

Inbjudan till markanvisning för flerbostadshus i Tuvesvik, Lavön 2:91



Planområdet ligger ca 6 km sydväst om Ellös, intill färjeläget i Tuvesvik. Här ges ett unikt tillfälle för byggnation av bostäder i ett attraktivt läge med utsikt och närhet till havet. Marken ägs av Orust kommun och intill det markanvisade området ligger en färjeterminal med goda förbindelser till Gullholmen/Härmanö och Käringön. I det inriktningsbeslut som finns över Tuvesvik avser kommunen att utveckla området med fler bostäder, verksamheter och besöksnäring.

Matbutiken på Gullholmen nås inom 5 minuter med färjan. Busshållplats finns även inom 100-150 meters avstånd. Ellös, som är närmsta samhälle, ligger 10 minuter bort med bil. Där finns mataffär, café, restauranger, förskola, skola, biblioteksfilial, vårdcentral och apoteksfilial. På Gullholmen/Härmanö och Käringön finns även mataffär samt restauranger.





Innehåll

1 Förutsättningar för markanvisningen.....	3
1.1 Detaljplan.....	3
1.2 Området.....	3
1.3 Marken och omgivning.....	3
1.4 Bebyggelsen.....	4
1.5 Hamnområde (båtplats/sjöbod/förråd)	4
1.6 Trafik och parkering mm.	5
1.7 Va- och dagvattenanläggningar, uppvärmning.....	5
1.8 Tomtpris	5
1.9 Avgifter och övriga kostnader	6
2 Markanvisningen	7
2.1 Markanvisningsmetod.....	7
2.2 Bedömningskriterier.....	7
2.3 Tilldelning av marken	7
2.4 Tidplan.....	7
3 Anbudet.....	8
3.1 Inlämning av anbud	8
3.2 Anbudets innehåll.....	8
3.3 Material som kommunen tillhandahåller.....	8
3.4 Kommunens kontaktperson.....	8



1 Förutsättningar för markanvisningen

Kommunen har antagna riktlinjer för markanvisning som är vägledande vid samtliga markanvisningar i Orust kommun.

1.1 Detaljplan

För området finns detaljplan, Ändring av gällande detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik, antagen 2015-01-26.

Detaljplanen medger flerbostadshus i 3,5 plan med tillhörande 27 parkeringsplatser samt miljöhus.

