

Inbjudan till markanvisning för del av Henån 1:67 m.fl.



Henån är kommunens största samhälle och erbjuder ett brett utbud av offentlig och kommersiell service, goda kommunikationer och närhet till fina rekreationsområden. Närheten till havet med möjlighet till bad, båt och friluftsliv bidrar till områdets attraktivitet.

Planområdet ligger mycket centralt i Henåns samhälle. I det närområdet finns bland annat kommunkontor, bibliotek, vårdcentral, tandläkare, apotek, bank, förskola, skola, butiker, småbåtshamn, systembolag och restauranger mm. Mellan planområdet och Henåns bussterminal är det ca 300 meter. För lokalbussar finns hållplats vid Röravägen, ca 50 meter nordost om planområdet.



Innehållsförteckning

1 Förutsättningar för markanvisningen.....	2
1.1 Detaljplan	2
1.2 Markområdet	3
1.3 Bebyggelsen.....	3
1.4 Va- och dagvattenanläggningar, fjärrvärme.....	3
1.5 Trafik och parkering.....	4
1.6 Tomtpris	4
1.7 Avgifter och övriga kostnader	4
2 Markanvisningen	4
2.1 Markanvisningsmetod	4
2.2 Bedömningskriterier	4
2.3 Tilldelning av marken	5
2.4 Tidplan	5
3 Anbudet.....	5
3.1 Inlämning av anbud	5
3.2 Anbudets innehåll.....	6
3.3 Material som kommunen tillhandahåller	6
3.4 Kommunens kontaktperson	6

1 Förutsättningar för markanvisningen

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

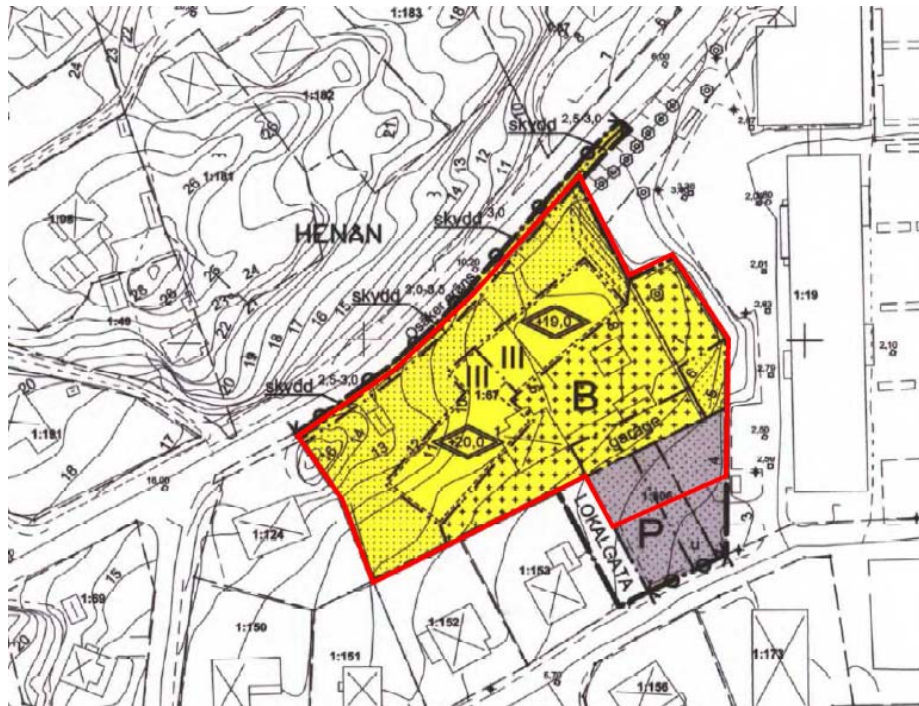
1.1 Detaljplan

För området finns detaljplan antagen 2012-02-23. Detaljplanen medger flerbostadshus med tillhörande garage/carport, parkeringsplatser och förråd. Detaljplanen togs fram med syfte att



Inbjudan till markanvisning för del av Henån 1:67 m.fl.

skapa seniorboende men den medger även andra typer av boende. Planbestämmelsen angående maximalt 18 lägenheter är inte bindande dvs. bygglov kan ges för fler antal lägenheter.



Markanvisningsområdet

1.2 Markområdet

Området för markanvisning är cirka 4 900 kvm stort och omfattar del av fastigheterna Henån 1:67, Henån 1:19 och Henån 1:306. Fastigheterna inom området ägs av Orust kommun. En fastighetsreglering ska ske för att bilda en lämplig bostadsfastighet. På fastigheten Henån 1:67 finns ett äldre bostadshus med tillhörande uthus och garage, kommunen tillser att byggnaderna rivs innan köpeavtal tecknas.

1.3 Bebyggelsen

Detaljplanen ger en maximal byggrätt om ca 3000 kvm BTA. Den slutgiltiga storleken på projektet prövas i kommande bygglov. En huvudbyggnad får uppföras med maximalt tre våningar. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 1 000 kvm. Nockhöjden får vara högst + 20 meter för den sydvästra byggnadskroppen och högst + 19 meter för den nordöstra byggnadskroppen. Nockhöjden är angiven i förhållande till grundkartans nollplan.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader såsom garage, miljöstation och förråd är 250 kvm. Komplementbyggnader ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns, inom område betecknat med garage får garagebyggnad placeras i fastighetsgräns. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.

