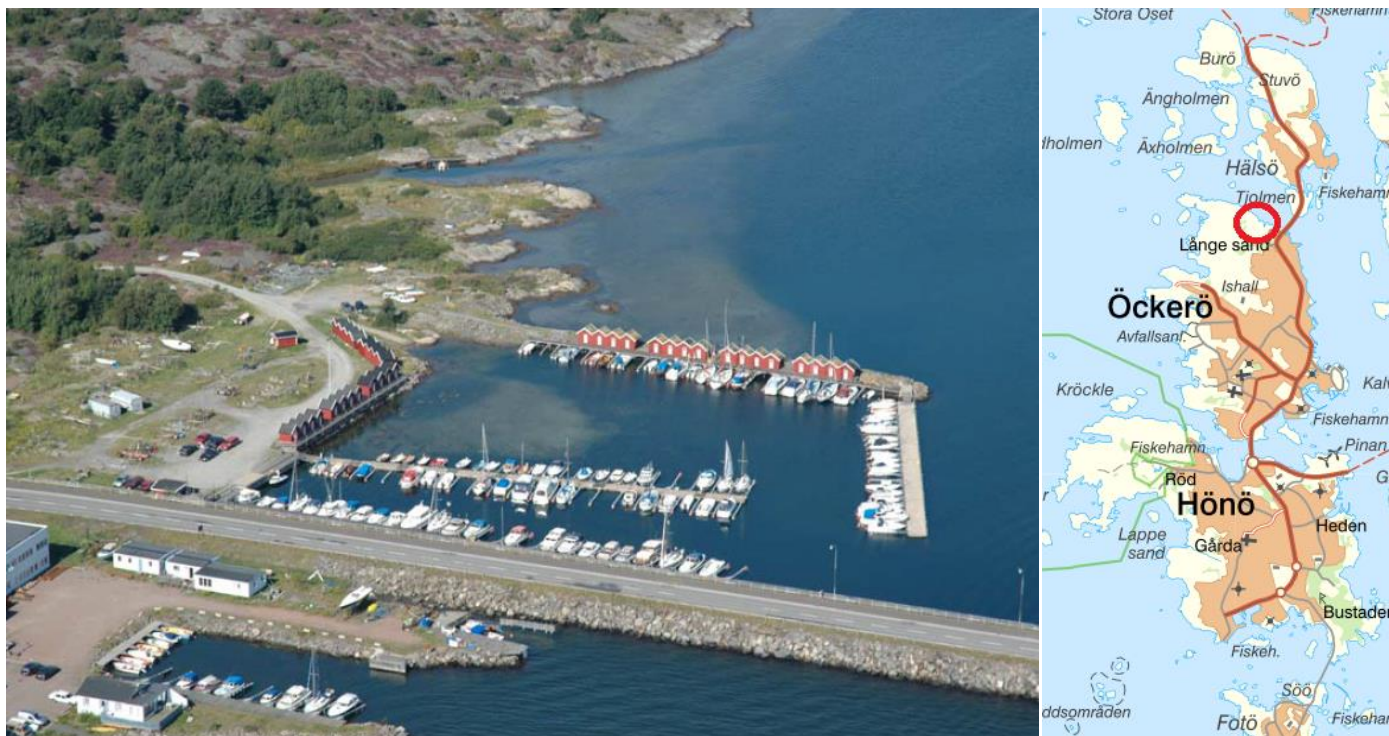




ÖCKERÖ KOMMUN

Markanvisning för spahotell i Norra Långesand, Öckerö



Öckerö Kommun

Juni 2022

1 Sammanfattning

Öckerö kommun tar nu emot anbud för att få möjlighet att förvärva och utveckla mark planlagd för ett spahotell, i attraktivt läge i Norra Långesand, Öckerö.

Under anbudsperioden (9/6 – 26/8) erbjuds intresserade bolag lämna anbud i form av projektidé och referensprojekt. Kommunens kriterier för spahotellet är att det ska vara ett tydligt besöksmål för Öckerö, att det ska främja den lokala besöksnäringen och att stadigvarande vistelse ska motverkas.

Utöver 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 kommunen anser är mest lämpad utifrån de givna förutsättningarna kommer att få teckna markanvisningsavtal samt köp- och genomförandeavtal med kommunen, för att sedan realisera spahotellet. Priset för det aktuella området är satt till 7 886 000 kronor, vilket motsvarar 1 800 kr/kvm per kvadratmeter bruttoarea (4 020 kvm BTA) och 100 kr/kvm vattenområde.

Preliminär tid för utbyggnad av projektet är 2024–2026.

2 Projektområdet – Norra Långesand

I storslaget läge vid havet i Norra Långesand, på norra änden av Öckerö, ska kommunen genomföra den aktuella markanvisningen. Projektområdet omfattar cirka 10 000 kvm landareal och 6 500 kvm vattenområde, är omgivet av det vackra skärgårdslandskapet i väster och angränsar till Tjolvens pittoreska småbåtshamn i öst. Norra Långesand består av naturliga vikar med sand- och klippstränder, blandad vegetation och hållmarker.



