

Markanvisning: Öckerö nya centrum, Öckerö



Illustration över möjlig gestaltning av Öckerö nya centrum.

Inbjudan till markanvisning för bostäder, hotell och lokaler i Öckerö nya centrum, Öckerö

Öckerö Fastighets AB (ÖFAB) tillsammans med Öckerö kommun bjuder in till markanvisning i Öckerö centrum.

En exploatör kommer ges möjlighet att förvärva och utveckla ett markområde som är planlagt för omkring 120 bostäder, kontor, hotell, handel mm i upp till sex våningar. Totalt medges bebyggelse med en bruttoarea om cirka 16 000 kvm ovan mark inom det markanvisade området. Markanvisningsprocessen delas in i två steg. Först genomförs en prekvalificering där 4-5 aktörer kommer att väljas ut och bjudas in till att delta i nästa steg som är markanvisningstävlingen.

Utvärderingskriterier som kommer att bedömas är:

- anbud/ köpeskilling
- arkitektur/ gestaltning
- hållbar mobilitet
- hållbarhet och innovation
- fördelning bostadsrätter/hyresrätter/lokaler
- plan för kommersiellt innehåll och service.

Tidplan

- Intresseanmälan till prekvalificeringen ska lämnas in senast 2024-01-19.
- Tävlingsbidragen ska lämnas in senast 2024-04-05.
- Besked om vinnande förslag lämnas tidigast 2024-04-24.

Öckerö kommun och Öckerö centrum

Öckerö kommun

Öckerö kommun är en kommun i Västra Götalands län med cirka 13 000 invånare, vars centralort är Öckerö.

Kommunen utgörs av tio bebodda öar och är jämte Gotland den enda kommun i Sverige som saknar fast landförbindelse och är beroende av färjetrafiken.

All trafik från Öckerö mot Göteborg och fastlandet går på väg 155 via färja mellan Hönö Pinan och Lilla Varholmen (Hönö-leden). Från Varholmen är det cirka 2 mil till Göteborg.

Öckerö centrum

Öckerö centrum ligger vid hamnplanen på Öckerös östra sida. Området har ett blandat innehåll med bland annat bostäder, kontor, kommersiell och offentlig service, industrier och båthamn.

Centrum domineras av trafikytor och parkering. Det har saknats ett samlat centrum för hela kommunen som kan erbjuda ett större utbud av handel, service och arbetsplatser.

Kommuninvånarna är i hög grad beroende av att åka till fastlandet för att uträtta ärenden, handla och arbeta. Det finns även brist på såväl bostäder, i synnerhet lägenheter i flerbostadshus, som lediga kontorsytor inom kommunen.

För att stärka och utveckla Öckerös centrum har kommunen tagit fram en detaljplan för området kring hamnplan och arbetar för närvarande med en förstudie för hela området som senare ska mynna ut i en eller flera detaljplaner, där hamnplan är en av dem.

Området som nu är aktuellt för markanvisning är genom sin tradition, sitt innehåll samt sitt centrala läge mycket strategiskt och har en stor potential att bli en attraktiv plats.



Mål och strategier i kommunen

Öckerö 365 - en levande skärgårds-kommun med människan i centrum. Så lyder kommunens övergripande vision. I kommunens bostadsförsörjningsprogram konkretiseras visionen och en grundläggande målsättning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. De lokala miljömålen för kommunen slår bland annat fast att bostäder ska planeras så att värdefulla naturmiljöer ska skyddas och utvecklas.

Den gällande kommuntäckande översiktsplanen, "Utblick Öckerö" antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. Översiktsplanens mål är att förverkliga en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar kommun.

Fem planeringsstrategier

Kommunen har arbetat fram fem planeringsstrategier, "ÖP på fem fingrar". Strategierna syftar till att skapa verktyg för en långsiktigt hållbar utveckling i kommunen. De fem strategierna är:

- Människan i centrum
- Förtätning
- Bevara natur och kultur
- Utveckla hamnar, centra och verksamheter
- Havet som tillgång och hot

Öckerö kommun ska vara en levande skärgårdskommun med människan i centrum. För att uppnå det vill kommunen öka i invånarantal genom att bygga i och i anslutning till befintliga bostadsområden vilket ger goda möjligheter att resa kollektivt.

