

# Skövde Science City Dagligvaruetaablering

Inbjudan till intresseförfrågan



Dokumenttyp: PM

Dokumentet gäller från: 2022-12-15

Diarienummer: MEX.2022.641

Dokumentansvarig: Sektor samhällsbyggnad, enhet mark- och exploatering

## Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Allmän orientering .....	3
	2.1 Orientering om objektet.....	3
	2.2 Uppdragsbeskrivning .....	4
	2.3 Kontaktuppgifter .....	7
3	Förfarande intresseförfrågan .....	7
	3.1 Former.....	7
	3.2 Underlag.....	7
	3.3 Intresseanmälan.....	8
	3.4 Prövning av intresseanmälan .....	9
	3.4.1 Kvalificeringskrav – Steg 1.....	10
	3.4.2 Utvärdering av intresseanmälningar – steg 2.....	10
4	Markreservation och markanvisning.....	11
	4.1 Omfattning.....	11
	4.2 Detaljplan.....	11
	4.3 Genomförande.....	12
	4.4 Organisation .....	12
	4.5 Tider .....	12
	4.6 Ekonomi .....	13
	4.6.1 Ekonomi etablering i mobilitetshus.....	14
	4.7 Rätt till uppdragsresultatet.....	14

# 1 Inledning

Skövde kommun inbjuder härmed till möjligheten att anmäla intresse för dagligvaruetaablering i Skövde Science City.

Observera att denna förfrågan inte är en upphandling enligt LOU.

## 2 Allmän orientering

### 2.1 Orientering om objektet

Hösten 2020 antog kommunfullmäktige i Skövde ett planprogram för den befintliga stadsdelen Mariesjö. Avsikten med planprogrammet är att omvandla det nuvarande handels, kontors- och verksamhetsområdet till Skövde Science City.

Skövde Science City (se figur 1) kommer år 2040 innehålla ca 3 500 bostäder, ca 100 000 kvadratmeter verksamhetslokaler, skola/förskola samt tillhörande service till boende och verksamheter.

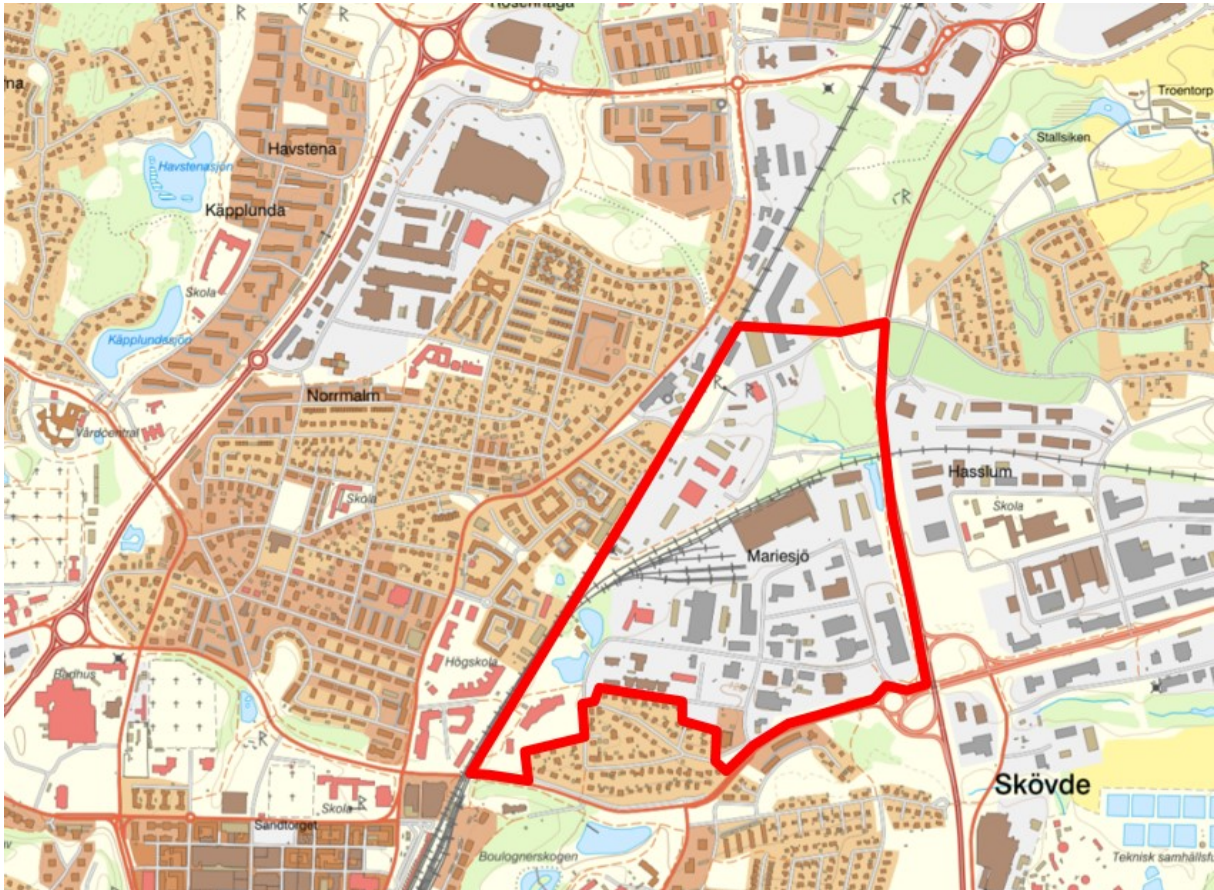
Verksamhetslokalerna ska främst användas av företag inom Skövde Science Park och Högskolan i Skövde samt andra etableringar integrerat i stadsdelen.

