



ÖCKERÖ KOMMUN

Markanvisningstävling för trygghetsboende och hyresrätter i Nästås, Hönö

Öckerö Kommun

Oktober 2022

1 Sammanfattning

Öckerö kommun startar nu en markanvisningstävling, där vinnaren får möjlighet att förvärva och utveckla planlagd mark i attraktivt läge på Hönö, för att uppföra hyresrätter med hälften av lägenheterna i form av trygghetsboende och hälften som vanliga lägenheter. Detaljplanen medger en byggrätt om 5 000 kvm BTA bostäder.

Under anbudsperioden (5/10 – 4/11) erbjuds intresserade bolag lämna anbud i form av projektidé, referensprojekt och erbjudet markpris. Kommunens kriterier för projektet är social samvaro, flexibilitet, hänsyn till kultur- och naturmiljövärden och priset på marken.

Utöver poäng på utvärderingskriterierna ska det bolag som lämnar anbud uppfylla de grundläggande krav på ekonomisk stabilitet med mera som ställs i kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Anbudet utvärderas av tjänstemän på kommunen. Den aktör som får högst poäng och uppfyller övriga förutsättningar kommer att få teckna köp- och genomförandavtal med kommunen, för att sedan realisera projektet enligt anbudet.

Preliminär tid för utbyggnad av projektet är 2024–2025.

2 Om projektet

2.1 Projektområdet – Nästås

Den aktuella markanvisningen avser ett attraktivt område på Hönö som kallas Nästås, cirka en kilometer sydväst om Pinans färjeläge.

Projektområdet har en areal om cirka 6 500 kvm och är omgivet av natur samt befintlig småhusbebyggelse vid Strandvägen/Allévägen. Hedens hamn ligger på kort promenadavstånd i öst och närmaste busshållplats finns inom ca 150 meter. Vårdcentral och matbutik finns inom en kilometer åt nordväst, medan Klåvhamnen ligger knappt två kilometer söderut med ytterligare serviceutbud.



Kartbild med projektområdet, Nästås, markerat i rött

2.2 Förutsättningar för projektets innehåll

Samtliga lägenheter skall vara hyresrätter som skall förmedlas via ordinarie rutin/riktlinjer för den kommunala bostadskön.

Hälften av antalet lägenheter skall utgöras av trygghetsboende och resterande del av ordinära lägenheter.

Med trygghetsboende avses ett boende som riktar sig till och möter behovet hos en äldre målgrupp som vill ha mer trygghet och social gemenskap än i sitt nuvarande hem. De boende

lever självständigt med möjlighet till gemenskap och aktiviteter. Bostaden är tillgänglig och funktionellt utformad för att vara trygg att åldras i.

Trygghetsboendet ska vara en del av den ordinarie bostadsmarknaden och inte utgöra biståndsbedömt boende. Kommunen emotser dock en god dialog med förvaltaren av trygghetsboendet för att, om möjligt, hyra boendeenheter i framtiden för att möta tillfälliga behovstoppar av biståndsbedömt boende.

Trygghetsboendet måste inte uppfylla ålderskravet för att kvalificera för statligt investeringsstöd.

Målgrupp för trygghetsboendet bör vara 65+, men kan vara öppet för till exempel samboende med yngre partner.

Samtliga lägenheter ska vara hyresrätter, med en konkurrenskraftig hyresnivå.

Markanvisningen innebär att exploatören förvärvar och bebygger det markanvisade området med trygghetsboendet och övriga lägenheter, samt tillhandahåller en aktör som förvaltar verksamheten.

Trygghetsvärd/-ar till trygghetsboendet ska inte vara exploatörens åtagande, då kommunen väljer att ansvara för den funktionen (på grund av samordnings fördelar med mera).

3 Detaljplanen

3.1 Allmänt

I Nästås gäller en detaljplan som vann laga kraft i mars 2013 (dnr 1407-P137), vilket möjliggör uppförande av trygghetsboende om ca 5 000 kvm BTA inom det område som är aktuellt för markanvisning (röd markering i kartan nedan). Nedan görs en översiktlig beskrivning av detaljplanen. De bolag som deltar i tävlingen förutsätts dock ta till sig och förhålla sig till alla bestämmelser och beskrivningar i planhandlingarna.

Detaljplanen reglerar hur bebyggelsen ska genomföras och utformas. Exploatören (det vinnande bolaget) ska efter avslutad markanvisningstävling förvärva det aktuella området, det vill säga kvartersmark för bostäder/trygghetsboende och intilliggande ”prickad” mark för miljöhus och markparkering. Området har en areal om cirka 6 500 kvm.



Detaljplanekarta där den rödmarkerade ytan avser den aktuella markanvisningen.