På så vis bevaras sammanhängande grönområden, kulturmiljöer och kommunens begränsade yta nyttjas klokt för att säkerställa boende och rekreation.

I kommunen är visionen att genom minskad restid förbättra kommunikationen mellan öarna. Kommunen är samtidigt en del av en expansiv storstadsregion i och med närheten till Göteborg. En stor del av Öckeröborna pendlar till Göteborg med omnejd för att arbeta eller gå i skola.

En viktig fråga är därför användningen av väg 155 och hur man löser transporter utan att öka biltrafik i hittillsvarande omfattning.



Förutsättningar

Detaljplanen

Detaljplanen för centrum kring hamnplanen vann laga kraft 2023-04-24.

Det övergripande målet med en utveckling av Öckerö nya centrum är att skapa ett kommuncentrum för hela kommunen. Den generella bedömningen från den första detaljplanen är att den skapar möjlighet att uppföra ca 300 nya bostäder, varav flertalet som lägenheter i flerbostadshus, samt cirka 10 000 kvm centrumutveckling varav cirka 2 000 kvm bedöms lämpa sig för handel.

Planen bedöms generera cirka 230 arbetstillfällen. Ett parkeringsgarage föreslås i den norra delen som främst avses

betjäna flerbostadshusen men delvis även centrumbebyggelsens parkeringsbehov. Hela planområdet omfattas av totalt 65 000 kvm och ligger i den sydöstra delen av Öckerö; väster om hamnplanen och Hönövägen och söder om Norgårdsvägen. Längs Norgårdsvägen finns befintlig bebyggelse med främst handel och service. Planområdets mellersta del utgörs av det obebbyggda bergspartiet Skärhamnsås.

Mer information

[Samtliga planhandlingar hittar du här: Detaljplan Öckerö Nya Centrum – DP 1 | Öckerö \(ockero.se\)](#)



Planområdet, schematiskt redovisat med vitstreckad linje, omfattar området väster om Hönövägen i anslutning till hamnplanen. Tidigare ingick hamnplanen och ett område norr om Björnhuvudsvägen, men dessa ingår nu istället i detaljplan 2.

Aktuellt område för markanvisning
Fastigheterna för den aktuella markanvisningen är belägna mellan Norgårdsvägen och Skärhamnsås, se ljusblåa ytor på bilden bredvid.



Området väster om hamnplanen

I området väster om hamnplanen, vid Norgårdsvägen, föreslås en utveckling av befintlig centrumverksamhet med hotell, handel, service, kontor och bostäder.

Inom området föreslås både bebyggelse längs Norgårdsvägen och Hönövägen, och bebyggelse i det bakomliggande området mot Skärhamnsås nordslutning.



Möjlig utformning av planförslaget med centrumutveckling på hamnplanen och i området runt cirkulationsplatsen mellan Hönövägen, Norgårdsvägen och Björnhuvudsvägen.

Illustration: Kanozi Arkitekter



Flygbild norrifrån med det aktuella området nere i det vänstra hörnet.

Det aktuella området

Detaljplanen för det aktuella området medger byggrätter upp till sex våningar innehållande cirka 120 bostäder, kontor, hotell, handel mm. Totalt medges bebyggelse med en bruttoarea om cirka 16 000 kvm ovan mark inom området.

Inom det aktuella området finns idag de bebyggda fastigheterna Öckerö 2:301, Öckerö 2:446 samt Öckerö 2:808 samt de obebyggda fastigheterna Öckerö 2:481 och del av Öckerö 2:487.

På fastigheten Öckerö 2:446, med adress Norgårdsvägen 6, finns det så kallade Börshuset. Börshuset är i stort sett vakant med undantag för 12 kvm bankomat. Tidigare hyresgäster var Swedbank och Vuxenpsykiatri som flyttade för ett år respektive ett halvår sedan. Den uthyrbara arean uppgår till 901 kvm fördelat på två plan.