1.4 Va- och dagvattenanläggningar, fjärrvärme

Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar är utbyggda i området. Ny bostadsbebyggelse ska anslutas till det kommunala va-nätet och dagvatten ska ledas till det kommunala dagvattennätet. Exploatören ska teckna avtal för fjärrvärme.



Inbjudan till markanvisning för del av Henån 1:67 m.fl.

1.5 Trafik och parkering

Fastigheten ges en ny tillfartsväg från Katarinas väg och nuvarande tillfart mot Röravägen stängs. Lokalväg byggs ut av exploatören. Avtalsservitut skrivs till förmån för Henån 1:67. Ett bullerskydd ska uppföras längs Röravägen för att klara bullernivån. Parkeringar och eventuellt garage placeras på kvartersmark och ska täcka det behov som byggnationen skapar.

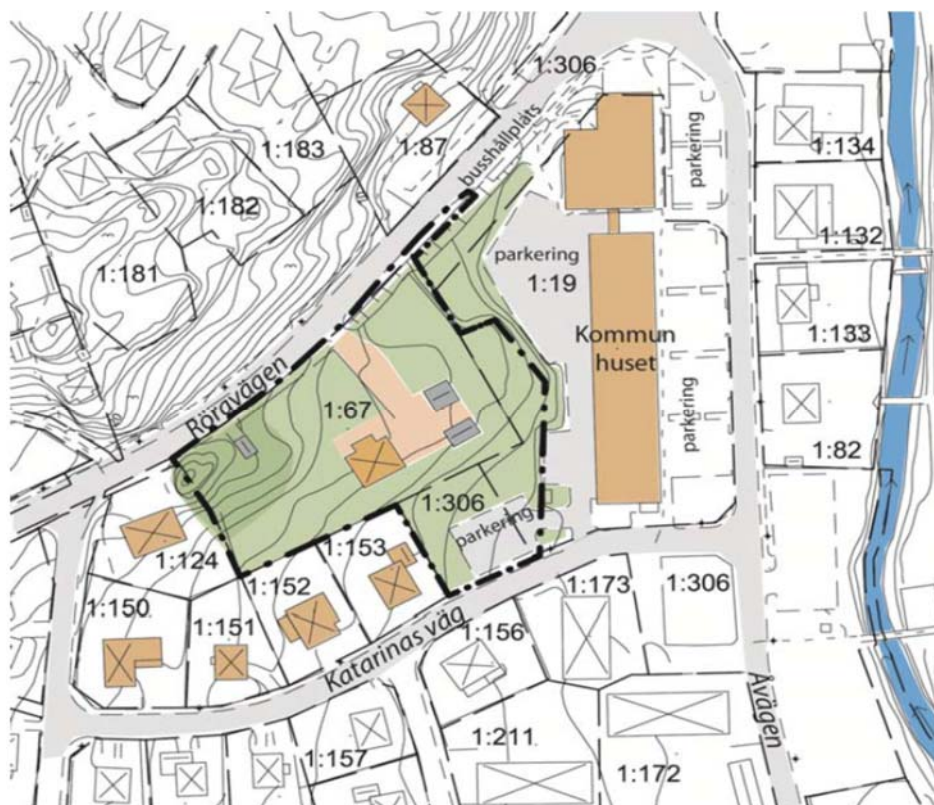
1.6 Tomtpris

Kommunen har satt ett lägsta acceptpris. För att förslaget ska utvärderas i övriga bedömningskriterier får anbudet inte understiga acceptpriset.

1.7 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 och förrättningskostnader.

2



Markanvisningen

2.1 Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Exploatörer 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



Inbjudan till markanvisning för del av Henån 1:67 m.fl.

- Pris/kvm BTA, boendekostnad

Exploatören

- tidigare jämförbara projekt
- tidigare samarbete med kommunen
- kreditvärdighet

2.3 Tilldelning av marken

Vid utvärderingen sker bedömning utifrån hur förslagen uppfyller angivna kriterier. Kommunen bedömer utifrån följande viktning:

Anbud på markpriset	40 %
Miljö och hållbarhet	20 %
Gestaltning	20 %
Utemiljö	10 %
Pris/kvm BTA, boendekostnad	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 tecknas. Beslut om tecknande av genomförandeavtal fattas av kommunstyrelsen. När exploatören fått laga kraftvunnet bygglov tecknas ett köpekontrakt.

Markanvisningen faller inte inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091). Kommunen 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

Anbudet ska ha inkommit till Orust kommun senast **26 juni 2017**. Handlingarna i anbudet ska märkas med ”Markanvisning för del av Henån 1:67 m.fl.” samt med anbudsgivarens firmanamn.

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

Orust kommun
Plan, mark och exploateringsenheten
473 80 Henån



Inbjudan till markanvisning för del av Henån 1:67 m.fl.

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 illustration över utformning av byggnader, utemiljö med parkeringar 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 framtida förvaltning.
- Referensobjekt om exploatören genomfört jämförbara projekt.
- En översiktlig projektkalkyl
- Översiktlig tidplan för genomförande.
- Boendekostnad
- Företagets ekonomiska status och affärsidé.

3.3 Material som kommunen tillhandahåller

- Detaljplan för Seniorboende inom Henån 1:67 m.fl
- Geoteknisk undersökning, Ramböll 2011-06-30
- PM: Bullerkartläggning, Ramböll 2010-05-17, rev 2010-11-11
- PM: Bulleråtgärder för Henåns seniorboende 2011-03-31, rev 2011-05-31, rev 2011-12-14
- Plankartan i DWG

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!