| Lysekils kommun | Tjänsteskrivelse | Sid 1/4 |
| --- | --- | --- |
| Datum2022-06-12 | DnrB-2023-98 |

Plan- och byggavdelningen
Jeanette Almroth 0523-61 31 42

jeanette.almroth@lysekil.se

## Markanvisning Spjösvik del av LYSE-BERGA 3:1

## Sammanfattning

Ärendet gäller beslut om tilldelning av markanvisning för bostadsbebyggelse i Spjösvik. Aktuell markanvisning omfattar 21 lägenheter fördelat på tre huskroppar, 14 gruppbyggda småhus samt fyra suterrängvillor. Markanvisningen har varit öppen för inlämning av anbud under perioden 2023-02-02 till 2023-04-30 och totalt fyra anbud har inkommit. En utvärderingsgrupp bestående av tjänstepersoner från samhällsbyggnadsförvaltningen har utvärderat inkomna förslag. Utvärderingen har skett utifrån de krav och bedömningskriterier som presenterats i tävlingsunderlaget. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att markanvisningen tilldelas Wood & Hill AB.

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Wood & Hill AB tilldelas markanvisningen i Spjösvik samt att presenterat markanvisningsavtal tecknas.

Ärendet

Aktuell detaljplan för Spjösvik vann laga kraft 2010. Planområdet har tidigare varit anvisat till Markbygg AB men utbyggnaden genomfördes inte och avtalet löpte ut.

Under 2017 togs nya politiska beslut vilket möjliggjorde för Lysekils kommun och Leva i Lysekil AB att i samverkan bygga ut den allmänna vatten- och avloppsanläggningen samt övrig infrastruktur i området. Inom planområdets centrala del har sex tomter erbjudits till den kommunala tomt- och småhuskön. Övrig kvartersmark som ägs av kommunen bedöms vara svår att bebygga i enskild regi till följd av de topografiska förhållandena. I syfte att möjliggöra en utbyggnad av området, där onödig sprängning undviks och platsens förutsättningar tas till vara, markanvisas ett område om cirka 14 400 kvm. Markanvisningsområdet består av tre delområden med olika möjligheter och utmaningar.



Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen har normal markanvisning tillämpats vilket är ett tävlingsförfarande. Tävlingen har publicerats via upphandlingsverktyget Mercell TendSign, en plattform för upphandlingar inom statliga myndigheter, kommuner, landsting och privata bolag. Annonsering har skett via hemsidan samt kommunens övriga sociala kanaler. De anbud som inkommit har utvärderats av en grupp tjänstepersoner inom plan-och byggavdelningen.

Tävlingen var öppen för inlämning av anbud under perioden 2023-02-02 till och med 2023-04-30. Tävlingsunderlaget bestod av inbjudan och markanvisningsavtal med tillhörande bilagor samt information om topografi och parkeringsnorm.

Inbjudan

Dokumentet beskriver markanvisningsområdet och förutsättningarna för exploateringen. Hur tävlingsförfarandet går till, vilka bedömningskriterier som gäller samt vilka önskemål och förhoppningar kommunen har för området.

Vad anbudet ska innehålla, hur och när det ska lämnas in.

Markanvisningsavtal

Ett färdigt markanvisningsavtal ingår i tävlingshandlingarna, det är utformat utifrån kommunens riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.Markanvisningsavtalet är ett intentionsavtal som ger exploatören exklusiv rätt att under ett år förhandla med kommunen om hur exploateringen ska genomföras och hur försäljningen av markanvisningsområdet ska villkoras.

Kommunens riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal samt den antagna målbilden för Spjösvik har varit utgångspunkten i arbetet med markanvisningen. I syfte att styra utbyggnaden av området i en viss riktning anges ett antal bedömningskriterier samt inlämningskrav som anbudsgivaren ska förhålla sig till.

Bedömningskriterierna handlar om mångfald i boendet, miljö, gestaltning, boendekostnad, organisation och genomförande.

Inlämningskraven handlar om information som belyser och förtydligar anbudsgivarens förslag. Skisser och illustrationer, beskrivning av gestaltningsidé och bebyggelse. Prisnivåer, tidplan, genomförande med mera.

Det är utifrån dessa aspekter som anbudsgivaren ska anpassa sitt förslag. Inlämnade förslag förväntas vara planenliga samt omfatta hela markanvisningsområdet. Priset för marken är 20 700 000 kronor. Tävlingen, anbudsförfarandet faller inte inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 2016:1145).

Förvaltningensutredning

Utvärdering av inkomna anbud har genomförts av en utvärderingsgrupp bestående av tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Utgångspunkt i bedömningen av inkomna förslag har varit de bedömningskriterier och inlämningskrav som anges i tävlingsunderlaget. Samtliga förslag har rankats och poängsatts för att på så vis kunna jämföras med varandra. Utifrån det underlaget har utvärderingsgruppen studerat och bedömt förslagen.

De anbudsgivare som lämnat i förslag i markanvisningen är:

* FO Peterson och Söner Byggnads AB
* Lica Fastigheter i Mälardalen AB
* Riksbyggen ekonomisk förening
* Wood & Hill AB

Val av anbudsgivare

Utifrån en helhetsbedömning baserad på angivna bedömningskriterier och inlämningskrav föreslår utvärderingsgruppen att markanvisningen tilldelas:

* Wood & Hill AB

Bedömning

Förslaget svarar upp mot de tankar, idéer och önskemål som anges för området. I samarbete med Radar Arkitektur har Wood & Hill AB tagit fram ett genomarbetat förslag till utbyggnad av Spjösvik. Ett intentionsavtal har tecknats med en lokal byggfirma avseende en totalentreprenad. Ambitionen är långsiktigt, hållbart byggande med en tidlös utformning där bebyggelse och tomtmark är noga anpassad till terräng och växtlighet. Förslaget visar på en hög ambition vad gäller bevarande och anpassning till befintligt berg. Husen placeras så att privata och insynsskyddade platser skapas och längre ut på tomtmarken övergår karaktären till naturmark utan synliga gränser mot det allmänna. Vilket gör att intrycket av ett privatiserande minimeras och upplevelsen av föränderlig miljö inte blir så påtaglig.

Det tre delområdena får en tydlig samhörighet trots att de har olika förutsättningar. Husen utmed Rallvägen omfattas av planbestämmelsen f som utgör en hänsynsbestämmelse gentemot omgivande bebyggelse.

I förslaget ges husen ett modernt uttryck med tydlig återkoppling till den bohuslänska färgtraditionen. Fasaderna har olika träpaneltyper som en nutida tolkning av den traditionella lockpanelen och den klassiska glasverandan har fått ett nytt uttryck i form av ett glasat uterum.

Delområde B1 och B2 har ett platsanpassat kulörkoncept där inspiration hämtats från den Bohuslänska naturen.

Delområde B1 som avser flerbostadshus består av tre huskroppar med totalt 21 lägenheter. Från angöringsvägen går en körsling in i området som når alla bostadsentréer. Körslingan ramar in gårdsrummet som inrymmer parkeringsplatser, komplementhus, miljöhus, lekplats och grönytor.

Delområde B2 består av grupphusbebyggelse med totalt 14 hus. Husen har placerats med utgångspunkt att värna siktlinjer mot havet.

|  |  |
| --- | --- |
| Måns WernerSamhällsbyggnadschef | Jeanette AlmrothMark- och exploateringsingenjör |

## Underlag till beslut

Inbjudan

Markanvisningsavtal

Anbud, Wood & Hill AB