Den intilliggande bygrätten för flerbostadshus i sydost kommer inte att byggas ut i närtid utan sparas till planreserven för framtida bostadsändamål. Resterande kvartersmark är utbyggd med småhus i enlighet med detaljplanen.

3.2 Kvartersmark

Den aktuella byggrätten om 5 000 kvm BTA får enligt detaljplanen genomföras i 1–4 våningar, utan källare och med en högsta nockhöjd om 19,5 meter över nollplanet. Fasader ska utformas med ljusa kulörer.

3.3 Allmän platsmark

Allmän platsmark är sedan tidigare utbyggd i enlighet med detaljplanen.

3.4 Teknisk försörjning med mera

Angöring med bil till projektområdet sker från Strandvägen. Den södra delen av Allévägen utgörs av gång- och cykelbana.

Anslutning till det kommunala va-nätet sker från Allévägen.

Plats för kommunens hämtning av hushållsavfall bestäms ihop med kommunens renhållningsentreprenör. Exploatören ska uppföra ett miljöhus söder om transformatorstationen för att möjliggöra sortering av övriga avfallsfraktioner.

Inom naturområdet, strax väster om projektområdet, finns två krisvattenbrunnar som bör beaktas i genomförandet, med hänsyn till risk för föroreningar och påverkan på grundvattennivåerna. Se mer information i planhandlingarna.

3.5 Naturvärdesinventering

Kommunen har beställt en naturvärdesinventering som kommer att levereras efter anbudstiden. Exploatören åtar sig att ta till sig och beakta resultatet av denna utredning, så att tillkommande byggnation och utomhusmiljö planeras och genomförs med hänsyn till identifierade naturvärden, ekosystemtjänster samt eventuella skyddsvärda arter.

4 Anbudsinstruktioner

4.1 Inledning

Intresserade bolag ska senast den 4/11 kl 17:00 skicka in beskrivningar av projektidéer och genomförda referensprojekt enligt nedan. Anbudsmaterialet skickas med e-post till per.karlback@ockero.se. Inlämnat material får som mest innehålla 1 000 ord. Materialet utvärderas av kommunen, som har fri prövningsrätt av uppsatta kriterier, formkrav och prekvalificeringskrav. Den anbudsgivare som bedöms ha lämnat det bästa anbudet enligt instruktionerna och resterande förutsättningar kommer preliminärt att utses som vinnare strax innan årsskiftet 2022/2023.

4.2 Kriterier

Nedan följer en beskrivning av kommunens fem kriterier för tävlingen. Det rör sig om fyra kriterier av mer kvalitativ karaktär och ett rent kvantitativt kriterium – priset på marken. Kriterierna viktas så att de fyra kvalitativa kriterierna tillsammans ger 0–20 poäng medan markpriset ger 0–10 poäng.

Social hållbarhet

Kärnan i utformningen av trygghetsboendet ska vara social samvaro. Det ska finnas ytor med plats för sociala aktiviteter och möjlighet att inta måltider tillsammans. Ytorna bör kunna fungera som en mötesplats genom att även ha plats för seniorer som bor i närområdet. Kommunen ser positivt på tävlingsbidrag som möjliggör en lägre hyresnivå. För att uppnå målsättningen med trygghetsboendet skall det framgå hur målgruppen involveras under hela processen, från såväl planeringsstadiet som till inflyttning.

Anpassat och flexibelt

Boendet ska vara anpassat för äldre med funktionsnedsättningar och ska möjliggöra att bo kvar livet ut. Samtidigt skall lägenheterna kunna ställas om till ordinarie lägenheter för att möta framtida behov på bostadsmarknaden. I enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar skall en hållbarhet i byggandet eftersträvas.

Hänsyn till kulturmiljövärden

Projektområdet angränsar till område som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljön innehåller byggnader med särskilt bevarandevärde. Tillkommande byggnation och utomhusmiljö ska därför utformas med hänsyn till kulturmiljön i närområdet.

Hänsyn till naturmiljövärden/ekosystemtjänster

Projektområdet inrymmer ett flertal identifierade värden ur ett grönstrukturperspektiv och är i kommunens grönstrukturplan klassat som bevarandevärd. Ytterligare naturvärden kommer att identifieras i naturvärdesinventeringen. Tillkommande byggnation och utomhusmiljö ska utformas med hänsyn till naturmiljö och grönstruktur, därför premieras i första hand bevarande av identifierade naturvärden och ekosystemtjänster. I andra hand premieras kompensationsåtgärder för att se till att

ekosystemtjänster, grönstruktur eller naturvärden som försvinner återskapas inom området.

Pris som bedömningsgrund

Erbjudet pris på marken uttryckt i kronor per BTA sorteras från högst till lägst, där det anbud med högst markpris ges tio poäng, det näst högsta nio poäng, nästa får åtta poäng och så vidare, ner till noll.