1.2 Området

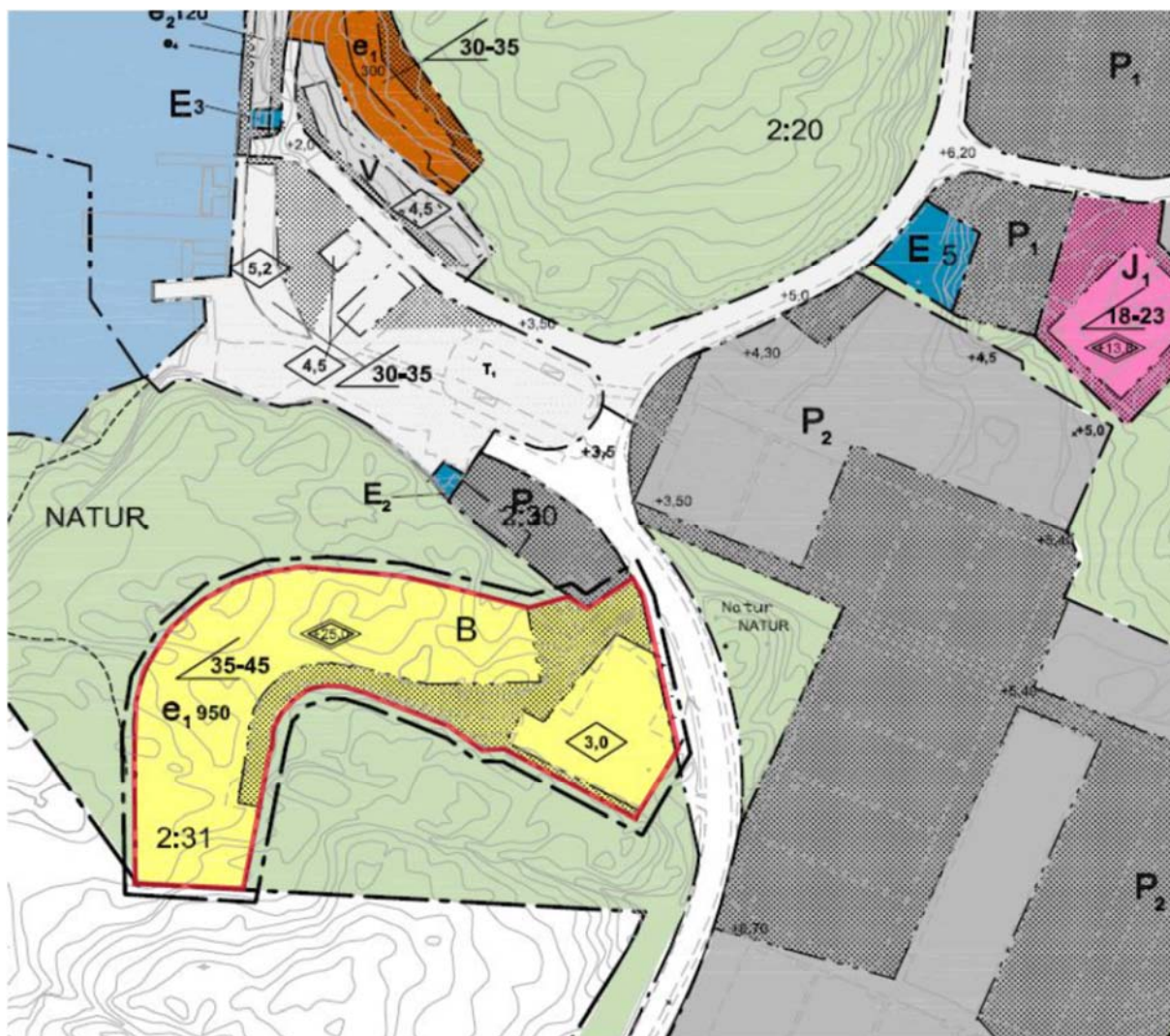
Området för markanvisningen uppgår till totalt ca 5 600 kvm och omfattar fastigheten Lavön 2:91. Fastigheten ägs av Orust kommun.

1.3 Marken och omgivning

Området för markanvisningen utgörs av en kustnära klippterräng och är relativt kuperad utan någon högre vegetation. Ambitionen med planförslaget är att byggnader ska placeras ”på” berget, med så små ingrepp som möjligt i bergformationer utanför byggnadskroppar.

Strax norr om planområdet finns en nybyggd hamnpromenad/brygga med möjlighet att bygga ut en hamn med cirka 150 båtplatser samt byggrätt för upp till ca 170 sjöbodar (5 kvm förråd).