På fastigheten Öckerö 2:301, med adress Norgårdsvägen 10, finns det så kallade Börsvikshuset med en uthyrningsbar

area om 1 162 kvadratmeter. 772 kvm är uthyrda till Folk tandvården och Apoteksgruppen. Systembolaget hyrde tidigare lokaler i fastigheten till och med oktober 2023, men flyttade sedan till ett nytt handelsområde vid Hönö Pinan.

På fastigheten Öckerö 2:808, med adress Norgårdsvägen 12, finns en äldre byggnad även kallad Roses med en enklare föreningslokal om cirka 100 kvm. Lokalen är uthyrd med rabatterad hyra till en ideell förening.

Se bilaga 1 för en sammanställning av ytor och aktuella hyreskontrakt.

För att fullt utnyttja byggrätterna i detaljplanen finns möjlighet att riva befintliga byggnader. Det finns dock ett önskemål om att både Folk tandvården och Apoteket får vara kvar i området som hyresgäster.

I området mellan Norgårdsvägen och Skärhamnsås norrsluttning ges möjlighet att utveckla, komplettera eller ersätta befintlig centrumbebyggelse.

Närmast cirkulationsplatsen kan hotell eller annan tillfällig vistelse placeras, samt centrumverksamhet. Inom området i övrigt får centrumbebyggelse och bostäder uppföras.

Högsta nockhöjd regleras för att möjliggöra upp till sex våningar ut mot Norgårdsvägen och sex våningar i det bakomliggande området mot Skärhamnsås.

För att få en variation i taklandskapet nedanför Skärhamnsås föreslås att takvinklar varierar inom området. Vissa tak blir flacka med en vinkel mellan 3° och 35° medan andra får sadeltak med en vinkel mellan 30° och 45°.

Erforderliga fastighetsregleringar för att anpassa fastigheterna till plankartan pågår.

Den största fastigheten inom planområdet Öckerö 2:73 ägs i huvudsak av Tornstaden Holding AB. Övriga delar nordväst om Öckerö 2:73 ägs av Öckerö kommun och kommer att markanvisas vid ett senare tillfälle.

Ett krav för markanvisningen är att minst 30 procent av bostäderna upplåts som hyresrätter och ett önskemål är att lokaler för handel och service garanteras i bottenplan på fastigheterna Öckerö 2:446 och Öckerö 2:301. Det sistnämnda för att öppna upp fasaden mot viktiga stråk i centrum samt torgytan och inte riskera att det blir stängda bottenplan endast för parkeringsändamål. Detta kommer att regleras i slutgiltigt köpeavtal. Det kommer också att ges pluspoäng i utvärderingen.

ÖFAB och Öckerö kommun ser gärna att lokaler för handel och kontor inte blir del av en bostadsrättsförening, vilket innebär att en tredimensionell fastighetsbildning kan komma att behöva göras.



Möjlig gestaltning av området runt Norgårdsvägen. Illustration: Kanozi Arkitekter

Parkering

För bostäder i centrumområdet beräknas 0,5 parkeringsplatser per lägenhet, för handel 25 st parkeringsplatser för 1 000 kvm BTA och för kontor 15 parkeringsplatser för 1 000 kvm BTA. Parkeringsnormen kan dock komma att förändras och även påverkas med mobilitetsåtgärder. Mer information om detta kommer att ges på startmötet som kommer hållas i början av markanvisningens tävlingskede.

Inom planområdet föreslås att ett eller flera parkeringsgarage anläggs under kvarteren vid Norgårdsvägen. Nedfart till parkeringsgarage kan anordnas från Norgårdsvägen i höjd med korsningen med Sockenvägen. Parkeringsgaragen är avsedda att rymma parkering för boende, besökare och för dem som arbetar i området.

Enligt detaljplanen finns det en möjlighet att anlägga parkeringar i bostadshusens markplan mot Norgårdsvägen. ÖFAB och Öckerö kommun önskar dock att detta inte sker utan att det istället byggs lokaler i bottenvåningen, vilket kommer att ge pluspoäng i utvärderingen.