Kartbild med projektområdet markerat i rött

[Skärgårdsleden](#), som förbinder olika vandringsstråk från Hälsö i norr till Fotö i söder, passerar området. Sydost om brofästet mot Hälsö finns propellerfabrik, cementgjuteri och andra mindre industrier.

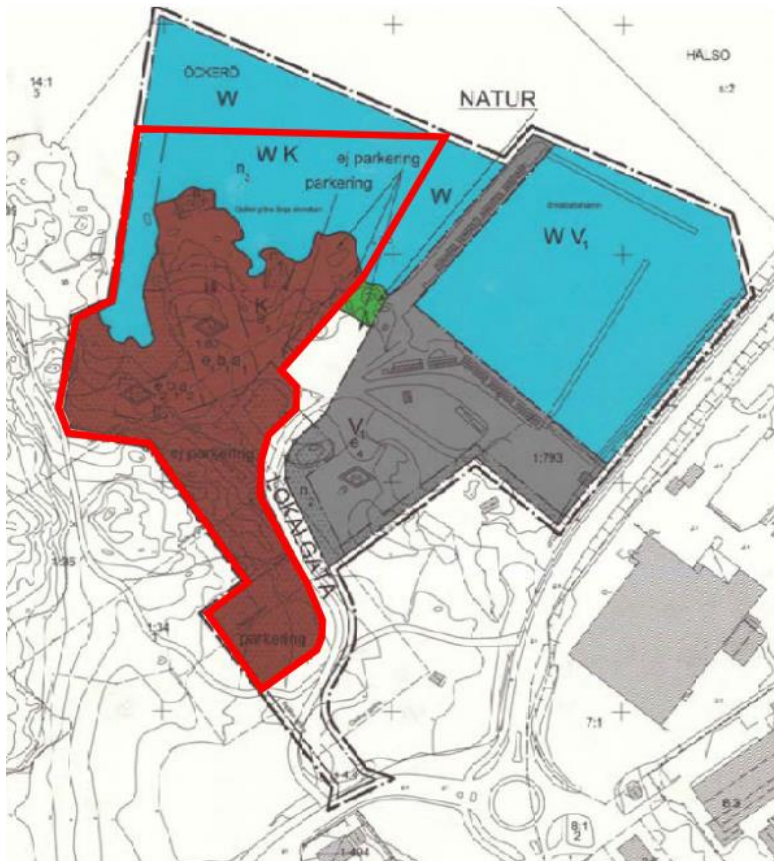
Spahotellet nås via en väg från Långesandsvägen. Kommersiell service finns idag på Hälsö (1,4 km), vid Öckerö centrum (2 km) och vid Hönö Klåva (6 km). Kollektivtrafik finns i form av buss, som kan ta en till centrum på fyra minuter och färjeläget på Hönö på tio minuter.

Delar av området ägs idag av privata fastighetsägare och kommer förvärvas av kommunen innan det bolag som får markanvisning startar projektet.

3 Detaljplanen

3.1 Allmänt

För området gäller en detaljplan (dnr 1407-P125) från 2011 som möjliggör en anläggning för hotell/konferens/spa (benämns nedan spahotell). Detaljplanen reglerar hur bebyggelsen ska genomföras och utformas. Exploatören (det vinnande bolaget) ska efter avslutad markanvisning förvärva all kvartersmark för spahotellet samt delar av det intilliggande vattenområdet, se röd markering i plankartan nedan.



Detaljplanekarta med röd markering runt det område som ska överlåtas till exploatören.

3.2 Kvartersmark

Detaljplanen anger att byggnader får uppföras längst norrut inom kvartersmarken. Två sammanhängande byggrättsdelar medges i en L-form. Den största delen möjliggör en byggnadsarea om högst 1 000 kvadratmeter, tre våningar och en högsta totalhöjd om + 16,0 meter. Inom denna del tillåts en personalbostad om högst 80 kvadratmeter. Den andra delen har en högsta byggnadsarea om 450 kvadratmeter, två våningar och 11,0 meter högsta totalhöjd. Norr och väster om den större volymen tillåts upp till tre komplementbyggnader á 40 kvadratmeter byggnadsarea och 5,0 meters totalhöjd. Sammantaget tillåter detaljplanen en byggrättsvolym om cirka 4 020 kvadratmeter bruttoarea.

Parkering är endast tillåten längst söderut och, på en mindre yta, i anslutning till vändplanen i slutet av vägen. Detaljplanen innehåller också begränsningar för hur bryggor och en bassäng får uppföras i vattnet, samt var man får ändra markens höjd.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram till detaljplanen, vilket beskriver de bärande idéerna för spahotellets utformning.

3.3 Allmän platsmark

Den väg som ska försörja området behöver breddas och ska närmast Långesandsvägen förläggas i nytt läge något längre österut. Vägen är enligt detaljplanen inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att exploatören, och övriga fastighetsägare som har nytta av vägen, är ansvariga för att anlägga och förvalta den.

Detta hanteras genom att Lantmäteriet i en anläggningsförrättning inrättar en så kallad gemensamhetsanläggning för vägen, så att respektive fastighets kostnadsandelar slås fast.

