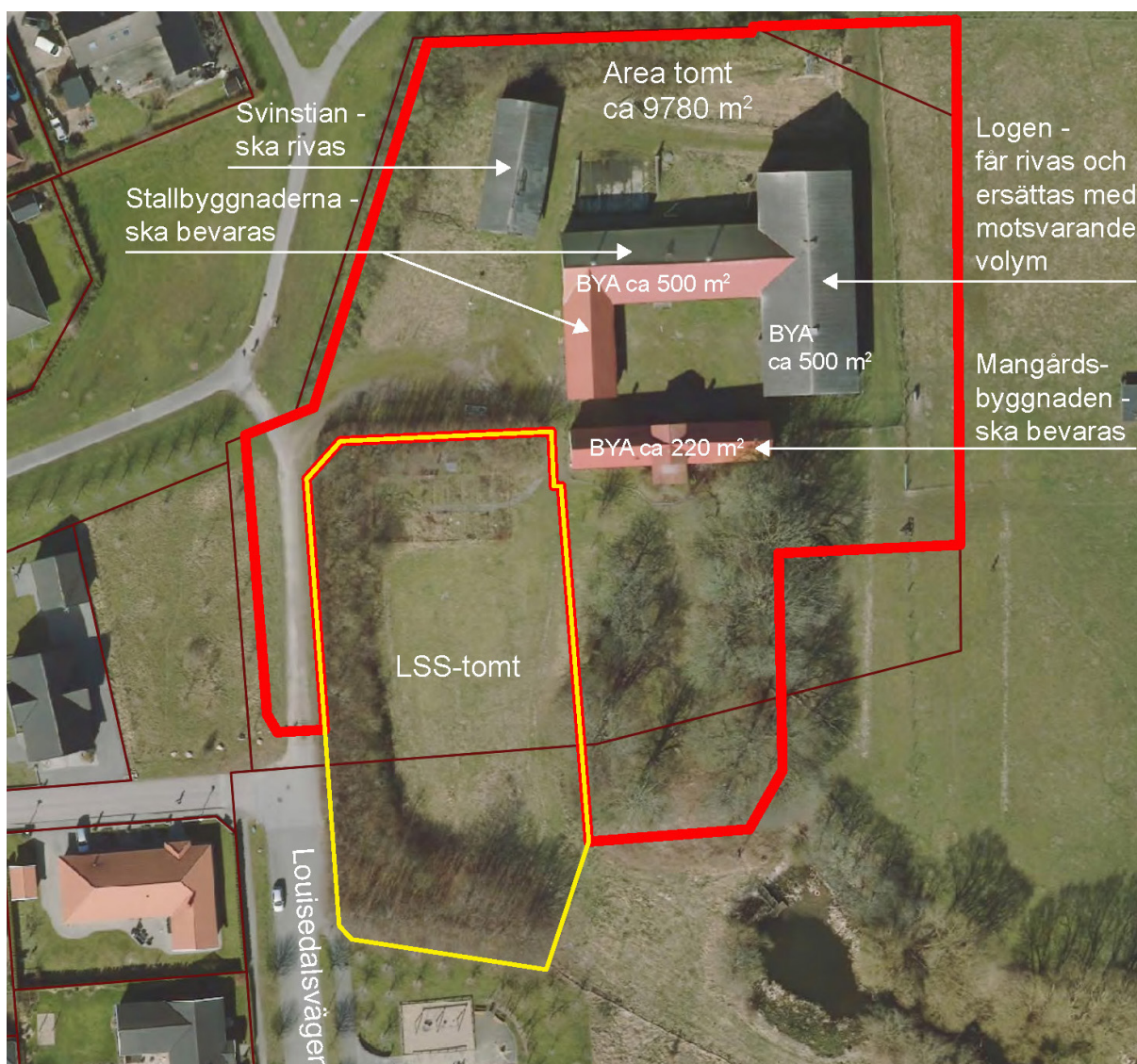
I utvecklingen av Louisedals gård är det viktigt att ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Två av de fyra befintliga byggnaderna ska därför enligt kommande detaljplan bevaras och få en ny funktion. I detaljplanen förväntas byggnaderna få exteriöra skydds- och varsamhetsbestämmelser (q- och k-märkning). De kulturhistoriska värdena är en tillgång och ska bidra till områdets attraktivitet och skapa förståelse för Malmös och områdets historia. För mer information om de befintliga byggnaderna, se bilaga antikvarisk teknisk utredning med tillhörande bilagor för statusbesiktning och stomme.

