

Markanvisningstävling för cirka 30 parhus i Horste Backe, Öckerö

Sammanfattning

Öckerö kommun bjuder in till en markanvisningstävling, där en byggaktör kommer ges möjlighet att förvärva och utveckla ett markområde som är planlagt för omkring 30 småhus. Området, som i folkmun kallas Horste Backe, ligger omgivet av vackra skogsdungar och klipplandskap på norra Öckerö, cirka 200 meter från Tjolmenhamnen och knappt två kilometer från Öckerö centrum. Tävligen kommer starta i april och avslutas i höst.

Kommunens ambition för projektet är att tillskapa parhus för målgruppen barnfamiljer, som man i högre utsträckning vill ge möjlighet att bo kvar i kommunen. Vidare är det viktigt att bebyggelsen utförs på ett sätt som värnar om det fina skärgårdslandskapet, så att Öckeröborna även i framtiden får tillgång till och kan njuta av denna del av ön. Att marken säljs till ett marknadsmässigt värde är såklart också en viktig aspekt av tävlingen.

Inkomna anbud kommer därför utvärderas utifrån:

- **Goda boendemiljöer för unga familjer**
- **Hänsyn till omgivande naturmiljöer**
- **Erbjudet pris på marken**

I ett första steg (16/4 – 21/5) ska intresserade byggaktörer lämna anbud i form av genomförda referensprojekt, presentation av en projekttid och markpris (kronor per bostad).

Referensprojekten och projekttiden poängsätts utifrån hur väl de uppfyller målbilden, vilket summeras med poängen för markpriset.

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

Från första anbudsomgången går 1–3 bolag vidare till nästa omgång (7/6 – 20/8) för att rita skarpa förslag på bebyggelsen. Även här sker utvärderingen utifrån kommunens målbild.

Utvärderingen genomförs av tjänstemän på Samhällsbyggnadsverksamheten hos kommunen. Efter avslutad tävling kommer det vinnande bolaget få teckna köpe- och genomförandeavtal med kommunen för att sedan realisera förslaget.

1 Projektområdet – Horste Backe

Kommunen ska genomföra markanvisning för bostäder i ett område som kallas Horste Backe. Projektområdet ligger längst norrut på de bebyggda delarna av Öckerö, omgivet av det vackra skärgårdslandskapet i norr och väster, och mindre än 200 meter från havet vid Tjolmenhamnen i öst.

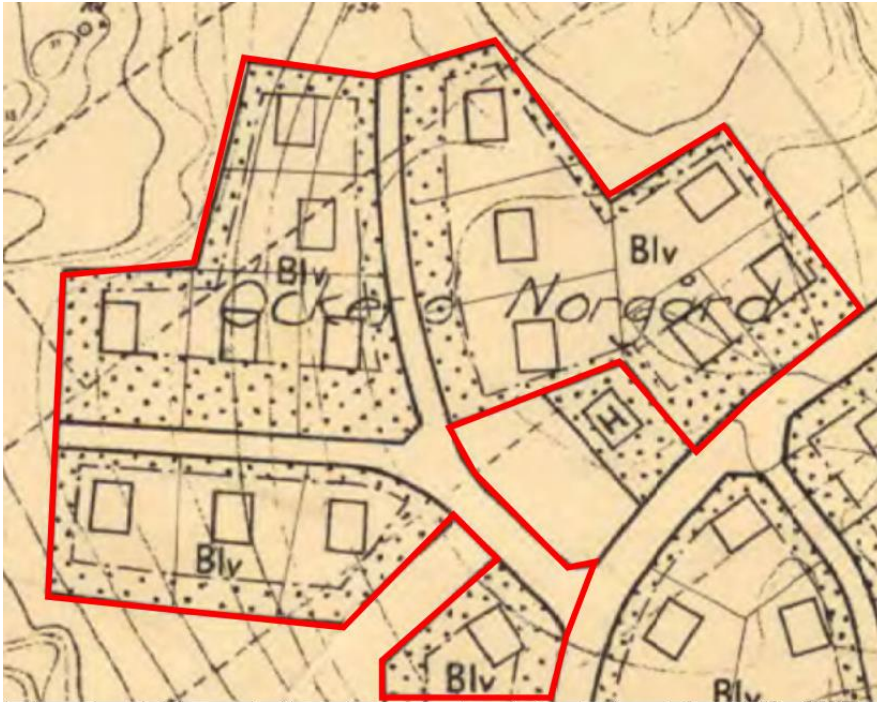
Horste Backe består av blandad skog och viss öppen ängsmark med inslag av berg, och är ett populärt rekreationsområde. [Skärgårdsleden](#), som förbinder olika vandringsstråk från Hälsö i norr till Fotö i söder, passerar intill området. Vattenbrynet och småbåtshamnen nås idag enkelt via en väg genom skogen. Söder om brofästet mot Hälsö finns propellerfabrik, cementgjuteri och andra mindre industrier.

