

## Inbjudan till markanvisning för del av Huseby 1:78



Ellös är ett gammalt fiskesamhälle med anor från 1607, då det för första gången nämns i skrift. Ellös är en utav Orusts största tätorter med ett varierande utbud av både småhus och hyresrätter. Samhället erbjuder ett brett utbud av offentlig service så som skola, äldreboende och tandläkare. Närheten till havet ger goda förutsättningar för bad, båt och friluftsliv.

Planområdet är beläget på Husebyberget ca 1,5 kilometer söder om Ellös centrum med en fin utsikt över Ellösfjorden. I Ellös centrum finns kommersiell service i form av bland annat livsmedelsbutik, bank, restauranger, hotell- och konferensanläggningar.



## Innehållsförteckning

<b>1 Förutsättningar för markanvisningen</b> .....	3
1.1 Detaljplan .....	3
1.2 Markområdet .....	3
1.3 Bebyggelsen.....	3
1.4 Va- och dagvattenanläggningar, fjärrvärme .....	4
1.5 Trafik och parkering .....	4
1.6 Enskilt huvudmannaskap .....	4
1.7 Tomtpris.....	4
1.8 Avgifter och övriga kostnader.....	4
1.9 Säkerhet.....	4
<b>2 Markanvisningen</b> .....	5
2.1 Markanvisningsmetod.....	5
2.2 Bedömningskriterier .....	5
2.3 Tilldelning av marken.....	5
2.4 Tidplan.....	6
<b>3 Anbudet</b> .....	6
3.1 Inlämning av anbud .....	6
3.2 Sekretess .....	6
3.3 Anbudets innehåll .....	7
3.3 Material som kommunen tillhandahåller .....	7
3.4 Kommunens kontaktperson .....	7

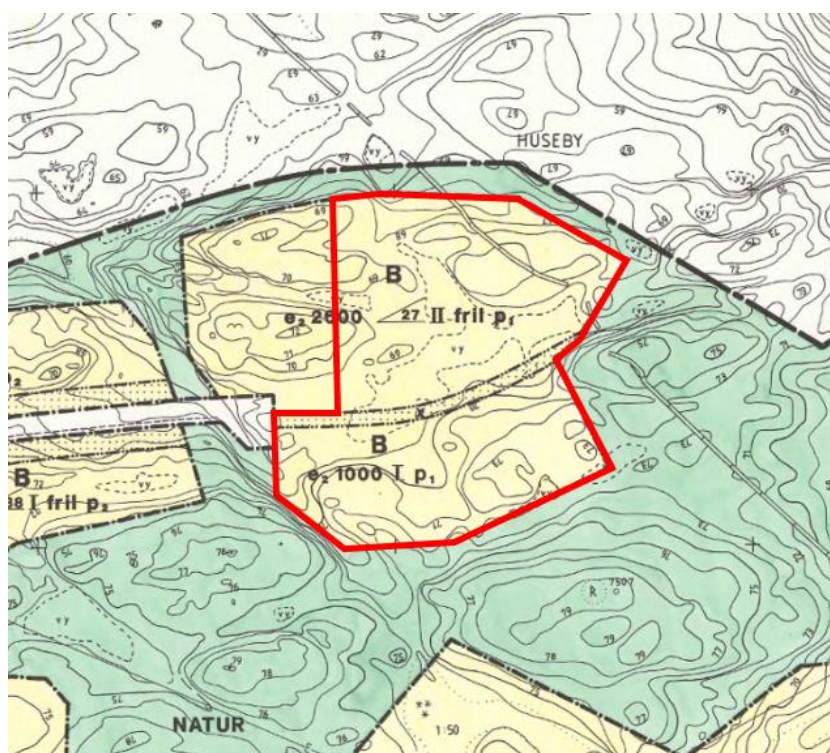


## 1 Förutsättningar för markanvisningen

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

### 1.1 Detaljplan

För området finns detaljplan antagen 1993-06-24. Detaljplanen möjliggör bostäder i form av villor och lägenheter i gruppbyggda en-, två-, fyr- och sexbostadshus. Detaljplanen innehåller en bestämmelse att ”byggnader skall i huvudsak grupperas enligt illustrationskartan”. Bestämmelsen är inte bindande dvs. bygglov kan ges för annan gruppering än den som illustrationskartan visar.



*Markanvisningsområdet*

### 1.2 Markområdet

Området för markanvisning är cirka 7 100 kvm stort och omfattar del av fastigheten Huseby 1:78. Fastigheten ägs av Orust kommun. Marken är obebyggd och kuperad med en stor andel berg i dagen. Mitt i fastigheten ligger en sänka med en tjärn/damm. En fastighetsbildning behöver genomföras för att bilda en egen fastighet av markanvisningsområdet. Kommande fastighetsbildning kommer inte bekostas av exploatören.

### 1.3 Bebyggelsen

Bebyggelsen inom markanvisningsområdet ska utgöras av parhus, radhus eller flerbostadshus. Området för markanvisningen delas av ett x-område för allmän gångtrafik. Området norr om x-området ger en maximal byggrätt om 2100 kvm BTA. Den slutliga storleken på projektet prövas i kommande bygglov. Högsta antal våningar är två där vind inte får inredas utöver angivet våningsantal. Största taklutning är satt till 27 grader.