Kommunen önskar en funktionsblandning inom området där bostäder kombineras med andra ändamål. Ett annat ändamål som kan inrymmas i befintlig eller ny bebyggelse skulle kunna vara småskaligt hantverk,

yogastudio eller lokal som kan hyras av allmänheten. Val av annan typ av funktion får dock endast ha begränsad omgivningspåverkan och får inte innebära ett omfattande behov av transporter och parkering. Ett förslag som inrymmer annat ändamål än bostäder kommer att premieras vid utvärderingen.

Det är önskvärt att inkomna förslag på bostäder har upplåtelseformen äganderätt eller bostadsrätt.

Söder om mangårdsbyggnaden finns en äldre uppväxt trädgård. Träden har ett högt bevarandevärde enligt utförd naturvärdesinventering och därför har ett flertal träd fällningsförbud. Trädgården får inte bebyggas men möjligheten finns att uppföra mindre komplementbyggnader, exempelvis växthus eller ett lusthus.



Området som ingår i markanvisningen är ca 9 780 m² (röd linje). Inom gulmarkerat område planeras ett LSS-boende och ingår inte i markanvisningen.



Förutsättningar

Del av fastigheterna Louisedal 1 och Käglinge 1:16 ingår i markanvisningen. Markområdet uppskattas idag till 9780 m² och exakt storlek på fastigheten fastställs först vid kommande fastighetsbildning.

Kommunen ska beställa och utföra en dagvatten- och skyfallsutredning under våren 2022. Detaljplanen, Dp 5617, kommer därefter kompletteras med de eventuella krav som ställs vid byggnation. Det kan exempelvis innebära krav på specifika plushöjder och nedsänkningar på de gemensamma ytorna inom detaljplaneområdet.

Kommunen kommer att anlägga och bekosta en ny gång- och cykelväg i västra delen av detaljplanen för att knyta ihop befintligt gång- och cykelstråk i området. Utlagd naturmark i kommande detaljplan innebär inga åtgärder för Malmö stad utan ska ingå i befintligt naturområde.

Anslutning till vatten- och avloppsnätet finns för befintlig bebyggelse. Enligt VA SYD kan befintliga ledningars dimension ändras vid behov. Planeras det för separata servisanslutningar till nybyggnationen kan en ny servisgrupp ordnas i nordöstra hörnet av fastigheten. För att lösa anslutning till flera fastigheter kan bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsförskörningen bli aktuellt.

I närheten av området finns en nätstation som beräknas ha den kapacitet som behövs för befintlig samt ny bostadsbebyggelse. Om förslag inkommer med en strömkrävande verksamhet får byggaktören kontakta E.ON för att beräkna om kapaciteten är tillräcklig. Byggaktören förväntas ta kontakta med E.ON vid frågor om möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet alternativt fjärrkyla.

Se bilaga, Ledningskollen 2022-04-04, för en överblick av befintliga ledningar i marken.

Kommunen har handlat upp en översiktlig och en fördjupad miljöteknisk markundersökning för detaljplaneområdet. Resultatet från undersökningarna visar på en generellt låg förekomst av föroreningar i marken. I ett fåtal punkter påvisas halter som överstiger KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning). För mer information om markmiljön se översiktlig miljöteknisk markundersökning och fördjupad miljöteknisk markundersökning.

Markanvisningen

Markanvisningen är öppen för alla byggaktörer som önskar inkomma med en projekttid för nybyggnation och upprustning av de befintliga byggnaderna.

För markanvisningen gäller ett fast pris på 9 500 000 kronor. Värdebidraget för det fasta priset är 2022-04-01 och gäller 1 år fram till 2023-04-01. Priset ska därefter fr.o.m. 2023-04-01 t o m. tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal, uppräknas med Malmös markprisindex. Priset kan aldrig bli lägre än det angivna fasta priset. Vid tomträttsupplåtelse är den årliga avgäldsrentan 6% av priset och avgäldsperioderna löper på 10 år.

