

## Utbyggnad av Fridhemsområdet

### Allmän orientering

Kommunen har systematiskt arbetat med förprojektering och planläggning av fridhemsområdet i flera år. Markhöjder och avvattning har varit de stora utmaningarna och det anser vi oss ha bemästrat. Kommunen har även köpt in all mark i området. En flyttning av idrottsplatsen är påbörjad, initialt genom pågående flyttning av träningsplanerna.

Detaljplanen för området antogs redan våren 2015 och vann laga kraft utan överklagande. Detaljplanen innehåller 10 kvarter och i en första etapp byggs en gata mellan Kullavägen och Helsingborgsvägen som öppnar möjligheten att bebygga 4 av dessa kvarter.

Detaljplanen styr bebyggelsen till ett kvarterssystem där fasader är tänkta att ligga längs alla gator med öppna innergårdar. Höjden är fem våningar med en indragen sjätte våning därutöver. Mot villabebyggelsen längs Flintvägen trappas bebyggelsen ner till två våningar och i dessa kvarter kan det bli bostadsrättsvillor eller egna fastigheter byggda i lite tätare grupphusform som kräver en byggherre som styr utformningen.

Området ligger ca en kilometer fågelvägen från torget och stadens absoluta centrum. Omedelbart söder om järnvägen finns en detaljplan antagen med ett 16 våningar högt hus som ska markera porten till södra Ängelholm. Koloniområdet kommer att ligga kvar som en grön lunga i stadsbebyggelsen. Parkytorna som skapas i området ska fungera som översvämningssytor vid stora regn men ytorna kommer vid normalläge att vara torrlagda. Området kommer i framtiden få en genomgående lågfartsgata i nord-sydlig riktning med anslutning i ett fjärde ben i rondellen norr om idrottsplatsen och i söder anslutning till Kungsgårdsleden omedelbart öster om arenaområdet.

Kommunen har som målsättning att befolkningen ska öka med ca 400 personer per år vilket innebär att bostadbyggandet långsiktigt ska uppgå till 200 bostäder per år. Fridhemsområdet kommer succesivt att systematiskt byggas ut många år framåt och det är rimligt att tro att det i genomsnitt byggs 100 bostäder per år i Fridhem och 100 bostäder på andra platser spridda i kommunen. Kommunen har haft en obruten kurva av ökande befolkning det vill säga ett visst inflyttningstryck. Kommunen har inte haft tomta lägenheter sedan mitten av 1990-talet men det är ändå så att ett visst område inte

tål vilken utbyggnadstakt som helst med bibehållen attraktivitet. Fastighetsmarknaden är mycket stabil vilket särskilt visat sig i tider av nedgång då konsekvenserna blivit små eller knappast märkts alls. Ett exempel är nedläggningen av det militära flyget som omfattade ca 1000 anställda totalt sett och det gick inte att avläsa på fastighetsmarknaden i Ängelholm.

### Pågående planering

Under hösten 2016 flyttas idrottsplatsens träningsplaner söderut till arenaområdet, intill Lindab Arena. Det sker genom en upphandlad totalentreprenad och planerna ska vara spelbara sent på hösten 2017. Den allmänna platsen inom planområdet detaljprojekteras under hösten 2016 och anläggningsarbeten på marken kan starta senhösten 2017. Kvarteret närmast Kullavägen skulle hösten 2017 kunna byggas parallellt med entreprenaden för gator, va och park. Resterande etapper blir tillgängliga först under 2018. Flyttning av idrottsplatsens huvudarena är inte beslutad och svävar i viss osäkerhet men det finns en antagen detaljplan vid arenaområdet som en förberedelse för den tänkta flyttningen av både huvudarenan och friidrotten.

### Försäljning av tomter

Kommunen har för avsikt att bygga ut infrastrukturen och sälja färdiga tomter genom helt vanliga köpekontrakt. Toppning av gatan, trädplantering och anslutning mellan trottoar och husliv är planerad att ske senare (av kommunen) och i takt med att bebyggelsen färdigställs. Ett fjärrvärmesystem läggs i gatan och bebyggelsen förutsätts ansluta till nätet. Anslutningsavgift för fjärrvärme och VA tas ut i samband med tomtköpet och bakas med fördel in i köpeskillingen om köparen så önskar. För att åstadkomma en löpande produktion som varken är för hög eller för låg (målsättningen 100 bostäder per år) sätts en ganska snäv tidsram när byggprojektet ska starta. Köpeskillingen erläggs då grundläggningsarbetena påbörjas. Eventuellt införs ett villkor om starttid som innebär att köpet kan falla om projektet inte kommer igång.

### Intresseanmälan

Kommunen kommer att ta in en öppen intresseanmälan både från redan anmälda intressenter och nya. Det kommer inte att ske genom någon form av tävling utan betydligt enklare förfarande där varje intressent tillkännager vad man kan och vill bygga och vilket/vilka kvarter man är intresserad av. Det är lämpligt att redovisa referensobjekt, beskriva företaget och dess inriktning eller redogöra för den grupp av företag som tänker samarbeta i projektet. Om företaget har något att erbjuda som är speciellt är det särskilt intressant. Det kan handla om ekonomi, kvalité, hållbarhet, miljöprofil eller något annat. Eftersom vi tror det blir ganska många intresseanmälningar förväntar vi oss inte färdiga ritningar men det ska vara möjligt att få en visuell föreställning om förslaget.