Bostäderna har en tonvikt åt studentboenden, ungdomsboenden och för unga barnfamiljer. Men även andra kategorier av boenden kommer vara en del av stadsdelen. Upplåtelseformerna ska vara blandade framförallt med hyresrätter och bostadsrätter men även äganderätter och kooperativ hyresrätt där så är möjligt. Nya bostadskoncept anpassade till en framtida delningsekonomi är också önskvärt.

I nuläget pågår arbete med detaljplaneläggning i de sydvästra delarna av Skövde Science City. Detaljplanerna ska möjliggöra för en utveckling av Science Park Skövdes verksamhet genom att tillskapa byggrätter för kontor, utbildning, parkeringshus men även stadskvarter som möjliggör för bostäder och service samt ett mobilitetshus.

På Skövde kommuns hemsida kan ni läsa mer om områdets utveckling och de tidplaner som finns för Skövde Science City:

<https://skovde.se/skovdesciencecity>



Figur 1. Översiktskarta Skövde Science City

## 2.2 Uppdragsbeskrivning

Uppdraget omfattar markreservasjon med efterföljande markanvisning för uppförande av:

- Dagligvaruetaablering om ca 3 000 kvadratmeter på del av fastigheten Mariesjö 10 (exploateringsfastigheten), se figur 2.

Operatören som ska etablera sig på exploateringsfastigheten ska ha stort fokus på hållbarhetsfrågor och ska i sin verksamhet verka för hållbara transporter, minskat matsvinn, effektiv vatten- och energianvändning, ökad återvinning av material och förpackningar mm. Detta gäller även under byggnationstiden, se Kvalitetsprogram för Skövde Science City 1.0, 2021-06-01.

Exploateringsfastigheten är ca 15 000 kvadratmeter.

Exploatören ska ha med sig en operatör i intresseanmälan eller själv vara verksamhetsutövare för dagvaruetaableringen. Med operatör menas den part som kommer att driva verksamheten för dagligvaruhandel. Med exploatör menas den part som kommer att agera byggherre på exploateringsfastigheten.

Parkering ska ske i parkeringshus som också ska uppföras av exploatören inom exploateringsfastigheten. I parkeringshuset ska enbart exploateringsfastighetens behov inrymmas. Erforderligt antal handikappsparkeringar och ca 15 korttidsparkeringar tillåts som markparkering, i övrigt ska parkeringen inrymmas i parkeringshuset.

- Sporthall i samma huskropp som dagligvaruetablering på exploateringsfastigheten, se figur 2.

Sporthallen ska ha spelmått 20x40 meter och vara delbar i tre delar. Det ska finnas 12 omklädningsrum för 15 personer i samma omklädningsrum (halvklass). Sporthallen ska uthyras till Skövde kommun sektor barn och utbildning, under skoltid (helgfria vardagar kl. 8–15) för närliggande skola i Skövde Science City under läsåret. Skövde kommun Kultur och fritid ska hyra sporthallen vardagar 17–22 och helger 8–21.

