



**LYSEKILS
KOMMUN**



Markanvisningstävling Spjösvik

Inbjudan



Inbjudan

Lysekils kommun bjuder in till markanvisning för bebyggelse i Spjösвик.

Inbjudan består av tre delar, förutsättningar, markanvisning och anbud.



Innehåll

Inbjudan	2
Innehåll	2
Förutsättningar för markanvisning	3
Spjösвик	3
Detaljplan	4
Markområde som anvisas	5
Utformning av bebyggelse	6
Allmänna anläggningar	7
Trafik och parkering	7
Markpris	7
Avgifter och övriga kostnader	7
Markanvisningen	8
Bedömning av förslag	8
Tilldelning av marken	8
Tidplan	8
Anbudet	9
Inlämning av anbudet	9
Inlämningskrav	10
Upphovsrätt och nyttjanderätt	10
Visning	10



Förutsättningar för markanvisning

Kommunen har antagna riktlinjer för markanvisning som är vägledande vid kommunens markanvisningar.



Spjösvik

Spjösvik tillhör området Lyse som sträcker sig från landsväg 162 ut till havet. Inom Lyse finns även de små skärgårdssamhällena Norra Grundsund och Skalhamn.

Spjösvik genomgår en långsam förvandling från fritidshusområde till ett modernt bostadsområde för åretruntboende. Under 2021 har Lysekils kommun uppgraderat infrastrukturen i Spjösvik. Planområdet har

anslutits till det kommunala VA-nätet. Infrastrukturen har uppgraderats med bredare gator gång och cykelvägar samt parkering. Anläggningarna har asfalterats och området har fått gatubelysning.

En fiberförening är aktiv i området och de har förberett med ledningsdragning.

För mer information om området, följ länken <https://lysekil.se/byggabo>



Detaljplan

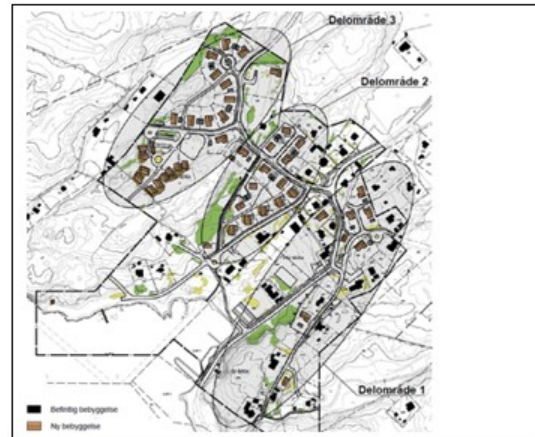
Aktuell detaljplan har enskilt huvudmannaskap och heter "Detaljplan för Spjösvik Lyse-Berga 3:1 m.fl. Lysekils kommun". Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2008, överklagades och vann laga kraft 2010. Planen möjliggör en förtätning av ett äldre fritidshusområde med blandad bebyggelse. Totalt medger planen mellan 20–25 kommunala och 12 nya privata tomter.

Planområdet är indelat i tre delområden vilka beskrivs särskilt i planbeskrivningen. Det markområde som anvisas ligger inom detaljplanens delområde två och tre.

Delområde 1 ligger i planområdets östra del och består av privata fastigheter.

Delområde 2 ligger planområdets centrala del och består av både kommunala och privata tomter. Fastigheter inom delområde 2 omfattas av hänsynsbestämmelsen **f**. Bestämmelsen innebär att de karaktärsdrag och värden hos den värdefulla kulturmiljön som angivits i planbeskrivningen särskilt ska beaktas vid nybyggnad. Bestämmelsen hindrar dock inte ett modernt uttryck så länge framför allt skala och material anpassas till den omgivande miljön.

Delområde 3 ligger i planområdets nora del och består i huvudsak av kommunala tomter. I den sydvästra delen av området (B1) medges flerbostadshus i ett eller två plan med sammanlagt mellan 12–18 lägenheter i varierande storlekar. Delområdet ligger mer avskilt från den befintliga bebyggelsen, utformningen av området anses därför inte lika känslig i förhållande till den kulturhistoriskt intressanta miljön. I den nordvästra delen (B2) av delområdet presenteras två alternativ för bebyggelse; 10 villatomter eller 12–15 gruppygda småhus.