Markanvisningsområde

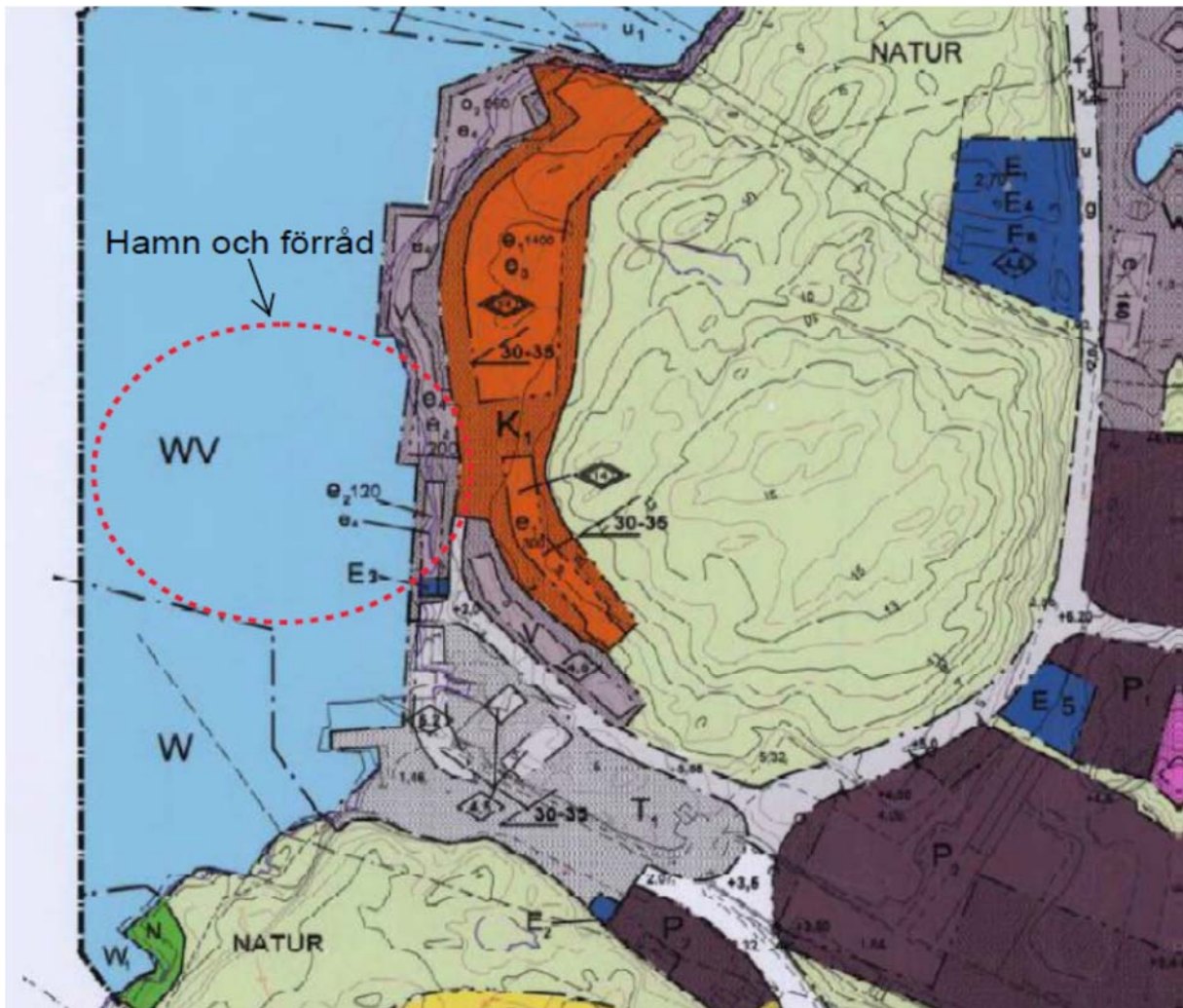
1.4 Bebyggelsen

Detaljplanen medger flerbostadshus med en byggrätt om ca 3400 kvm BTA. Största byggnadsarea är 950 kvm med maximal byggnadshöjd om 3,5 våningar. Nockhöjden får vara högst + 25 meter på bostadsfastighet och + 3 meter på miljöhus. Nockhöjden är angiven i förhållande till grundkartans nollplan. Det finns krav på traditionell takvinkel, 35-45 grader.

Byggnader ska utformas och färgsättas med stor hänsyn till lokal byggnadstradition. Gestaltningmässigt kan byggnaderna påminna om sjömagasin men ändå erbjuda karaktärsfulla flerbostadshus som varsamt placerats på de bohuslänska klipporna. Kommunen vill tillskapa attraktiva och tydliga landmärken.

1.5 Hamnområde (båtplats/sjöbod/förråd)

I markanvisningen ges exploitören möjlighet att bygga ut båtplatser och sjöbodar/förråd på arrende som kan upplåtas till brf eller dyl. inom närliggande byggrätt för hamn. Sjöbodar regleras i avtal om att utföras som max 5 kvm oisolerade förråd utan VA. (Riktlinjer för sjöbodar och sjönära byggnader, antagen 2016-06-09).



Område för hamn och sjöbodar/förråd

1.6 Trafik och parkering mm.

Anslutningsväg och ca 27 parkeringsplatser är utbyggda inom planområdet. En bilplats per lägenhet ska tillgodoseas enligt bedömt behov men med fler än 27 bostäder erbjuds möjligheten att hyra resterande parkeringsplatser på närliggande utbyggda parkeringar. Planen medger möjlighet att anlägga handikapparkering i direkt anslutning till bebyggelsen. En byggnad för källsorterat avfall ska uppföras vid parkeringen.

1.7 Va- och dagvattenanläggningar, uppvärmning

Kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda i anslutningsvägen. Ny bostadsbebyggelse ska anslutas till det kommunala va-nätet. Val av uppvärmning för bostäderna avgör exploitören.