#### Vad förväntar sig kommunen

Detaljplanen poängterar att det ska vara en stadsmässig bebyggelse i kvartersform med fasad mot gata. Detaljplanen tillåter fem våningar med indragen sjätte våning förutom i öster där bebyggelsen går ner till två våningar mot befintlig villabebyggelse. Det är viktigt att detaljplanens byggrätt utnyttjas väl. I kvarter med högre bebyggelse torde det innebära parkeringslösningar under mark eller garagelösningar i flera plan. Utgångsläget är en p-plats/lägenhet. En ny parkeringsnorm kan eventuellt komma med ett parkeringstal som i vart fall inte är högre. I projekteringskedet finns möjlighet att göra en egen parkeringsutredning för det aktuella bebyggelseförslaget. Sidogatorna har snedställda parkeringsplatser som ligger på kvartersmark. Parkeringsfickor mot anslutande gata får tillgodoräknas intilliggande kvarter. Kommunen tänker sig en mix av hyres- och bostadsrätt och avser inte att styra upplåtelseformen, det har hittills inte behövts. Den lägre bebyggelsen kan mycket väl vara äganderätt. Ägarlägenheter och kooperativ hyresrätt ska inte uteslutas men förekommer inte för närvarande i Ängelholms kommun. Det finns en vilja att bredda kretsen bostadsproducenter i kommunen och det är riktat till både små och stora aktörer. Av denna anledning ska det vara möjligt att lägga ett intresse för ett halvt kvarter och det är kommunens förhoppning att kunna tillmötesgå önskemålen även om det i värsta fall innebär avsättningar av serviser i efterhand. Melin Förvaltning AB är den ende privata intressenten som har en förtur i en option beroende på att bolaget sålt stora arealer mark till kommunen i fridhemsområdet.

#### Hållbar utveckling

Ambitionen är att Fridhem ska utvecklas på ett hållbart sätt. En visionsskiss för området har därför tagits fram (se bifogad broschyr).

#### Teknik

Området är som nämnts förprojekterat och därmed finns uppgifter om hur den allmänna platsen är tänkt att anläggas. Vidare finns en höjdmodell, översiktlig geoteknik och vissa andra överväganden som kan hämtas ur detaljplanen. Arkeologin är undersökt och marken är i det avseendet klar för exploatering. I det östra kvarteret finns viss förorening ytligt i marken från en tidigare maskinfirma och kommunen bortför därför matjordslagret och lämnar marken till köparen i avschaktat skick. Vid kommunens entreprenad uppstår ett matjordsöverskott som läggs i hög söder om den aktuella marken för tomtens behov där matjorden fritt kan hämtas. I köpekontraktet läggs fast vilken kvantitet som ska gälla. Fjärrvärme och fiber kommer att bli standard. Dagvattenanslutningen blir av konventionell typ med dagvattenservis där fördröjningen sker på allmän mark genom VA-kollektivets försorg.

#### Markpris mm

Utgångspunkten är att köpeskillingen för marken ska utgå med 2000 kr/BTA för flerbostadstomter och 600.000 kr per enhet för småhuskvarteret. Anslutningsavgifter tillkommer men kan bakas in i priset. Inga fasta priser per kvarter sätts i förväg dels

beroende på att utnyttjandet av byggrätten till viss del är okänd dels beroende på möjligheter att dela kvarter. Köpekontrakt förhandlas individuellt med varje köpare men med likartade villkor. Kommunen står för fastighetsbildningen och köparen betalar lagfarten.

#### Fördelning av tomtmarken

Kommunen har rätt att sälja till vem man vill och i princip till vilket pris som helst (under förutsättning att utgångspunkten är samma nivå för alla). Försäljning av mark omfattas inte av lagen om offentlig upphandling och kommunens beslut om vem som får köpa är i praktiken inte möjligt att överklaga med framgång. Försäljningen innefattas inte av begreppet markanvisning som finns definierat i PBL (Plan och ByggLagen). Det är ju dock viktigt att kommunens val av köpare är så transparent som möjligt och att det framgår vilka kriterier kommunen lägger vikt vid. Priset för marken ska normalt sett inte vara ett konkurrensmedel men om viss intressent tycker att kommunen missat i prissättningen får detta anges med erbjudande om högre eller lägre köpeskilling.

Urvalskriterierna är följande:

En väl utnyttjad byggrätt.

Möjlighet att inordna sig i en tidplan (starttidpunkt).

Erbjuda något unikt som avviker från standard.

Arkitektoniskt tilltalande och stadsmässighet i utförandet.

Inkomna intresseanmälningar utvärderas i en grupp sammansatt från politiken, med biträde av stadsarkitekt, exploateringschef och ytterligare tjänstepersoner enligt behov.

**Lars-Gunnar Ludvigsson exploateringschef 0431-46 81 56**

[lars-gunnar.ludvigsson@engelholm.se](mailto:lars-gunnar.ludvigsson@engelholm.se)