De nya bostäder och lokalgatan som planeras ansluts till Långesandsvägen och befintlig villabebyggelse i söder. Det är två kilometer till Öckerö centrum. Kollektivtrafik finns i form av buss, som kan ta en till centrum på fyra minuter och färjeläget på Hönö på tio minuter.

2 Byggnadsplanen

För området gäller en byggnadsplan från 1947 som möjliggör bostäder, vilket innebär att det inte finns behov av att gå igenom en detaljplaneprocess innan bygglovsansökan. Däremot kan exploatören behöva ta fram vissa kompletterande utredningar som behövs för att genomföra projektet (se avsnitt 6).

Exploatören ska efter avslutad tävling förvärva all kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för en gata (se röd markering i bilderna nedan). Det område som är planlagt för handel och hantverk ("H") samt intilliggande prickad mark och naturmark ingår inte i tävlingen. Då det enligt byggnadsplanen inte är möjligt att uppföra bostäder här så utelämnas ytan från tävlingen. Detta är också ett sätt att bevara en del av vegetationen i området. Detsamma gäller för en yta med allmän platsmark längst i sydväst.



Utklipp av aktuell del av byggnadsplanen. Det rödmarkerade området överläts till exploitören.



Flygfoto med röd markering av det område som överläts till exploitören.

2.1 Kvartersmark

I byggnadsplanen illustreras på kvartersmark 15 friliggande småhus, men planbestämmelserna anger minsta tomtstorlek om 600–800 kvm och öppnar dessutom upp för flera bostäder per tomt, vilket sammantaget indikerar att cirka 30 bostäder i parhus skulle kunna inrymmas i det aktuella området.

Nedan följer ett antal relevanta urklipp ur planbeskrivningen (s. 9–12 i PDF-filen), som beskriver planbestämmelserna. Varje anbudsgivare förutsätts dock på egen hand undersöka byggnadsplanen mer ingående för att skapa sig en bild av vilken bebyggelse som är möjlig att tillföra. Efter markanvisningen kommer bygglovsenheten pröva så att tävlingsförslaget är förenligt med byggnadsplanen.

Tomtplats storlek.

Tomtplats, som avses för bebyggande med bostadshus, må icke givas mindre areal än 800 kvadratmeter. Då särskilda omständigheter därtill föranleda, må arealen göras mindre, dock ej under 600 kvadratmeter.

Antal byggnader per tomtplats:

Inom med BI och BIv betecknat område får å tomtplats endast uppföras en huvudbyggnad. Dock må å tomtplats uppföras högst två huvudbyggnader där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt och under förutsättning att tomtplatsen kan uppdelas i två tomtplatser, en för varje byggnad.

Del av tomtplats som får bebyggas.

Inom med B betecknat område får av tomtplats areal högst en femtedel ($1/5$) bebyggas.

Byggnads läge.

Byggnad som ej sammanbygges med liknande byggnad å angränsande tomtplats eller fastighet skall uppföras på ett avstånd från tomtplatsens eller fastighetens gräns av minst 4,5 meter.