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 samverka med kommunen i samband med projektering och genomförande av vägen, se nästa stycke.

3.4 Teknisk försörjning

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att kommunen inte automatiskt är skyldig att anlägga VA-ledningar hela vägen fram till spahotellet. Vid Långesandsvägen finns möjlighet för exploatören att ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

Exploatören förväntas föra en dialog med kommunen om kapaciteten i befintliga ledningar och hur tillkommande VA-infrastruktur mest lämpligen anläggs. Om inget särskilt avtal tecknas så debiteras exploatören för anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

En brandpost finns strax norr om cirkulationsplatsen vid Hälsövägen–Långesandsvägen. El och tele finns också att tillgå i anslutning till planområdet.

3.5 Naturvärdesinventering

Kommunen har beställt en naturvärdesinventering som kommer att levereras i slutet av september. Exploatören åtar sig att ta till sig och beakta resultatet av denna utredning, detta för att minimera skadorna på områdets naturvärden i genomförandet av projektet.

4 Anbudsinstruktioner

4.1 Inledning

Intresserade bolag ska senast den 26/8 kl 17:00 skicka in beskrivningar av projektidéer och genomförda referensprojekt enligt nedan. Anbudsmaterialet skickas med e-post till per.karlback@ockero.se. Inlämnat 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 den 5/10 2022.

4.2 Kriterier

Nedan följer en beskrivning av kommunens mål och ambitioner för projektet, vilka också utgör kriterier för kommunens utvärdering av inkomna anbud.

Destinationsanläggning

Norra Långesands spahotell ska vara i linje med Öckerö som destination, och skapa attraktionskraft som lockar fler besökare till kommunen.

Lokal besöksnäring

Spahotellet ska samarbeta med lokala aktörer i Öckerös besöksnäring.

Undvika stadigvarande vistelse

Det ska säkerställas att anläggningen är just ett hotell, som inte upplåter bostäder, lägenheter eller rum på sätt som innebär stadigvarande vistelse. Upplåtelseformer såsom till exempel andelsägande, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt ska motverkas.

4.3 Projektidé

I projektidén motiverar anbudsgivaren (med max 300 ord) varför den borde få markanvisningen i Norra Långesand. 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.

4.4 Referensprojekt

Intressenten skickar in minst ett relevant, genomfört referensprojekt och beskriver hur man i dessa har uppfyllt kriterierna. 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 A3-sida.

5 Utvärdering och fortsatt process

Efter anbudsperiodens slut följer några veckor av utvärdering (27/8 – 16/9) varpå Kommunstyrelsen ska godkänna den exploatör som kommunen föreslår som vinnare (27/9). Besked om vem som vunnit markanvisningen väntas lämnas den 5/10. Övriga bolag som skickade in anbud kommer därefter att få skriftlig återkoppling.

Exploatören ska kort därpå teckna ett markanvisningsavtal med kommunen, för att fånga upp och reglera åtagandena och förutsättningarna från tävlingen. Avtalet beräknas kunna vara undertecknat i vecka 42 och ska godkännas av Kommunstyrelsen.

I slutet av september tillhandahåller kommunen den naturvärdesinventering som beställts över området och som exploatören ska förhålla sig till i projektet.

När kommunen har låtit genomföra nödvändig fastighetsbildning och fått rådighet över all aktuell kvartersmark ska parterna teckna köpe- och genomförandeavtal, varpå exploatören erlägger köpeskillning och tillträder som fastighetsägare. Köpeskillningen uppgår till 7 886 000 kr och baseras på byggrättens värde ($4\,020 \text{ kvm BTA} * 1\,800 \text{ kr/kvm BTA} = 7\,236\,000 \text{ kr}$) och vattenområdets värde ($6\,500 \text{ kvm} * 100 \text{ kr/kvm} = 650\,000 \text{ kr}$). Värdet på byggrätt och vattenområde har fastställts av auktoriserad fastighetsvärderare i en oberoende marknadsvärdering. Köpeskillningen innefattar inte exploateringskostnader såsom bygglovsavgift, utbyggnad och anslutning till VA, anläggande av lokalgata eller förrätningskostnader.

Efter ingånget köpe- och genomförandeavtal ska exploatören ansöka om bygglov, som kommer att prövas mot gällande detaljplan.

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för projektets genomförande.

Preliminär tidplan för projektets genomförande är 2024–2026.

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
- Energiplan
- Avfallsplan
- Riktlinjer för mobilitet
- Grönstrukturplan

6.3 Frågor

Frågor om tävlingsförutsättningarna kan ställas t.o.m. den 16/8 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	9/6 – 26/8 kl 17:00
Sista datum att ställa frågor	16/8
Utvärderingsperiod	27/8 – 16/9
Beslut i Kommunstyrelsen	27/9
Vinnaren koras	5/10
Markanvisningsavtal tecknas	vecka 42
Fastighetsbildning för kommunens förvärv	Kv2 2022 – Kv2 2023
Köp- och genomförandeavtal tecknas	Kv3 2023
Bygglov	Kv4 2023
Genomförande	2024–2026