Hysesnivåer ska presenteras av exploatören och kommer vara del av utvärderingen. Hysesavtalets innehåll förhandlas fram i senare skede.

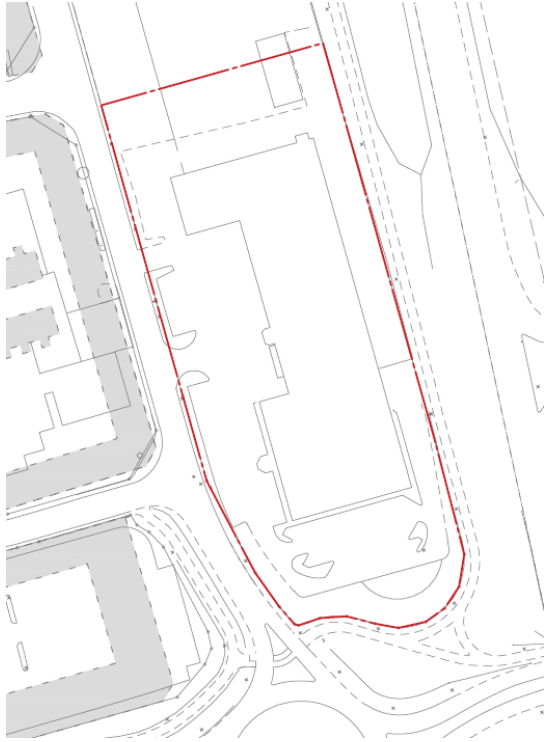
Skövde kommun förbehåller sig rätten att innan avtal om markanvisning tecknats ändra innehåll, beroende på politiska beslut, avseende förhyrning av sporthall. Om Skövde kommun inte har behov av att förhyra sporthallen är det fritt för exploatören att låta uppföra idrottshall om så önskas. Skövde kommun kommer inte kräva att sporthallen uppförs om inte den förhyrs av kommunen.

Exploateringsfastigheten med dagligvaruetablering, idrottshall och parkeringshus ska vara färdigställd juni 2027.

- Etablering av mindre butik i mobilitetshus, se figur 3. Mobilitetshuset kommer inrymma parkeringsbehovet för närliggande bostadskvarter och kommer förutom parkering och olika typer av mobilitetslösningar ha utrymme för service-och dagligvarubutik placerade mot stadsdelshuvudgatan, Bangårdsgatan. Mobilitetshuset kommer uppföras av det kommunala bolaget Kreativa Hus AB. Mobilitetshuset är planerat att vara färdigställt senast sommaren 2027.

Exploatören ska i intresseanmälan ha med sig en operatör som ska driva en butik i mobilitetshuset samt ge förslag på ytterligare service som kan inrymmas. Hyseslokalen är ca 150–200 kvadratmeter och är placerad i bottenplan på mobilitetshus på Bangårdsgatan/Kaplansgatan. I samband med att exploatören

tecknar markanvisningsavtal ska operatören ingå ett 15-årigt hyresavtal med Kreativa Hus AB.



*Figur 2. Del av Mariesjö 10*



*Figur 3. Placering av Mobilitetshus markerat i rött*

## 2.3 Kontaktuppgifter

Kontaktperson för denna intresseförfrågan är Denise Forsell, biträdande projektledare för Skövde Science City vid enhet mark och exploatering, sektor samhällsbyggnad.

Telefonnummer: 0500-49 87 38

E-post: [denise.forsell@skovde.se](mailto:denise.forsell@skovde.se)

## 3 Förfarande intresseförfrågan

### 3.1 Former

Ersättning utgår ej för upprättande av inlämnat förslag eller efterföljande arbeten.