Hushöjd.

Inom med BIv, FhH, FhJ, H och M betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6,0 meter.

Våningsantal.

Inom med BIv betecknat område får byggnad uppföras med endast en våning jämte inredd vind.

Antal bostadslägenheter.

Inom med BIv och H betecknat område får å samma tomtplats inredas högst två bostadslägenheter.

2.2 Allmän platsmark, gata

Utöver bostäder ska exploatören anlägga en ny lokalgata (ca 1 200–1 300 kvm) på allmän platsmark, i enlighet med byggnadsplanen. Då byggnadsplanen anger enskilt huvudmannaskap ska den färdiga gatan förvaltas av de boende i området genom en samfällighetsförening. Detta säkerställs i ett senare skede genom att exploatören ansöker om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

När det gäller utformning av lokalgatan så hänvisar kommunen till Vägars och gators utformning ([VGU](#)), en vägledande skrift som Sveriges kommuner och regioner och Trafikverket gemensamt har tagit fram för vägars och gators utformning i tätort.

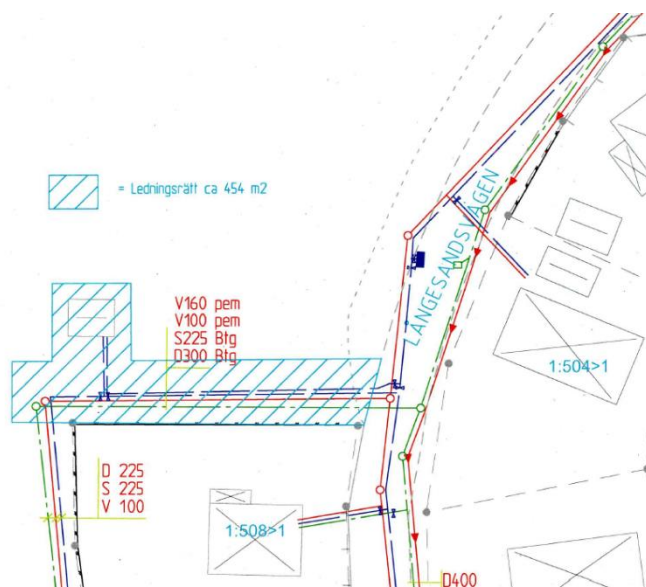
Exploatören åtar sig att hålla kommunen informerad om gatans utformning och funktion under såväl projekterings- som utbyggnadsskedet.

2.3 Vatten och avlopp

Innan lokalgatan kan anläggas ska VA-enheten på kommunen dra fram kommunala vatten- och avloppsledningar i området. För att uppnå en smidig byggprocess är det viktigt att exploatören kan samordna sina arbeten med kommunens framdragning av VA-ledningar till bostäderna. Vidare ska exploatören vidta försiktighet vid arbeten nära ledningar i området.

VA-anslutning kommer möjliggöras vid respektive fastighetsgräns varpå anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxa.

Längst söderut i projektområdet styrs husens placering av befintliga VA-anläggningar, se bild nedan. Dessa anläggningar ska ligga kvar, vilket är tänkt att säkerställas med hjälp av ledningsrätt. Ärendet ligger för närvarande hos Lantmäteriet för vidare handläggning och förrättningen bekostas av kommunen. Kommunens förhoppning är att denna del av projektområdet ändå kan inrymma bostäder, så länge och bygg- och anläggningsarbetena inte görs i konflikt med ledningsrätten. Detta får dock undersökas vidare av exploatören vid projektering av bostäderna.



Blivande ledningsrätt längst söderut i projektområdet.

3 Öckerö kommuns mål och ambitioner för projektet

Öckerö 365 - en levande skärgårdskommun 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.

3.1 Bostäder för unga familjer

Kommunen har en större andel unga i åldrarna 7–19 år jämfört med riket, men däremot är det många unga vuxna som lämnar Öckerö för studier, arbete och för att få egen bostad. Samtidigt är medelåldern i kommunen betydligt högre än i riket. Generellt sätt efterfrågar grupperna ungdomar och äldre mindre bostäder än unga vuxna som ska bilda familj.

