

## Flässjum 3:173

Markanvisning för småindustri i Bollebygd tätort.

Inlämnas senast **2020-11-27**.



Anbudsfrågan



## Bakgrund

Bollebygds kommun växer och utvecklas med nya områden för bostäder, verksamheter och handel. Kommunen ligger naturskönt mitt emellan Göteborg och Borås, och nära Landvetter flygplats. Det är en expansiv kommun med en stark framåtanda och stora utvecklingsmöjligheter. Antalet invånare ökar stadigt, i takt med att nya bostadsområden byggs. Kommunen är även rik på småföretag och nyföretagsamhet.

## Anbudsfrågan

Bollebygds kommun bjuder härmed in till markanvisning genom anbud för uppförande av småindustri på fastighet Flässjum 3:173 i Bollebygd tätort, nedan kallad fastigheten.

Markanvisningen syftar till att utveckla fastigheten med kontor och/eller småindustri, anpassat till intilliggande bostadsområde. Den som vinner markanvisningen erbjuds att teckna ett genomförandeavtal för fastigheten med Bollebygds kommun. Efter lagakraftvunnet bygglov som överensstämmer med det inlämnade bidragets intentioner tecknas köpeavtal.

Utvärderingen kommer enbart att bedömas utifrån inlämnat markpris. Endast de förslag som uppfyller samtliga kvalificeringskriterier kommer att jämföras avseende markpris.

Lag (2007:1091) om offentlig upphandling tillämpas inte vid markanvisning. Kommunen äger rätt att anvisa fastigheten till den anbudsgivare som fullgör samtliga kvalificeringskriterier och erbjuder högst pris. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta inkomna anbud som inte uppfyller eftersökta kvalificeringskrav. Exploatör inkommer med anbud på egen risk och kostnad.

## Förutsättningar

### Anvisningsområdet

Fastigheten ligger i sydvästra delen av Bollebygd tätort, cirka en kilometer från Bollebygds torg, med Rinnavägen som avgränsning i söder och bostadsområdet Hede i norr. Fastigheten utgör hela fastigheten Flässjum 3:173 och är cirka 8 300 m<sup>2</sup>. Fastigheten angränsar till ett etablerat bostadsområde i norr och väster samt med verksamhetsmark i söder och öster.

På fastighetens nordöstra område finns en transformatorstation och en kraftledning med tillhörande avtalsservitut, se bilaga. Då servitutet tillkommit efter detaljplanens antagande finns inga planbestämmelser som reglerar servitutets inverkan på fastigheten.

### Teknisk försörjning

För uppvärmning i området förordar kommunen vattenburna system. Detta för att möjliggöra enkel anpassning till eventuellt framtida kommunalt fjärrvärmenät.

Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark. Hur stora renings- och fördröjningsåtgärder som krävs beror på andelen hårdgjord yta och verksamheten som bedrivs.

Fiber finns i området.

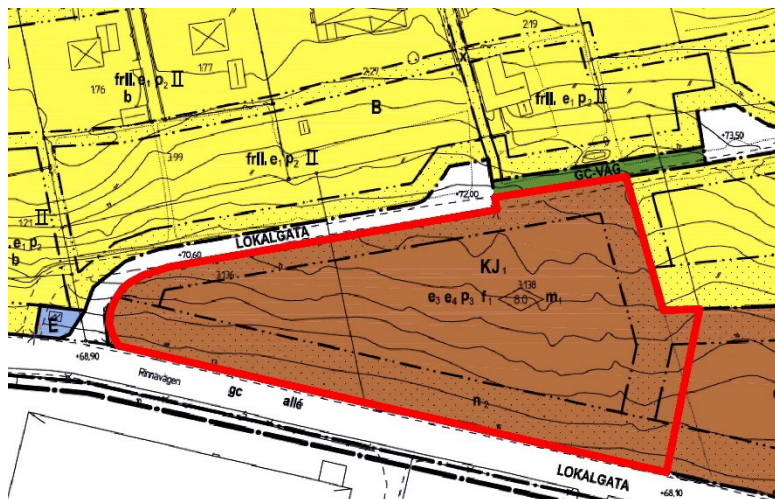
### Detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2006-09-07. Detaljplanen innefattar kvartersmark för bostäder samt kvartersmark för kontor, småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen.