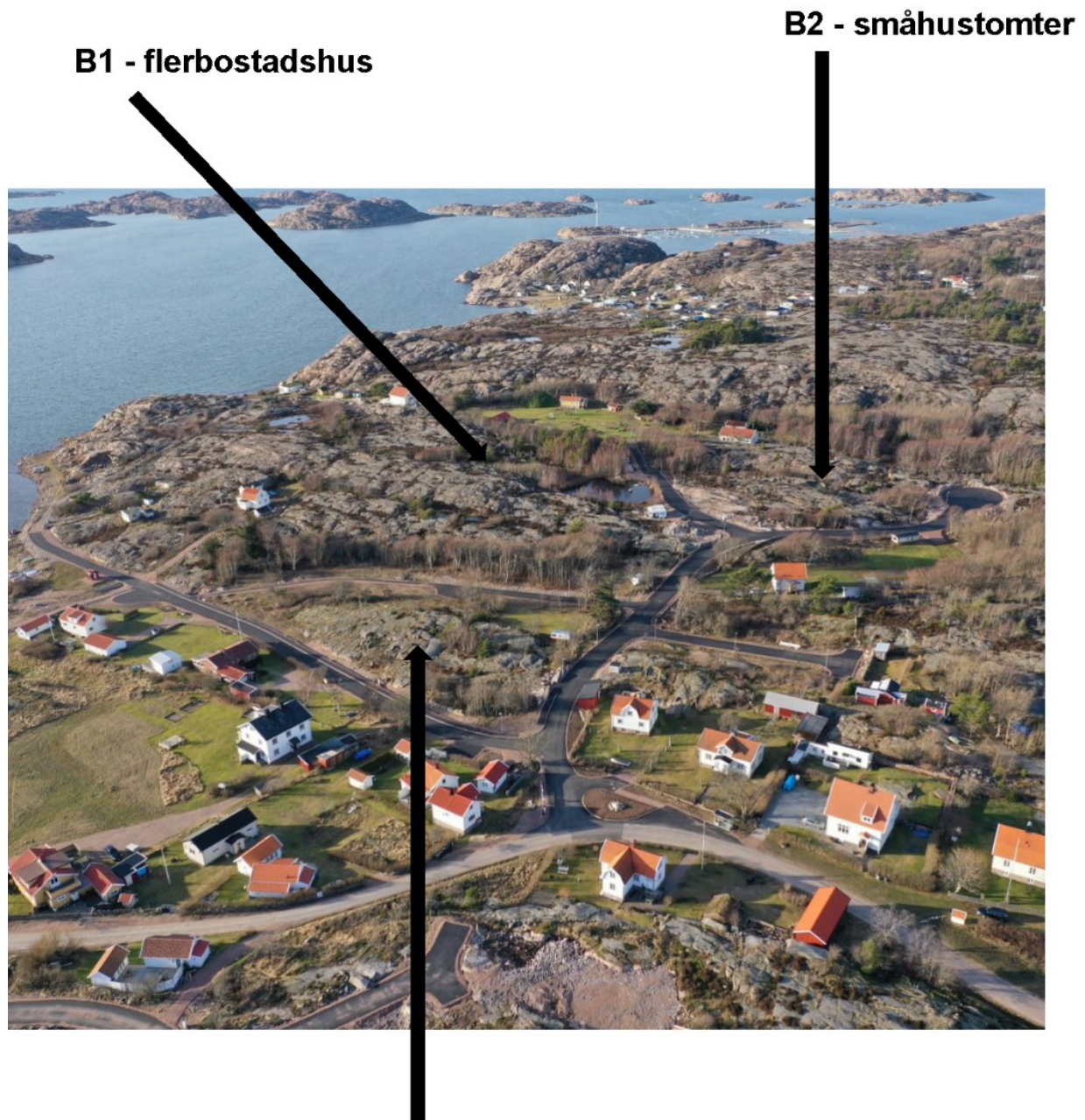
Detaljplan är detaljerad och innebär en stark styrning i utformningen av byggnader. Planens syfte är dock inte att tvinga fram en utformning som enbart är en kopia på äldre bebyggelse. Vi förutsätter att inlämnade förslag är helt planenliga men vi vill se något nytt inom dess ramar. Detaljplanen syftar till en småskalig bebyggelse, vilket också realiserar i vissa av byggrätterna. Vi menar att en liten skala bidrar till en genuin och välkomnande miljö. Skalan är ett verktyg för att samspela med befintlig bebyggelse. I vår bedömning kommer vi titta på hur väl det privata och det allmänna samspelar i en ny bebyggelse där den privata sfären inte har en avhållande effekt på det allmänna bylivet.