### 3.2 Underlag

Denna intresseförfrågan omfattar följande handlingar:

1. Inbjudan till intresseförfrågan, 2022-12-15
2. Planprogram för Mariesjö, 2020-09-28  
(kan laddas ner på <https://skovde.se/bygga-bo/detalj--och-oversiktsplan/planutställningar-pdf-filer2/planprogram-for-mariesjo/>)
3. Kvalitetsprogram Skövde Science City 1.0 2021-06-01 (reviderat 2022-12-14 )
4. Gestaltningsprogram för Skövde Science City, 2022-05-02  
(kan laddas ner på [https://www.skovde.se/globalassets/\\_2022/trafik--infrastruktur/pagande-projekt/skovde-science-city/gp-mariesjo-rev.-2022-05-02.pdf](https://www.skovde.se/globalassets/_2022/trafik--infrastruktur/pagande-projekt/skovde-science-city/gp-mariesjo-rev.-2022-05-02.pdf))
5. Handelsutredning – konsekvenser av dagligvarueta blering i Skövde Science City, 2022-05-13
6. Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun  
(kan laddas ner på <https://skovde.se/globalassets/forfattningssamling/04.-bygglovsnamnd/riktlinjer/bilaga-6-parkeringsnorm-skovde-kommun.pdf>)

7. Riktlinjer for markanvisning, Skovde kommun, 2015-12-14  
(kan laddas ner pa  
<https://www.skovde.se/globalassets/forfattningssamling/01.-kommunfullmaktige/kommungemensamma-styrdokument/riktlinjer/riktlinjer-for-markanvisning.pdf>)

Frager med anledning av denna forfragan ska stallas skriftligen till kommunens kontaktperson via mail, senast 2023-01-17. Skriftliga svar pa samtliga stallda frager lamnas senast en vecka fore sista inlamningsdag, pa Skovde kommuns hemsida (se lank nedan).

<https://www.skovde.se/bygga-bo/verksamhet-och-exploatering/mark-till-exploatorer/ledig-mark/>

### 3.3 Intresseanmalan

Da det ar vanlig forekommande att projekt av detta slag genomfors i olika typer av foretagskonstruktioner avses med juridisk person i detta PM den juridiska personen som kommunen kommer att traffa avtal med.

Den juridiska personen kallas fortsattningsvis for exploatoren.

Anvands en koncernstruktur med moder- och dotterbolag eller jamforbart kan exploatoren tillgodoraknas genomforda projekt inom foretagsstrukturen och moderbolagets ekonomiska stalling. A beropas flera juridiska personer i uppdraget skall nedanstående uppgifter lamnas in for samtliga (se punkt 1, 2, 3 och 4). Skovde kommun avgör om redovisningen anses vara komplett samt forbehaller sig ratten att begara komplettering.

Intresseanmalan ska lamnas digitalt, i pdf-format och innehalla foljande:

1. Kopia av registreringsbevis som inte ar äldre än sex manader innehallande foretagsform, säte och organisationsnummer.
2. Registerutdrag från Skatteverket som bevis att exploatoren ar registrerad for F-skatt, moms och arbetsgivaravgift som inte ar äldre än sex manader. Utdraget skall även klarlagga skatteskulder hos Kronofogden samt de tre senaste manadernas arbetsgivaravgifter.
3. Upplysning från affars- och kreditupplysningsforetag eller motsvarande som visar exploatorens ekonomiska status. Upplysningen får inte vara äldre än sex manader vid inlamnandet.



4. Kontaktuppgifter och beskrivning av företaget samt ansvarig kontaktperson.
5. Presentation av utsett arkitektföretag och handläggande arkitekt.
6. Ett till tre referensprojekt, högst fem år gamla, som företaget genomfört. Roll i projektet, omfattningen av projektet och när det genomfördes ska framgå.
7. Beskrivning av projekttidé
  - Beskrivning av arkitektonisk gestaltningsidé
  - Redovisning hur basnivåer och spetsnivåer enligt Kvalitetsprogram uppfylls och på vilket sätt de ska genomföras
  - Beskrivning av hur operatören arbetar med hållbarhetsfrågan i sin verksamhet samt hur exploatören bygger hållbart
  - Beskrivning av etablering av butik i mobilitetshuset

Bifogade handlingar utöver de ovan efterfrågade kommer inte att beaktas.