- Intresseanmälan ska lämnas på samtliga byggrätter i markanvisningen.
- Lämnad intresseanmälan ska avse exploatering enligt detaljplan, Dp 5617, granskning utkast 220316.
- Byggrättens storlek kommer att styras av detaljplan, Dp 5617.
- Fastigheten och byggnaderna överläts i befintligt skick.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att tekniska nämnden fattar erforderliga beslut.
- Fastigheten överläts genom köpe- eller tomträttsavtal.



Ekonomiska förutsättningar

Byggaktörens ekonomiska åtaganden

- Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmarken.
- Byggaktören ansvarar för bevarandet och utvecklingen av de befintliga byggnaderna. Dessa tas över i befintligt skick.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar, inom blivande kvartersmark, erforderliga utredningar, geotekniska undersökningar, projektering samt eventuella grundförstärknings- och/eller konstruktionsåtgärder som krävs för att realisera förslaget.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta, samtliga lagfartskostnader, anslutningsavgifter för VA mm, ledningsdragningar samt flytt av befintliga ledningar, mm inom kvartersmarken.
- Förutsättningarna för buller och dagsljus kan komma att påverka byggrätternas utformning, gestaltning och planlösning. Åtgärder inom kvartersmark som orsakas av detta bekostas av byggaktören.
- Behovet av ytterligare nätstationer utreds och bekostas av byggaktören samt ska placeras inom kvartersmarken.
- Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar terrassering och hanteringen av eventuella överskottsmassor.
- Byggaktören ansvarar för avvattning, fördröjning samt skyfall inom kvartersmark, om inget annat framgår i kommande dagvatten- och skyfallsutredning.
- Byggaktören anordnar och bekostar befintlig infart för bil, transporter mm på kvartersmarken.

Malmö stads ekonomiska åtaganden

- Malmö stad ansvarar för och bekostar utbyggnad av den allmänna platsmarken.
- Malmö stad ansvarar för och bekostar framtagande av detaljplan.
- Ansökan av erforderlig lantmäteriförrättning för aktuell markanvisning och dess kvartersmark lämnas in och bekostas av Malmö stad. Ytterligare fastighetsbildning alternativt bildande av gemensamhetsanläggning bekostas av byggaktören.
- Arkeologisk utredning har genomförts och det finns inte några hinder ur arkeologisk synpunkt enligt Länsstyrelsen. Skulle arkeologiska fynd påträffas ansvarar Malmö stad för de tillkommande kostnaderna.
- Malmö stad ansvarar för och bekostar eventuell sanering av mark i den mån det enligt vid var tid gällande bestämmelser uppstår kostnader eller skyldigheter att utföra avhjälpandeåtgärder eller att det inskränker möjligheter att bebygga fastigheten i enlighet med detaljplanen.
- Malmö stad ansöker, genomför och bekostar rivningen av före detta svinstian, gödselplattan och borttagande av oljetank.



Intresseanmälan

Intresseanmälan ska innehålla följande:

- Beskrivning av byggaktören, organisationsnummer och kontaktuppgifter. Den byggaktör som lämnar in intresseanmälan är den som kommunen kommer att teckna köpe- eller tomträttsavtal med.
- Fullmakt för undertecknade personer att företräda byggaktören vid intresseanmälan.
- Registreringsbevis för byggaktören som lämnar in intresseanmälan samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Beskrivning av sociala åtaganden i samband med byggnation och/eller i förvaltningskedet (sysselsättningstillfällen, mötesplatser, samarbete med förskole- och skolverksamhet etc).
- Beskrivning av hur projektet kommer jobba för miljömässig hållbarhet (certifiering, solceller, gröna tak, biologisk mångfald etc).
- Byggaktörens ekonomiska upplägg och finansiering av projektet.
- Preliminär tidplan för genomförande av projektet
- Redogörelse av ungefärlig antal BTA för den användning som planeras.
- Beskrivning av projekttid vilken utgör:
 - o Beskrivning av projektets inriktning (val av ändamål, bostäder, verksamheter, upplåtelseform etc)
 - o Illustrationer/gestaltning (situationsplan, illustration över området där ny och befintlig bebyggelse redovisas i ett sammanhang, materialval, fasader etc).