Den byggnadsplan som gäller i Horste Backe medger småhusbebyggelse och inte flerbostadshus, vilket talar starkt för att projektet ska tillföra bostäder riktade mot målgruppen unga familjer.

3.2 Hänsyn till naturen

En utmaning vid nybyggnation på Öckerö är att bibehålla och säkerställa goda utomhusmiljöer och naturliga platser för rekreation. Att nybyggnation ska ske i samspel med naturen är också något som Öckeröborna själva har lyft fram som viktigt i samband med framtagandet av översiktsplanen.

Horste Backe är idag ett populärt rekreativområde präglad av fina trädgångar och det omgivande klipplandskapet. Det är därför lätt att föreställa sig att det kan skapas fina boendemiljöer här, men det är också därför särskilt viktigt att man går varsamt fram med utbyggnaden och tar vara på de kvaliteter som naturen erbjuder på platsen.

3.3 Parhus

Enskilda småhus har historiskt varit, och är än idag, en viktig del i att trygga kommunens bostadsbestånd. För ett mer effektivt nyttjande av marken under rådande planförhållanden kan dock mer bostäder inrymmas i projektet om de uppförs som sammanbyggda.

Samtidigt behövs utrymmen mellan husen för att möjliggöra kopplingar och utblickar mot naturen, vilket innebär att kommunens ambition är att bostäderna byggs i form av parhus. Detta ger även ett bättre samspel med befintlig villabebyggelse i närheten, jämfört med till exempel radhuslängor.

3.4 Markpris och exploateringsgrad

Kommunen är skyldig att sälja marken till ett marknadsmässigt värde, och då man inte har genomfört några anbudstävlingar på länge är det viktigt att markpriset får utgöra ett av utvärderingskriterierna.

Den gällande byggnadsplanen bedöms möjliggöra byggnation av cirka 30 bostäder i parhus. Något exakt antal är dock inte fastställt, utan det vinnande förslaget kommer efter avslutad tävling bearbetas vidare och prövas i bygglovsskedet. Det är självklart viktigt att marken

utnyttjas effektivt, men det yttersta målet är ändå inte att maximera antalet bostäder utan att bebyggelsen blir bra som helhet, och att kommunens målbild om bostäder för unga familjer och bevarande av naturen uppfylls.

De mål och ambitioner som beskrivits ovan kokar ner till tävlingens utvärderingskriterier som beskrivs närmare i nästa avsnitt.

4 Tävlingsinstruktioner

4.1 Första anbudsomgången (16/4 - 21/5)

Intresserade bolag ska i en första anbudsomgång (senast 21 maj kl 17:00) skicka in beskrivningar av genomförda referensprojekt, en projekttid och erbjudet markpris. Materialet skickas med e-post till per.karlback@ockero.se. Det inlämnade anbudsmaterialet bedöms av Samhällsbyggnadsverksamheten, som har fri prövningsrätt av uppsatta prekvalificeringskrav, kriterier och formkrav. De anbudsgivare som följer tävlingsinstruktionerna och resterande förutsättningar kommer att ges 0–30 poäng enligt följande.

Markpris i kronor per bostad (0–10 poäng)

Anbuden (kronor per bostad) sorteras från högst till lägst där det högsta markpriset (i kronor per bostad) ges tio poäng, det näst högsta nio poäng, nästa får åtta poäng och så vidare, ner till noll.

Referensprojekt (0–5 poäng)

Bolaget skickar in ett eller två relevanta genomförda referensprojekt och beskriver hur målbildskriterierna *Goda boendemiljöer för unga familjer* och *Hänsyn till omgivande natur* (se nedan) har uppfyllts i dessa projekt. Det ska tydligt framgå att det är det anbudsgivande bolaget som har utfört projekten. Varje referensprojekt beskrivs i bild och text (max 300 ord) på en liggande A3-sida, det vill säga max två sidor totalt.

