



# Markanvisningstävling Valje-Edenryd

Område A, del av Edenryd 5:3

Bromölla kommun, Skåne län



## **Inbjudan till markanvisningstävling**

Bromölla kommun bjuder in till markanvisningstävling för uppförande av bostäder i Valje och Edenryd i Bromölla kommun.

Markanvisningstävlingen är öppen för byggherrar med erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande projekt. Markanvisningstävlingen ger olika byggherrar möjlighet att komma in med utbyggnadsförslag och anbud för tävlingsområdet. I konkurrens utses sedan en byggherre. Syftet är att få fram förslag som på bästa sätt möjliggör ny bostadsbebyggelse i små orten Edenryd.

Kommunstyrelsen kommer att utvärdera inlämnade förslag utifrån givna bedömningsgrunder och avser att teckna markanvisningsavtal med den anbudsgivare som, efter en eventuell uppföljande förhandling, utvärderas med det bästa resultatet.

Detta dokument redovisar förutsättningar och kraven på tävlingsbidragen för tävlan inom (s.k. tävlingsområde A) fastigheten Edenryd 5:3.

Anbud med utbyggnadsförslag ska lämnas in till Bromölla kommun enligt anvisningar i detta program.

Handlingar och underlag som detta program hänvisar till finns tillgängliga på kommunens hemsida [www.bromolla.se/markanvisningstavling](http://www.bromolla.se/markanvisningstavling).

Anbud med utbyggnadsförslag ska mailas till [kommunstyrelsen@bromolla.se](mailto:kommunstyrelsen@bromolla.se) senast 2020-02-28 kl. 00:00.

## Boendestruktur i Bromölla kommun

Bromölla kommuns *Översiktsplan 2014 - med sikte på 2030*, antagen 25 augusti 2014, är kommunens långsiktiga vision om användning av mark och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras.

I kommunens översiktsplan beskrivs att i kommunen finns ca 5 600 bostäder. Av Bromölla kommuns ca 12 000 invånare bor ca 33 % i flerbostadshus och ca 67 % i småhus. Det kommunala bostadsbolaget BromöllaHem hade år 2012 ett lägenhetsbestånd på ca 1 000 lägenheter.

Bostäder har under de senaste åren framförallt tillkommit i Bromölla tätort och i Valje-Edenryd.

De senaste 10 åren har 133 nya lägenheter (varav 3 st genom ombyggnation från kontor till bostad) producerats i Bromölla.

Det som producerats är:

Särskilt boende 15 st.

Äldreboende 22 st.

Marklägenheter 62 st.

Hyseslägenheter 34 st.

De senaste 5 åren har dessutom 69 småhus byggts i hela kommunen varav 15 utanför planlagd mark. I Bromölla kommun består bostadsbebyggelsen i huvudsak av småhusbebyggelse, detta gäller både för Bromölla tätort och övriga orter i kommunen.

Intresset att bo och leva i Valje och Edenryd är stort. Nya bostäder i Valje och Edenryd kan ge fler möjlighet att flytta hit men också göra det möjligt att bo kvar på orten för den som söker ett nytt boende.

På lediga tomter vid Valje strand och i Norreskog har det varit en jämn efterfrågan, medan tillgängliga tomter i Bromölla och Näsrum hittills varit svårsålda. Vad detta kan bero på i de enskilda fallen saknas en analys av.

### Riktlinjer för bostadsförsörjning

I Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2021 konstateras att kommunens förväntade befolkningsökning fram till år 2035 kommer att medföra ett behov om inflyttning i 350 nya bostäder under perioden (2016-2035). Det innebär ett tillskott av knappt 18 nya bostäder per år, att jämföra med målet i ÖP 2014, om 25 nya bostäder per år.

Slutsatserna är att det framförallt finns en brist på små hyreslägenheter men även till viss del stora lägenheter för familjer med många barn. Både befintligt och nytt bostadsbestånd bör göras mer tillgängligt för alla, till exempel genom hiss, så att trycket på särskilt boende minskar och äldre kan lämna sina villor. Kommunen behöver dessutom förtäta och i övrigt arbeta aktivt med att förändra det befintliga bostadsbeståndet. På så vis kan trycket lätta och bostäder frigöras för yngre som bildar familj. Kommunen bör också arbeta aktivt med markförvärv och markbyte.

## Bakgrund

Bromölla kommun har för avsikt att initiera en förtätning av bostadsbebyggelsen inom fastigheten Edenryd 5:3 (område A) som ligger i Valje och Edenryd.

### *Valje och Edenryd*

Valje ligger i det vackra kustlandskapet mot Östersjön, mitt i Valjeviken. Samhället har cirka 700 invånare och delas mellan Bromölla kommun i Skåne län och Sölvesborgs kommun i Blekinge län. Runt år 1850 utgjordes bebyggelsen i Valje av omkring tjugo hus men i och med järnvägens tillkomst växte Valje snabbt. Valje är nära kopplat till småorten Edenryd med dess vackra kringliggande kulturlandskap. Bostadsbebyggelsen i Edenryd är sammanhängande och i huvudsak koncentrerad längs med Östersjövägens västra sida. Bostadsbebyggelsen i både Valje och Edenryd utgörs i huvudsak av villor, enstaka parhus och radhus samt hyreslägenheter. Utbyggnad av bostadsbebyggelse pågår i takt med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

I Edenryd är det alltid nära till havet. I Edenryd finns skola, samhörighet och småföretag och Valje är badorten med stolta anor där historisk och modern bebyggelse samsas och glider över gränsen till Sölvesborg.