1.8 Tomtpris

Kommunen har satt ett lägsta acceptpris om 10 miljoner kronor utifrån bedömt marknadsvärde. För att förslaget ska utvärderas i övriga bedömningskriterier får anbudet inte understiga acceptpriset.



1.9 Avgifter och övriga kostnader

Utöver köpeskillingen för marken förutsätts exploatören betala alla anslutningsavgifter enligt gällande taxor. Exploatören står för samtliga kostnader som exploateringen medför t.ex. bygglovsavgift.





2 Markanvisningen

2.1 Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Exploatören lämnar in förslag på hur de vill bebygga området utifrån detaljplan och ställda kriterier.

2.2 Bedömningskriterier

Följande bedömningskriterier gäller för aktuell markanvisning:

Anbudet:

- Anbud på markpriset
- Miljö och hållbarhet
- Gestaltning
- Utemiljö

Exploatören:

- tidigare jämförbara projekt
- tidigare samarbete med kommunen
- kreditvärdighet

2.3 Tilldelning av marken

Vid utvärdering sker bedömning utifrån hur förslagen uppfyller angivna kriterier utifrån en femgradig skala. Kommunen bedömer utifrån följande viktning:

Anbud på markpriset	40 %
Miljö och hållbarhet	25 %
Gestaltning	25 %
Utemiljö	10 %

Marken tilldelas den exploatör vars förslag innebär den bästa helhetslösningen. Kommunstyrelsen godkänner utvald exploatör. Ett genomförandeavtal tecknas som reglerar genomförandet av detaljplanen samt parternas ansvar och kostnader. Exploateringen ska vara genomförd inom 2 år från det genomförandeavtal tecknats. Beslut om tecknande av genomförandeavtal fattas av kommunstyrelsen.

Markanvisningen faller inte inom ramen för Lagen om offentlig upphandling (LOU 2007:1 091). Kommun förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga förslag utan ersättningskyldighet till någon av förslagsgivarna.

2.4 Tidplan

Följande tider gäller för markanvisningen

- Sista inlämningsdag 26 juni 2017
- Utvärdering av inkomna bidrag 27 – 30 juni 2017
- Beslut om utvald exploatör i kommunstyrelsen 30 augusti 2017
- Beslut om tecknande av genomförandeavtal i kommunstyrelsen 25 oktober 2017

Tidsangivelserna ovan är preliminära och kan komma att vara föremål för justering.



3 Anbudet

3.1 Inlämning av anbud

Anbudsförslaget ska ha inkommit till Orust kommun senast **26 juni 2017**. Handlingarna i anbudet ska märkas med ”Markanvisning för flerbostadshus i Tuvesvik, Lavön 2:91” samt med anbudsgivarens firmanamn.

Anbudet kan inlämnas i receptionen i kommunhuset, Henån, skickas via e-post till tekniska@orust.se eller skickas med post till:

Orust kommun
Plan, mark och exploateringsenheten
473 80 Henån

3.2 Anbudets innehåll

Anbudet ska minst omfatta följande:

- Exploatörens namn, adress, telefonnummer och organisationsnummer
- Exploatörens kontaktperson samt kontaktpersonens telefonnummer och e-postadress
- Skisser och illustrationer över utformning av byggnader, fasader, utemiljö etc.
- Beskrivning av förslaget med redovisade materialval, färgsättning och annat som kan underlätta förståelsen för förslaget.
- Beskrivning av föreslagen bebyggelse med uppgift om antal lägenheter
- Uppgift om upplåtelseform och eventuell framtida förvaltning
- Referensobjekt om exploatören genomfört jämförbara projekt
- Företagets ekonomiska status, affärsidé och projektkalkyl
- Översiktlig tidplan för genomförande

3.3 Material som kommunen tillhandahåller

- Ändring av gällande detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik
- Detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik, utökad färjeterminal
- Geoteknisk utredning
- Miljökonsekvensbeskrivning, Bo-Hus-Plan AB, 2005-06-09
- Digitalt kartunderlag i dwg-format

3.4 Kommunens kontaktperson

Nina Hansson
Plan, mark och exploatering
473 80 HENÅN
telefon: 0304-33 41 58
E-post: nina.hansson@orust.se

Välkommen med ert anbud!