Markområde som anvisas

Området för markanvisning är totalt ca 14 400 kvm stort och omfattas av kommunens fastigheter: Lyse-Berga 3:64, 3:65, 3:66, 3:67 samt del av Lyse-Berga 3:1.

Markanvisningsområdet delas in i tre separata områden med olika förutsättningar:



Rallvägen – villatomter i suterräng



Utformning av bebyggelse

Vi vill se förslag på utformning och gestaltning som också kan vara utgångspunkt och diskussionsunderlag för framtida projekt. Låt utformning av ny bebyggelse återspegla den målbild som antagits för Spjösвик. Målbilden beskrivs i punkter nedan.

Kreativitet och framtid

- Värna kulturskatten
- Nyskapande byggande
- Skapa intresse både i och utanför kommunen

Vad innebär arkitektur som är "anpassad till kulturmiljön"?

I ert förslag vill vi se en analys och ett innehåll som tar begreppet ett steg framåt, låt den gestaltade miljön visa vad ni menar. Hur förhåller vi oss till bergen och den befintliga bebyggelsen?

Vi vill utmanas och tänja på gränserna.

Vi vill se ett byggande som tar hänsyn till berget men samtidigt sticker ut.

Vi vill se något vi inte sett tidigare på temat anpassning till befintlig bebyggelse.

Klimatsmart byggande

- Att bygga på berghällarnas villkor
- Att bygga på kustklimatets villkor
- Markarbeten med hänsyn

Inte bara byggnader behöver förhålla sig på ett klokt och innovativt sätt till kulturmiljön.

Vi vill att ert förslag är noga genomtänkt när det gäller markbeläggningar, murar, altaner, staket, med mera. Att färg och form tar fasta på det Bohuslänska arvet. Att materialval på ett självklart sätt bidrar till ett hållbart byggande.

Den traditionella granitsockeln dominerar i våra kustsamhällen. Hur få ni byggnader att "landa på marken" med modern byggnadsteknik utan stora ingrepp i terrängen? Vi önskar smarta och vackra lösningar för byggnaders grundläggning.

Vi vill se massbalans i området.

Vi vill se stor hänsyn till våra berg med bevarade berghällar.

Vi vill se minimalt med synliga sprängningsarbeten och makadamslänter.

Boende alla säsonger

- Livsstil styr bostadsvalet.
- Attraktivt att jobba och leva i Spjösвик året runt.
- Att vara i det Bohuslänska landskapet.

Förhållandet mellan inne och ute ska vara tydligt redovisat och motiverat. Vi vill se tomter som är noggrant planerade och utförda på ett sätt som skapar kontakt mellan gata och trädgård.

Havsutsikt skapar värde på många sätt. Genom placering och utformning av byggnader vill vi se smarta lösningar för havsutblickar både från privata tomter och från den allmänna gatumarken.



Allmänna anläggningar

Rallvägen - villatomter i suterräng

En styck anslutningspunkt för respektive fastighet avseende el och VA anläggs av Lysekils kommunen.

B1 - flerbostadshus

Anslutning för el respektive VA är förberett till områdets gräns. Utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark åligger Exploatören.

B2 - småhustomter

Tio styck anslutningspunkter för el respektive VA anläggs av Lysekils kommunen. Om exploatören önskar en högre exploateringsgrad och därmed ytterligare anslutningspunkter så förutsätter det dialog och förhandling mellan exploatören och Leva i Lysekil AB som är huvudman för berörda ledningar.

Anslutningsavgifter för anslutningar avseende Rallvägen samt B2 – småhustomter erläggs till kommunen. Anslutningsavgift för B1 – flerbostadshus erläggs till Leva i Lysekil AB.

Anslutningsavgift för eventuellt tillkommande anslutningar erläggs till huvudmannen enligt den taxa som gäller vid betalningstillfället.

Trafik och parkering

All parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Rallvägen - parkering på respektive fastighet.

Område B1 - enligt kommunens parkeringsnorm.

Område B2 - parkering på respektive fastighet.

Markpris

Markpriset är 20 700 000 kronor vilket grundar sig i genomförd värdering.

Avgifter och övriga kostnader

Exploatören står för samtliga kostnader som exploateringen medför.





Markanvisningen

Markanvisningen genomförs som en tävling.

Bedömning av förslag

Följande bedömningskriterier gäller för aktuell markanvisning:

Mångfald i boendet

Variation vad gäller upplåtelseform, hustyper och lägenhetsstorlekar.