I Valje och Edenryd koncentreras utbyggnaden till redan planlagd mark, vilken finns i anslutning till hållplats respektive på rimligt avstånd (drygt 1 km) till kollektivtrafik. Längs med hela Östersjövägen finns en gång- och cykelväg som binder samman orterna längs med kusten.

Förutsättningarna för en attraktiv rekreations-, aktivitets- och boendemiljö är mycket bra i små orten Edenryd. Här finns vackra siktlinjer mot havet samt närhet till vatten, natur, rekreation och friluftsliv. Edenryds småbåtshamn är belägen precis söder om Valje.

Edenryds kustled utmed Hanöbukts öppna kustlandskap erbjuder vackra havsperspektiv och strandängar med intressanta natur- och kulturmiljöer.

Edenryds badplats är en av de mest kvalitativa badplatserna inom kommunen med en attraktiv utsikt över norra Skånes skärgård i en välordnad och välskött miljö.

Edenryds småbåtshamn utgör en tålig och potentiellt attraktiv miljö som båtplats och för bad.

Edenryd har även stora arealer betesmark och fuktigare hagar med saltpåverkad flora. Naturtyperna utgörs av laguner, havsstrandängar av Östersjötyp, artrika silikatgräsmarker nedanför trädgränsen samt fuktängar med blåttåtel eller starr.

## Tävlingsområdet

Tävlingsområdet ligger cirka sju kilometer från centrala Bromölla och ansluter till befintlig bostadsbebyggelse, huvudsakligen bestående av villor. Tävlingsområdet är drygt 1,3 ha.



*Tävlingsområdets ungefärliga omfattning markerat med röd linje.  
Privatfastighetsägare markerat med gul färg.  
Fastighetsgränserna är översiktliga och saknar rättsverkan.*

## **Förutsättningar**

### **Markägare**

Bromölla kommun äger marken inom tävlingsområdet.

### **Gällande planer och beslut**

Tävlingsområdet är en del av fastigheten Edenryd 5:3 och omfattas av detaljplan Edenryd 16:4 m.fl. vid Strandvik i Valje/Edenryd i Bromölla kommun, LK 2006-12-22. I planen anges området som kvartersmark - område för bostadsändamål i en våning.

### **Genomförande**

#### **Markanvisningsavtal/Marköverlåtelseavtal**

Markanvisningsavtal avses, efter eventuell förhandling, att tecknas mellan Bromölla kommun och den anbudsgivare/byggherre som utvärderas med det bästa resultatet med detta program och det vinnande förslaget som utgångspunkt.

Markanvisningsavtalet befästs sedermera med ett marköverlåtelseavtal. Byggherren förvärvar endast kvartersmark och överläts i befintligt skick. Avtal om markanvisning och marköverlåtelse förutsätter att kommunfullmäktige i Bromölla kommun godkänner avtalet.

### **Tävlingsuppgiften**

#### **Bostäder**

Markanvisning för delar av detaljplaneområdet kommer att genomföras genom tävling. I detta skede genomförs tävling på område A (del av Edenryd 5.3). Tävlingsuppgiften handlar om att utforma ett attraktivt område för nya bostäder i små orten Edenryd.

För tävlingsområde A består uppgiften i följande:

- Tävlanden ska presentera ett förslag på utformning av den bostadsbebyggelsen inom tävlingsområdet A, inklusive gator, parkering samt gröna områden.
- Förslaget ska göras i enlighet med gällande detaljplan.
- Tävlanden ska också offerera ett totalt markpris per kvadratmeter/BTA.
- Inom tävlingsområdet kommer nya lokalgator behövas att byggas. Vägarna ska vara utformade på ett sätt som möjliggör sophämtning, snöplogning och dylika funktioner. Bil- och cykeluppställning är viktigt faktorer och bör lösas inom kvartersmark.

- Eventuella referensobjekt som byggherren vill åberopa som exempel på genomförda projekt med relevans för markanvisningstävlingen.

## **Underlag**

Handlingarna nedan utgör underlag för markanvisningstävling. Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida: [bromolla.se/markanvisningstavling](http://bromolla.se/markanvisningstavling)

- Markanvisningstävling Valje-Edenryd (denna handling)
- Markanvisningspolicy
- Detaljplan Edenryd 16:4 m.fl. vid Strandvik i Valje/Edenryd i Bromölla kommun, LK 2006-12-22
- Orienteringskarta samt karta över området (tävlingssområde A)

## **Tidsplan**

För markanvisning tävlingen gäller följande tidsplan. Datum för tecknande av avtal är preliminärt. Beroende på mängden inlämnade förslag kan utvärderingstiden av inlämnade tävlingsförslag för område A komma och utökas, vilket innebär en förskjutning av beslutet för föreslagen vinnare.

2021-01-01 Startdatum för markanvisningstävlingen

2021-02-28 Sista dag för inlämning av bidrag

2021-04-01 Beräknad tid för beslut om vinnare av markanvisning

2021-04-30 Undertecknande av markanvisningsavtal

## **Anbud**

Anbud ska vara Bromölla kommun tillhanda senast 2020-02-28 kl. 00:00.

Anbudshandlingarna ska märkas med Markanvisningstävling Valje-Edenryd samt anbudsgivarens firmanamn. Ersättning för inlämnat material utgår inte.

Anbud ska inlämnas i digital och mailas till: [kommunstyrelsen@bromolla.se](mailto:kommunstyrelsen@bromolla.se)

Fehmi Berisha  
Planarkitekt