För det aktuella området finns även en underbyggnadsrätt för ett garage på fastigheten Öckerö 2:73 under "Båken". Hur underbyggnadsrätten ska hanteras sker i samråd mellan exploatören, ÖFAB och Tornstaden under processens gång. Enligt bifogade exploateringsavtal så har exploatören också tillgång till utrymme för garageanläggning under allmän plats. Om exploatören vill nyttja detta utrymme behöver denne ansöka om 3D-fastighetsbildning. Cykelparkeringar regleras i exploateringsavtal, se bilaga 2-3.

Prissättning

Marken kommer att säljas utifrån den

vinnande bidragets anbud. Anbudet behöver inte delas upp på fastigheter i detta skede. Köpeskillingen ska erläggas på överenskommen tillträdesdag.

Åtaganden, kostnader och tider

För åtaganden och kostnadsfördelning mellan exploatören, kommunen och andra aktörer, se bilaga 2-3 exploateringsavtal, där delarna för denna markanvisning är benämnda H, J, U, V, W och Y. Exploateringsavtalen kommer att överlåtas på köparen i erforderliga delar.

Efter det att exploateringsavtalen undertecknades beslutades att fastigheten Öckerö 2:487 (benämnd G i bilagorna till exploateringsavtalen) ska säljas i sin helhet och därmed ingå i markanvisningen. Exploatören kommer dock inte att belastas med några ytterligare gatukostnadsersättningar med anledning av detta, då dessa ingår i köpeskillingen.

Projektering av utbyggnad av allmän platsmark beräknas vara färdigställd i maj/juni 2024. Därefter ska en upphandling göras innan genomförandefasen kan påbörjas. Exploatörernas, kommunens och medialeverantörernas tidplaner behöver samordnas. Alla inblandade parter ska avsätta tid och medverka till detta på ett lösningsorienterat sätt så att processen löper så smidigt som möjligt.

Gjorda miljötekniska markundersökningar visar att det finns ett saneringsbehov på grund av föroreningar på fastigheten Öckerö 2:487, se bilaga 4-5. Säljaren står för kostnader av erforderlig sanering och eftersträvar att utföra denna innan en köpare tillträder marken. Detta kommer att regleras i ett köpekontrakt.

Process och tidplan för markanvisningen

Markanvisningsprocessen är indelad i två steg.

Steg 1

Inlämning av intresseanmälan för prekvalificering ska ske 2024-01-19.

Utvärdering sker:

2024-01-22 till 2024-01-31.

De intressenter som har prekvalificerats bjuds in att delta i markanvisningstävlingen: senast 2024-01-31.

Steg 2

Startmöte för de prekvalificerade: början av februari 2024.

Inlämning av tävlingsbidragen: 2024-04-05.

Besked om vinnare tidigast: 2024-04-24.

Markanvisningsavtal, exploateringsavtal och köpekontrakt tecknas, köpeskilling erläggs och tillträde sker:

2024-04-24 – 2024-05-10.



Utvärderingskriterier

Prekvalificering

För att prekvalificeras är det viktigt att exploatören visar på:

- Finansiell styrka. Exploatören ska ha tillräckligt god och stabil finansiell och ekonomisk ställning så att uppdraget med rimlig sannolikhet kan genomföras utan risk för störningar på grund av ekonomiska problem.
- Ett väl sammansatt team bestående av, förutom exploatören, minst en arkitekt och en landskapsarkitekt samt även önskvärt med en mobilitetssakkunnig.
- Genomförbarhet.
- Genomtänkt projekttidé.

ÖFAB och Öckerö kommun önskar att det vinnande bidraget kommer igång med projektet så snart som möjligt. Materialet bedöms av en utsedd grupp som har fri prövningsrätt. De 4-5 intressenter som bedöms ha bäst förutsättningar för att genomföra markanvisningen bjuds in till att vara med och tävla.

Markanvisningstävling

Inkomna tävlingsförslag kommer att utvärderas enligt kriterier i tabellen nedan.

Poängsättning gällande anbudet sker enligt nedan:

Högst anbud får 50p.

Anbud därefter får poäng utifrån hur många procent lägre anbud man har gett.