Målbildskriterierna:

Goda boendemiljöer för unga familjer

Beskriv hur man har gjort för att bygga goda bostäder för unga familjer. Beskriv vilka särskilda kvaliteter man har tillfört för att få just barnfamiljerna att trivas, och om man har gjort något särskilt för att möjliggöra för denna målgrupp att förvärva bostäderna.

Hänsyn till omgivande natur

Beskriv hur man har anpassat bebyggelsen för att värna om vegetationen och landskapsbilden i området. Beskriv hur man gått till väga för att säkerställa invånarnas tillgång till rekreation i de naturliga miljöerna efter genomförd byggnation.

Projektidé (0–15 poäng)

I projektidén motiverar anbudsgivaren (med max 300 ord) varför den borde få en markanvisning i Horste Backe. Idébeskrivningen kan till exempel ge svar på frågorna:

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

Utöver textbeskrivningen skall en enkel situationsplan över projektområdet skickas in, som visar ett förslag på hur bebyggelsen kan disponeras. Det är även tillåtet, men inte ett krav, att komplettera textbeskrivningen och situationsplanen med en eller flera illustrationer.

Sammantaget ska projektidén (text, situationsplan och eventuella övriga illustrationer) rymmas på tre A3-sidor.

Mellan den 21/5 och den 7/6 kommer kommunen utvärdera och rangordna inkomna anbud samt kontakta de tre främsta anbudsgivarna (om det finns så många som tre som uppfyller prekvalificeringskraven och övriga förutsättningar) för att erbjuda dem möjligheten att tävla vidare i den andra omgången.

4.2 Andra anbudsomgången (7/6 – 20/8)

Från den första anbudsomgången väljs alltså upp till tre bolag ut för att få vidareutveckla sina projektidéer. Senast den 20/8 klockan 17:00 ska följande handlingar vara kommunen tillhanda:

- Kortfattad text- och bildbeskrivning av förslaget, dess kvalitéer och principer för material och gestaltning. En A3-sida.
- Situationsplan med byggnadernas placering, markplanering och grov höjdsättning.
- Två olika sektioner som översiktligt visar hur höjdskillnader kommer att tas upp inom området.
- Översiktliga typplanlösningar.

Anbudsmaterialet kommer att utvärderas efter hur väl man uppfyller kommunens målbildskriterier för projektet (se sidan 7), det vill säga – *Goda boendemiljöer för unga familjer* och *Hänsyn till omgivande natur*.

4.3 Utvärdering och fortsatt process

Det inlämnade anbudsmaterialet från första och andra tävlingsomgången bedöms av Samhällsbyggnadsverksamheten på kommunen, som har fri prövningsrätt av uppsatta prekvalificeringskrav, kriterier och formkrav.

Efter den andra anbudsomgången följer en utvärderingsperiod om tre veckor (23/8 – 10/9) varpå kommunen utser den vinnande exploitören. Övriga bolag som gavs möjlighet att delta i den andra anbudsomgången kommer att få skriftlig återkoppling. Utöver det kommer kommunen tillhandahålla en poängsammanställning över inkomna anbud som följde instruktionerna och uppfyllde prekvalificeringskraven.

Exploatören ska sedan teckna köpe- och genomförandeavtal med kommunen för att fånga upp och reglera åtagandena och förutsättningarna från tävlingen. Avtalen beräknas kunna undertecknas i oktober 2021 och ska godkännas av Kommunstyrelsen.

Därefter ska exploatören komplettera och konkretisera sitt anbudsmaterial till fullständiga [bygglovshandlingar](#) samt ta fram de eventuella utredningar som krävs för att i slutändan ge ett godkänt bygglov för parhusen i Horste Backe.

Parallellt med markanvisningstävlingen genomförs avstyckning av den mark som ska överlåtas, varpå exploatören erlägger köpeskillning och tillträder som fastighetsägare. Mer om det i nästa avsnitt.