## Inbjudan till markanvisning för del av Huseby 1:78

Området söder om x-området ger en maximal byggrätt om 1000 kvm BTA. Den slutliga storleken på projektet prövas i kommande bygglov. Högsta antal våningar är en. I byggnad med suterrängvåning får vind ej inredas. I byggnad med inredd vind får takkupa anordnas på högst en tredjedel av huvudbyggnadens längd.

Garage, uthusbyggnad och bostadskomplement får uppföras med en högsta takfotshöjd av 3.0 m.

### **1.4 Va- och dagvattenanläggningar samt 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.

### **1.5 Trafik och parkering**

Områdets tillfartsväg är Morkullevägen. Gator inom markanvisningsområdet byggs ut och bekostas av exploatör. Parkeringar och eventuella garage ska placeras inom kvartersmark och ska täcka det behov som byggnationen skapar.

### **1.6 Enskilt huvudmannaskap**

Orust kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap för allmän plats (gata, natur med mera.) Markanvisningsområdet har idag del i gemensamhetsanläggningen Glimsås Ga:1 där andelstal senare kommer att regleras mellan exploatör och Ellös vägförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

### **1.7 Tomtpris**

Kommunen har satt ett lägsta acceptpris som är 3 500 000. För att förslaget ska utvärderas i övriga bedömningskriterier får anbudet inte understiga acceptpriset.

### **1.8 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.

### **1.9 Säkerhet**

För att säkerställa att exploatören utför sina åtaganden ska exploatören ställa en för kommunen godtagbar säkerhet, för anläggningar på kvartersmark ska säkerheten utgöra 6% av köpeskillingen.



## 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
- Pris/kvm BTA, boendekostnad

#### Exploatören

- tidigare jämförbara projekt
- tidigare samarbete med kommunen
- kreditvärdighet

### 2.3 Tildelning 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 %



## Inbjudan till markanvisning för del av Huseby 1:78

Marken tilldelas den exploatör vars förslag innebär den bästa helhetslösningen. Exploatören kommer också att bedömas enligt ovan angivna bedömningskriterier. Kommunstyrelsen godkänner utvalt anbud. Ett genomförandavtal tecknas som reglerar genomförandet av detaljplanen samt parternas ansvar och kostnader. Exploateringen ska vara genomförd inom 3 år från det genomförandavtal tecknas. Beslut om tecknande av genomförandavtal 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 15 Augusti 2018
- Utvärdering av inkomna bidrag 21 – 24 Augusti 2018
- Beslut om utvalt anbud och genomförandavtal i kommunstyrelsen 28 November 2018

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 **15 augusti 2018**. Handlingarna i anbudet ska märkas med ”Anbud markanvisning Huseby 1:78.” samt med anbudsgivarens firmanamn.

Handlingarna ska lämnas in i två separata anonyma kuvert. I kuvert nummer 1 läggs de efterfrågade anbudshandlingarna och där får inga uppgifter som namn eller logga, på varken exploatör, arkitektkontor eller motsvarande förekomma. I kuvert nummer 2 läggs de dokument som anger exploatör, arkitektkontor eller motsvarande. De respektive kuverten ska vara märkta med nr 1 respektive nr 2. Båda kuverten ska inskickas i ett anonymt kuvert/omslag, det omgivande kuvertet ska märkas med ”Anbud markanvisning Huseby 1:78”. Kommunen diarieför inkomna anbud. Den grupp som utvärderar anbuderna får endast tillgång till kuvert nummer 1 under bedömningen av anbudsförslagen. Sedan öppnas kuvert nummer 2 och bedömning av referensobjekt och exploatör görs.

### 3.2 Sekretess

Anbudsgivarna ska ange om inlämnade handlingar önskas beläggas med sekretess, specificera då vilka handlingar och vilka delar i respektive handling som avses, samt motivera och hänvisa till aktuell paragraf i offentlighets- och sekretesslagen. På samma sätt kan kommunen komma att använda sekretess för att skydda det allmännas ekonomiska intresse

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

Orust kommun  
Plan, mark och exploateringsenheten  
473 80 Henån



## Inbjudan till markanvisning för del av Huseby 1:78

### 3.3 Anbudets innehåll

Anbudet ska minst omfatta följande:

#### Innehåll i kuvert nummer 1

- Skisser och illustration över utformning av byggnader, utemiljö med gator och 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.
- Boendekostnad

#### Innehåll i kuvert nummer 2

- Exploatörens namn, adress, telefonnummer och organisationsnummer.
- Exploatörens kontaktperson samt kontaktpersonens telefonnummer och e-postadress.
- Referensobjekt om exploatören genomfört jämförbara projekt.
- En översiktlig projektkalkyl
- Översiktlig tidplan för genomförande.
- Uppgift om upplåtelseform och framtida förvaltning.
- Företagets ekonomiska status och affärsidé.

### 3.3 Material som kommunen tillhandahåller

- Detaljplan för Ellös tätort, Husebybergen Etapp II

### 3.4 Kommunens kontaktperson

Markus Ekstorm

Plan, mark och exploatering

473 80 HENÅN

telefon: 0304-33 41 54 (Telefontid tis-tors kl 13:00-15:00)

E-post: [markus.ekstorm@orust.se](mailto:markus.ekstorm@orust.se)

Välkommen med ert anbud!