Till beskrivningen av projekttiden ska det bifogas ett relevant referensobjekt som byggaktören färdigställt. Malmö stads tidigare erfarenheter av byggaktören kan vägas in i bedömningen.

Intresseanmälan omfattning är max fyra A4-sidor beskrivande text och max fyra A3-sidor med skisser. Fullmakter och registreringsbevis kan skickas utöver begränsningen. Övrigt material än det som efterfrågas kommer inte att ingå i utvärderingen.

Bedömning och utvärdering

Bedömning och utvärdering av inlämnad intresseanmälan kommer göras inom Fastighets- och gatukontoret. Vid utvärdering kommer bedömning ske utifrån följande aspekter:

- o Sociala åtaganden (10 %)
- o Miljömässig hållbarhet (20%)
- o Beskrivning av projektets inriktning (40 %)
- o Illustrationer/gestaltning (30 %)

Utöver ovan angivna bedömningskriterier ska bolaget kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet för att kunna genomföra projektet.

- **Intresseanmälan ska märkas: "Markanvisning Louisedals gård" och skickas till: markanvisning.fgk@malmo.se senast 2022-07-15.**



TIDPLAN

- 2022-04-11 lansering av markanvisningsprogram för Louisedals gård.
- 2022-05-11 visning av befintliga byggnader på plats. Anmälan krävs och sker till markanvisning.fgk@malmo.se, senast 2022-05-04.
- 2022-07-15 sista dagen att lämna in intresseanmälan.
- November 2022 lämnas besked om tilldelning till vald byggaktör.
- Januari 2023 planeras beslut om markreservation i Tekniska nämnden och efter det upprättas ett köpe- eller tomträttsavtal.
- Tillträde och byggstart sker efter att detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Planeras ske tidigast juni 2023.

Övrig information

Frågor skickas till markanvisning.fgk@malmo.se. Inkomna frågor och svar kommer publiceras på hemsidan: malmo.se/markanvisning. Sista dag för att skicka in frågor är 2022-06-30.

Övrig information

- Inbjudan finns på malmo.se/markanvisning. Bilagor som utgör underlag för markanvisningen samt andra handlingar som kan ha betydelse vid framtagande av intresseanmälan mailas på begäran (se mailadress ovan).
- Malmö stad har fri prövningsrätt och rätt att förkasta samtliga inkomna intresseanmälningar utan ersättningskyldighet. Byggaktören deltar på egen risk och bekostnad.
- Inlämnade intresseanmälningar till kommunen betraktas som allmän handling och kan komma att lämnas ut vid begäran efter markanvisningen är tilldelad och avslutad.
- Malmö stads köpe- och tomträttsavtal reglerar en byggnadsskyldighet på två år. Det innebär att byggaktören i viss omfattning ska ha färdigställt byggnation på den överlåtna alternativt upplåttna fastigheten. Om inte villkoret är uppfyllt utgår vite.
- Under visningstillfället är det fritt för byggaktören att själv ta med en besiktningsman för besiktning av befintliga byggnader.

Bilagor

- Dp 5617 Planbeskrivning granskning utkast 220316
- Dp 5617 Plankarta granskning utkast 220316
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Cowi 2019-06-28
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning, Ramboll 2021-11-18
- Antikvarisk teknisk utredning med tillhörande bilagor, statusbesiktning och stomme.
- Malmö stad markprisindex
- Naturvärdesinventering (NVI) – Vid Louisedalsgården, Malmö kommun, 2021
- Fladdermusinventering - Vid Louisedalsgården, Malmö kommun, 2021
- Policy och norm för mobilitet och parkering
- Ledningskollen 2022-04-04

Markanvisningens adress:

Louisedalsvägen 29,
23841 Oxie





FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

August Pals plats 1
205 80 MALMÖ
fgk@malmo.se

malmo.se