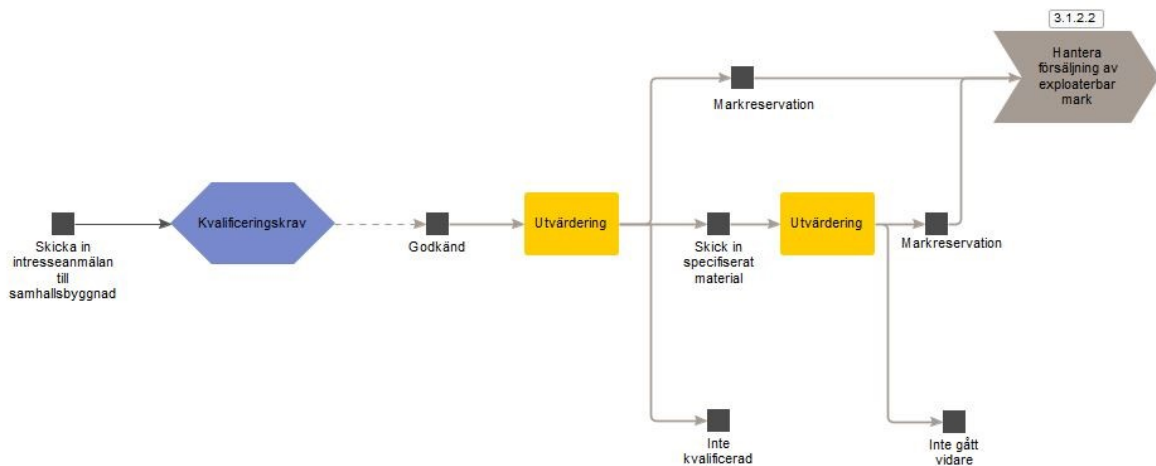
Förslaget ska vara Skövde kommun tillhanda senast 2023-01-26.  
Förslaget skicks till följande e-postadress: [samhallsbyggnad@skovde.se](mailto:samhallsbyggnad@skovde.se)  
E-postens ämnesrad ska ange: "Intresseanmälan dagligvaruetaablering Skövde Science City".

Notera att mottagningsbevis skickas 2023-01-27.

### **3.4 Prövning av intresseanmälan**

Prövning av inkomna intresseanmälningar sker i två steg, se figur 4. I första steget utvärderas efterfrågat material i punkt 1–7, se avsnitt 3.3 Intresseanmälan.

I detta steg väljs 2–3 förslag som går vidare till andra steget av intresseförfrågan. I andra steget ska intresseanmälan kompletteras med ritningar men där ska också preliminär hyresnivå för sporthallen redovisas.



Figur 4. Prövning av intresseanmälan i två steg

### 3.4.1 Kvalificeringskrav – Steg 1

Förslaget anses vara kvalificerat under följande förutsättningar:

- Förslag som följer de anvisningar som angivits ovan under punkten 3.3 Intresseanmälan (punkt 1–7)
- Förslag vars exploatör uppfyller kraven i 13 kap. 1–3 §§ LOU.
- Förslag vars exploatör är registrerad i aktiebolags- eller handelsregistret eller som bedrivs som ett kooperativt företag.
- Förslag vars exploatör är registrerad för F-skatt, mervärdeskatt och arbetsgivaravgift med undantag för mervärdeskatt om sådan inte är aktuell.
- Förslag vars exploatör uppvisar en kreditvärdighet som inte understiger Upplysningscentralens riskklass 3 (normal risk) eller likvärdig bedömning från annat affärs- och kreditupplysningsföretag.

Utvärderingen av intresseanmälningarna sker enligt ett jämförelseförfarande mellan inlämnade förslag. Utvärderingen grundas på hur exploatören uppfyller kvalitetsprogrammets bas- och spetskrav (se bilaga).

Observera att kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.

### 3.4.2 Utvärdering av intresseanmälningar – steg 2

De exploatörer som går vidare till steg 2 kommer att få lämna in ytterligare material:

- 3D-modell med byggnadsvolymer
- Volymskiss/illustration
- Situationsplan
- Fasadritningar
- Kompletterande skriftlig beskrivning av byggnationen på exploateringsfastigheten
- Kompletterande skriftlig beskrivning av etableringen i mobilitetshuset
- Preliminär hyresnivå för sporthall

I andra steget ska exploitörerna presentera sitt förslag muntligt för kommunens utvärderingsgrupp.

Utvärderingen vid denna andra omgång kommer ske på samma sätt och med samma kriterier som den första utvärderingen. Utöver det kommer hänsyn tas till angiven hyresnivå för sporthallen.

Förslag till beslut för tilldelning som läggs fram till kommunstyrelsens arbetsutskott tas av projektets styrgrupp.

Observera att kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.

## **4 Markreservation och markanvisning**

### **4.1 Omfattning**

Exploateringsfastigheten ska anslutas till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning, elnät, fjärrvärmenät och fibernät.