4.3 Projektidé

I anbudet motiverar anbudsgivaren (med totalt max 500 ord) varför den borde få markanvisningen i Nästås. Idébeskrivningen kan till exempel ge svar på frågorna:

- Varför är vi en lämplig aktör?
- Hur bidrar vi till att uppfylla kommunens kriterier för projektet?
- Vilka speciella idéer eller lösningar vill vi genomföra?

Utöver textbeskrivningen ska anbudet innehålla en situationsplan och illustration(er) över projektet. Sammantaget ska projektidén (text, situationsplan och illustrationer) rymmas på högst tre A3-sidor och innehålla inte mer än 500 ord sammanlagt.

4.4 Referensprojekt

Intressenten skickar in 1–2 relevanta, genomförda referensprojekt och beskriver hur man i dessa har uppfyllt de kvalitativa kriterierna. Det ska tydligt framgå att det är det anbudsgivande bolaget som har utfört projekten. Varje referensprojekt beskrivs i bild och text (högst 250 ord) på en A3-sida.

4.5 Begränsning i antal ord i anbudet

Observera att det anbudsmaterial som lämnas in som mest får innehålla 1 000 ord, fördelade på maximalt 500 ord i projektidén och max 250 ord per referensprojekt. Inom taket på 1 000 ord ska även erbjudet markpris, uppgifter om anbudsgivaren med mera inrymmas.

5 Utvärdering och fortsatt process

Efter anbudstidens slut följer en period av utvärdering varpå Kommunstyrelsen ska godkänna den exploatör som kommunen föreslår som vinnare (20/12). Besked om vem som vunnit markanvisningen lämnas senast när Kommunstyrelsens beslut vunnit laga kraft. Övriga bolag som skickade in anbud kommer därefter att få skriftlig återkoppling.

Parallellt med tävlingen kommer kommunen ansöka om avstyckning av den mark som ska överlåtas till exploatören. Exploatören ska kort efter avslutad tävling teckna ett köp- och genomförandeavtal med kommunen, för att fånga upp och reglera åtagandena och förutsättningarna från tävlingen. Köpeskilling ska erläggas senast på tillträdesdagen, som infaller vid närmaste månadsskifte 30 dagar efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och köp- och genomförandeavtalet undertecknats.

Köpeskillingen innefattar inte exploateringskostnader såsom bygglovsavgift, anslutning till va, fastighetsbildning (avstyckning) eller andra lantmäteriförrättningskostnader.

Efter ingånget köpe- och genomförandeavtal ska exploatören ansöka om bygglov i enlighet med tävlingsanbudet och detaljplanen.

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för projektets genomförande.

Preliminär tidplan för projektets genomförande är 2024–2025.

6 Övriga förutsättningar

6.1 Prekvalificeringskrav

Exploatören förutsätts vara införstådd med och godta de allmänna villkoren på sidan 9 i kommunens styrdokument Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal. Där beskrivs bland annat följande.

Kommunen har i vissa fall rätt att återta markanvisningen - till exempel om exploatören begär det, om exploatören bryter mot vad som är avtalat eller om projektet visar sig vara uppenbart ogenomförbart. Huvudregeln är i sådana fall, om inte annat avtalats, att parterna bär sina egna kostnader. Ifall markanvisningen mot all förmodan skulle återtas har kommunen möjlighet att tillfråga övriga bolag som lämnat in fullständiga anbud.

Exploatören ska på begäran från 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

6.2 Underlag och styrdokument

Utöver detta markanvisningsprogram kommer följande underlag finnas tillgängliga på kommunens hemsida under tävlingen. Anbudsgivarna förutsätts ta till sig dessa dokument och acceptera att de efterföljs.

- Detaljplan: plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal

Följande övergripande kommunala styrdokument förväntas exploatören också följa:

- Översiktsplan
- Näringslivsstrategiskt program
- Trafikstrategi
- Kulturmiljöprogram
- Dagvattenstrategi
- Energiplan
- Avfallsplan
- Riktlinjer för mobilitet
- Grönstrukturplan

6.3 Frågor

Frågor om tävlingsförutsättningarna kan ställas t.o.m. den 21/10 och skickas till per.karlback@ockero.se. Frågor och svar som bedöms vara av stort intresse för andra kommer att publiceras på kommunens hemsida.

7 Tidplan

Anbudsperiod	5/10 – 4/11 kl 17:00
Sista datum att ställa frågor	21/10
Beslut i Kommunstyrelsen	20/12
Vinnaren koras	När KS beslut vunnit laga kraft
Köp- och genomförandeavtal	Kv1 2023
Bygglovsansökan	Kv2 2023
Genomförande	2024–2025