5 Fastighetsbildning, tillträde och köpeskillning

När tävlingen är avgjord tecknas alltså köp- och genomförandeavtal. Utgångspunkten i köpeavtalet är att hela projektområdet överlåts som en fastighet (se avsnitt 2 för avgränsning). Kommunen ansöker om och bekostar avstyckningen av denna exploateringsfastighet.

Köpeskillningen beräknas genom att multiplicera det pris som angavs i anbudet med antalet bostäder i tävlingsförslaget. Exploatören ska erlägga köpeskillningen senast på tillträdesdagen, vilken i köpeavtalet avses bestämmas till cirka 60–90 dagar efter det att köpeavtalet tecknats. Alternativt, om avstyckningen inte är klar vid avtalets tecknande, så knyts tillträdet till en viss tid efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. På så sätt får exploatören möjlighet att komma i gång med bygglovsprojektering och eventuella utredningar innan köpeskillningen ska erläggas.

Det är kommunens önskemål att bostäderna i slutändan säljs med äganderätt, till skillnad från att de upplåts med bostadsrätt. Efter tillträdet bör exploatören därför skicka in ansökan till Lantmäteriet om att justera fastighetsindelningen enligt projektets slutliga utformning, men också för att genom anläggningsförrättning inkorporera lokalgatan i en (befintlig eller ny) gemensamhetsanläggning och bestämma andelstal för de ingående fastigheterna. Dessa åtgärder bekostas av exploatören.

Om exploatören slutligen får bygglov för fler bostäder än i tävlingsförslaget så ska en tilläggsköpeskillning erläggas för tillkommande bostäder. Denna beräknas på motsvarande sätt som den ursprungliga köpeskillningen, det vill säga antalet bostäder multipliceras med priset i anbudet, och ska erläggas inom 30 dagar efter det att beslut om beviljat bygglov vunnit laga kraft.

6 Utredningsbehov

Det behövs ingen ny detaljplan innan projektet kan genomföras, utan bygglovshandlingarna ska prövas mot den befintliga byggnadsplanen.

Huvudregeln är att bygglov ska ges så länge förslaget överensstämmer med planen, men då det rör sig om en gammal byggnadsplan kan exploatören behöva ta fram vissa kompletterande utredningar av till exempel naturmiljö, dagvatten eller geoteknik för att visa att bebyggelsen är lämplig. Efter avslutad tävling förväntas exploatören ha en dialog med bygglovsenheten för att utröna vilka eventuella utredningar som behöver tas fram.

7 Övriga förutsättningar

7.1 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 i tur och ordning tillfråga övriga bolag från den andra tävlingsomgången att driva projektet.

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

7.2 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.

- Byggnadsplanen
- Nybyggnadskarta
- Naturinventering
- Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal

Följande övergripande kommunala styrdokument förväntas exploatören också följa:

- Översiktsplan
- Bostadsförsörjningsprogram
- Trafikstrategi
- Kulturmiljöprogram
- Besöks- och näringslivsplan
- Energiplan
- Avfallsplan
- Mobilitetsplan
- Gestaltningprogram
- Grönstrukturplan
- Dagvattenplan
- Klimatanpassningsplan

7.3 Frågor

Frågor om tävlingsförutsättningarna kan ställas t.o.m. den 6/5 och skickas till per.karlback@ockero.se. Frågor och svar som är av intresse för andra kommer att publiceras på kommunens hemsida.

8 Tidplan

Anbudsperiod 1	16/4 – 21/5 kl 17:00
Sista datum att ställa frågor	6/5
Utvärderingsperiod 1	24/5 – 4/6
Anbudsperiod 2	7/6 – 20/8 kl 17:00
Utvärdering 2	23/8 – 10/9
Vinnaren koras	september
Köp- och genomförandeavtal tecknas	oktober
Köpeskilling och tillträde	december
Bygglov och ev. tilläggsköpeskilling	Q1 2022
Genomförande	Q2 2022 – Q4 2023