### **4.2 Detaljplan**

För exploateringsfastigheten ska en ny detaljplan tas fram i samverkan med exploitören. Projektering och detaljplanarbete kommer att ske parallellt. Detaljplanen bekostas av exploitören och regleras i ett plankostnadsavtal.

### 4.3 Genomforande

Beslutet som tagits efter utvarderingen kommer att innebära att utsedd exploator får en markreservation på det aktuella området. Beslut om markreservation tas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Markreservationen kommer sedan att ersättas med ett markanvisningsavtal. Beslut om ett sådant avtal tas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Under markanvisningstiden ska komplett ansökan om bygglov lämnas in, därefter tecknas köpeavtal. När bygglov är beviljat och köpeskilling erlagts upprättas och överlämnas köpebrev.

### 4.4 Organisation

Projekt Skövde Science City är organiserat enligt följande:

- Projektledare: Peter Sundell
- Biträdande projektledare: Denise Forsell och Ida Andersson
- Projektbeställare tillika mark- och exploateringschef: Mikael Zsiga
- Projektägare tillika samhällsbyggnadschef: Martin Hollertz

### 4.5 Tider

Följande översiktliga tidplan är preliminär och gäller för projektet:

2023-01-26	Sista dag för inlämnat förslag steg 1
2023-02-10	Utvärdering steg 1 klar
2023-02-13	Utskick steg 2
2023-03-23	Sista dag för inlämnat förslag steg 2
v. 13-14	Presentation av inlämnade förslag
2023-04-24	Utvärdering steg 2 klar
Maj 2023	Beslut om markreservation
Kvartal 2 2023	Uppstart av detaljplan
Kvartal 2 2024	Beslut om markanvisningsavtal

Kvartal 3 2024      Antagande detaljplan

Juni 2027              Färdigställande

Kommunen förbehåller sig rätten att justera ovan tidplan om så visar sig vara nödvändigt.

## **4.6      Ekonomi**

Köpeskillingen är fastställd till 800 kronor per kvadratmeter bruttoarea för exploateringsfastigheten.

Priset är exklusive anslutningar för VA, el, fjärrvärme och fiber. Priserna indexregleras med konsumentprisindex (KPI) med maj 2023 som basmånad.

Priset kommer aldrig att sättas lägre än ursprungspriset och Skövde kommun har rätt att ompröva priset på byggrätterna genom oberoende värdering av auktoriserad värderare i samband med tecknande av markanvisningsavtal.

Bruttoarean bestäms antingen utifrån den angivna ytan i bygglovsansökan eller den uppmätta ytan av bygglovsenheten vid bestämmande av bygglovsavgift. Den största av dessa båda väljs dock med förbehållet att bruttorean aldrig får sättas lägre än 75 % av den maximala byggrätten.

Exploateringsfastigheten kan komma att säljas paketerad i ett bolag.

Skövde kommun ansvarar och bekostar rivning och sanering av exploateringsfastigheten.

När avtal om markanvisning tecknats med exploatören ska en anvisningsavgift på 5 % av köpeskillingen betalas till kommunen. Avgiften kommer i samband med upprättande av köpeavtalet, räknas som handpenning och avräknas från den totala köpeskillingen. Om avtalet hävs eller om exploatören säger upp avtalet återbetalas inte avgiften. Kommunen skickar ut en faktura när markanvisningsavtalet är undertecknad av båda parter.

Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader, lagfartskostnader, fastighetsbildning samt anslutningskostnader som krävs för exploateringen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark och de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande till allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartersmarken.

Skövde kommun kommer att ta ansvar för anspråk mot exploatören på grund av åtgärder eller kostnader som exploatören kan föreläggas eller ha med andledning av tidigare föroreningar på fastigheten eller i övrigt enligt bestämmelser i miljöbalken.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga tillstånd som krävs för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

#### **4.6.1 Ekonomi etablering i mobilitetshus**

Hyran för lokal i mobilitetshuset uppgår till 1350 konor per kvadratmeter och år råyta. Eventuella hyresgästanpassningar regleras som tillkommande hyreskostnad mellan hyresvärd och exploatör/operatör. Priset kommer att indexuppräknas (KPI) med 2022 som basår.

#### **4.7 Rätt till uppdragsresultatet**

Skövde kommun har rätt att använda innehållet i de förslag som lämnas in.