Miljö

Materialval och funktioner ska bidra till ett miljömässigt hållbart projekt.
Husen ska ha hälsosamma material, låg miljöbelastning och låg energiförbrukning.
Berg och hållmark ska hanteras varsamt, åtgärder för sprängning ska tydligt motiveras och onödig sprängning ska undvikas.

Gestaltning

Tydlig återkoppling till målbilden för Spjösвик.
Arkitektonisk kvalitet avseende form, färgsättning, materialval och placering.
Samspel med omgivande bebyggelse.

Utomhusmiljöns utformning avseende, rekreativa kvalitéer, terränganpassning och samklang med omgivande natur.

Boendekostnad

Hysesnivå och boendekostnad.

Organisation och genomförande

Exploatören ska ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet samt ha erfarenhet av likvärdiga genomförda projekt.

Tilldelning av marken

Efter utvärdering ska samhällsbyggnadsnämnden godkänna utvald exploatör och besluta om markanvisningsavtal. Samhällsbyggnadsnämnden kommer att föreslås besluta om att anta den exploatör som:

- Presenterar den bästa helhetslösningen utifrån ställda kriterier.
- Till fullo acceptera innehåll och utformning i det markanvisningsavtal med bilagor som presenteras i underlaget. Exploatören förbinder sig att underteckna likalydande markanvisningsavtal, efter komplettering med exploatörens bolagsuppgifter.
- Kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

Markanvisningen faller inte inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 2016:1145).

Tidplan

Sista ansökningsdag är 2023-04-30.
Utvärdering av inkomna bidrag sker under perioden 2023-05-01 till 2023-05-19.

Beslut om utvald exploatör och godkännande av markanvisningsavtal tas av samhällsbyggnadsnämndens vid dess sammanträde 2023-06-21.



Anbudet

Inlämning av anbudet

Anbud ska inlämnas i upphandlingssystemet TendSign, endast elektroniska anbud accepteras.

Komplettering/förändring av detta underlag som är av betydelse för samtliga intressenter kommuniceras via TendSign.

Har anbudsgivaren frågor som rör underlaget kommuniceras dessa via TendSign, vi bedömer om svaret ska publiceras publikt.

https://www.opic.com/org/upphandling_sportal_norra_bohuslan/

Om anbudsgivaren upptäcker att handling eller annan information saknas i inskickat anbud så går det bra att återta anbudet, komplettera och åter skicka in anbudet. Detta förutsätter dock att sista anbudsdag inte löpt ut.

När anbud skickas in erhåller anbudsgivaren en bekräftelse via e-post.

Har anbudsgivaren frågor kring elektronisk anbudsgivning hänvisar vi till Merzell TendSign´s leverantörssupport.

e-post: tendsignsupport@mercell.com

telefon: 0771-44 02 00





Inlämningskrav

För att kommunen ska kunna bedöma förslaget ska samtliga handlingar enligt nedanstående ingå i anbudet:

- Beskrivning av hur och varför exploatören vill ta sig an projektet.
- Skisser och illustrationer över utformning av byggnader och utemiljö med beskrivning av exploatörens gestaltungsidéer samt val av arkitekt. I beskrivningen ska materialval, färgsättning och annat som kan underlätta förståelsen för förslaget presenteras.
- Beskrivning av föreslagen bebyggelse inom område B1-flerbostadshus ska även innehålla uppgift om antal lägenheter per huskropp, lägenheternas storlek samt upplåtelseform.
- Presentation av uppskattade prisnivåer vid försäljning samt boendekostnad.
- Beskrivning av projektets genomförande samt en preliminär tidplan för projektet i sin helhet.
- Exploatörens namn, adress, hemsida, organisationsnummer.
- Exploatörens kontaktperson: namn, adress, telefonnummer, e-postadress.
- Kort beskrivning av bolagets ekonomiska förutsättningar och ekonomiska stabilitet som visar den ekonomiska förmågan att genomföra denna typ av projekt. Om flera bolag lämnar ett gemensamt tävlingsbidrag ska det tydligt framgå vilket bolag som avser teckna markanvisningsavtal samt vilket/vilka bolag som avser medverka i projektet.
- Referenser från två i sammanhanget relevanta och genomförda projekt. Kort beskrivning av projektens omfattning, när de genomfördes samt bolagets roll i projekten. Beställarens kontaktuppgifter ska anges.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Lysekils kommun ges rätt att utan ersättning till upphovsmannen eller anbudsgivaren ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar.

Lysekils kommun förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.

Visning

Det går bra att besöka området på egen hand. Om ni vill träffa representant från kommunen på plats, vänligen kontakta oss via planochbygg@lysekil.se

Välkommen med ert bidrag!