Exempel:

Högst anbud 50 mkr => 50p

Näst högst anbud: 45 mkr => $45/50 * 50p$ => 45p

Poängsättningen gällande övriga parametrar sker utifrån följande skala:

20p Mycket bra

15p Bra

10p Godtagbart

5p Mindre bra

0p Dåligt

Anbud/ köpeskilling		50 poäng
Arkitektur/gestaltning	Hur väl gestaltning, arkitektonisk och landskapsarkitektonisk kvalitet utformas med hänsyn till den specifika platsen.	0-20 poäng
Hållbar mobilitet	Vilka mobilitetsfrämjande åtgärder projektet kommer innehålla samt hur bil- och cykelparkeringarna ska lösas.	0-20 poäng
Hållbarhet och innovation	Vilka hållbarhetsaspekter som aktören kommer arbeta med utifrån socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv i bygg- och örvaltningskedet, såsom socialt ansvarstagande och energieffektivt byggande.	0-20 poäng
Fördelning bostadsrätter/ hyresrätter/ lokaler	Uthyrningsbar yta bostadsrätter, hyresrätter och lokalyta (BOA och LOA).	0-20 poäng
Plan för kommersiellt innehåll och service	Hur väl innehållet i fastigheterna överensstämmer med kommunens önskemål.	0-20 poäng

Intresseanmälan samt tävlingsförslaget

Intresseanmälan

Intresseanmälan till prekvalificeringen ska innehålla följande material:

- Företagspresentation inklusive årsredovisning för åren 2021-2022.
- Presentation av tävlingsteamet.
- Beskrivning av projekttidé.
- Tre stycken genomförda referensprojekt per exploatör och konsult. Projekten ska redovisas i bilder, text och ritningar. Ritningarna ska vara i nivå liknande som i tävlingsförslaget, se nedan.
- Tidplan för genomförande och hur den ska säkerställas.

Inga skisser eller ritningar behöver tas fram i detta skede för det angivna markanvisningsområdet.

Intresseanmälan till prekvalificeringen ska i första hand skickas med e-post till markanvisning@ockero.se senast 2024-01-19 kl 23.59. Om dokumentens totala filstorlek överstiger maximalt storlek för mejl kan anbud lämnas via till exempel USB-sticka eller på annat sätt så att säljarna kan ta emot filerna.

Tävlingsförslag

Tävlingsförslaget ska innefatta en illustrativ bilaga som beskriver hur området är tänkt att bebyggas. Bilagan ska i första hand skickas via e-post. I bilagan ska följande ingå och tydligt framgå:

- Anbud/ köpeskilling för fastigheterna.
- En presentation i text av vad och hur fastigheten avses att bebyggas utifrån rubriker baserat på utvärderingskriterierna ovan.
- Parkerings- och mobilitetslösningar.
- Redovisning av vilka hållbarhetsfaktorer som finns med i projektet och eventuella nya idéer som på ett positivt sätt kan utveckla kommunen.
- Fördelning bostadsrätter/hyresrätter/

lokaler redovisad i tabell eller liknande.

- Plan för kommersiellt innehåll och service ska redovisas i tabell som erhålls i tävlingsskedet.
- Situationsplan i skala 1:500 som i stora drag illustrerar föreslagen bebyggelse och utemiljöer.
- Illustration i fågelperspektiv där det går att överblicka förslaget.
- Gatusektion i skala 1:500 i nord/sydlig riktning.

Tävlingsförslaget ska i första hand skickas med e-post till:

markanvisning@ockero.se, senast 2023-04-05 kl 23.59. Om dokumentens totala filstorlek överstiger maximalt storlek för mejl kan anbud lämnas via till exempel USB-sticka eller på annat sätt så att säljarna kan ta emot filerna.

Exploatören ska på begäran från ÖFAB och/eller kommunen kunna uppvisa godtagbara handlingar för att styrka sin ekonomiska stabilitet och historik, till exempel vad gäller:

- Företagets organisation, affärsidé och historik.
- Kontaktpersoner och firmatecknare.
- Tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur.
- Finansiell styrka, ekonomisk status.
- Organisationen får inte omfattas av någon tvist eller brottsmisstanke.

ÖFAB och Öckerö kommun är fria att förkasta anbud.

Frågor

Frågor om markanvisningen ska skickas med e-post till:

markanvisning@ockero.se, senast fem vardagar innan respektive inlämningsdagar.