Detaljplanen för fastigheten möjliggör uppförande av byggnad med en byggnadshöjd om 8 meter, och en nyttjandegrad om maximalt 40% av markytan på fastigheten.

Detaljplanen anger att byggnader ska orienteras med huvudriktning parallellt med Rinnavägen, och att fasader ska utföras i betongsten, puts eller tegel. Fastigheten, med byggnader, ska anpassas till närliggande bostadsområde. Verksamhet inom fastigheten får inte vara störande eller innebära risker för omgivningen.

Fastigheten omfattas av så kallad prickad mark, vilket är ytor som inte får bebyggas.



## Verksamhet

Verksamhet ska upprättas på sätt som bidrar till arbetstillfällena i kommunen. Bollebygds kommun är måna om att arbeta tillsammans med företagen i kommunen för att höja kvalitet och service för ett bättre företagsklimat.

## Angöring

Två befintliga lokalgator finns i direkt anslutning till fastigheten, Rinnavägen är den väg där in- och utfart ska ske. Även Västra Hedängsvägen ligger i direkt anslutning till fastigheten men där råder utfartsförbud.

## Buller

Fastigheten ligger cirka 100 meter från järnväg som trafikeras av passagerartåg samt tyngre godståg. Fastigheten bedöms inte vara påverkad av störande buller.

## Geoteknik, radon

Geotekniska undersökningar har utförts direkt öster om planområdet i samband med en annan detaljplan. Dessa undersökningar visar att den dominerande jordarten inom området är sand, de översiktliga geotekniska utredningarna visar även de på sand. Beroende på byggnad och grundläggning kan ytterligare geotekniska utredningar krävas i samband med bygglovet.

Området bedöms utifrån översiktsplanen från 2002 till största delen ligga inom normalriskområde för markradon. Närmre undersökning har dock inte gjorts.

## Kvalificeringskriterier

För att erhålla markanvisning måste anbudsgivaren uppfylla vissa grundkriteriet. Förslag som inte uppfyller kriterierna kommer att förkastas. Kommunen kan komma att väga in grundkriterierna ända fram tills köpeavtal tecknas.

### Grundkriterier:

- Ekonomisk stabilitet och hållbarhet – Anbudsgivaren ska kunna visa att man ensamt eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet att genomföra projektet.
- Anpassning till omgivningen – Anbudsgivaren ska kunna visa att planerad verksamhet inte är störande för omgivningen.
- Typ av verksamhet – Byggnation ska utgöras av verksamhetslokaler eller kontor. Byggnationen får inte till övervägande del upplåtas som lagerlokaler.
- Gestaltning och utformning – Fastighetens utformning, inklusive byggnader, ska smälta in med intilliggande bostadsområde.

Förutom grundkriterierna är högsta pris det avgörande kriteriet.

## Utvärdering

De inkomna anbuderna kommer att utvärderas av exploateringsingenjör och näringslivschef. De anbud som uppfyller grundkriterierna går vidare till utvärdering av högsta erbjudna pris. De tre anbudsgivare som lagt de högsta anbuderna kommer att få delta i en enklare budgivning. För att kvalificera sig till den enklare budgivningen krävs dock att lämnat bud avviker med som mest 10 % från högst erbjuden köpeskillning. Den anbudsgivare som erbjuder högst pris i budgivningen utses som vinnare.

## Genomförande

Bollebygds kommun kommer att teckna ett genomförandeavtal med den anbudsgivare som går vinnande ur markanvisningen. Huvudsakligt avtalsinnehåll:

- Kommunen överlåter området när anbudsgivaren erhållit bygglov i enlighet med tävlingsbidragets intentioner.
- Tillträde sker när köpeavtal tecknats och köpeskillning erlagts till Bollebygds kommun.
- Bygglov måste sökas inom 9 månader från det att genomförandeavtalet ingåtts och ska i allt väsentligt följa inlämnat tävlingsbidrag, annars är avtalet i alla delar förfallet. Om avtalet förfaller äger anbudsgivaren inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- I köpeskillningen ingår kostnader för kommunal infrastruktur exklusive VA.
- Plankostnadsersättning tillkommer i samband med bygglov.
- Kommunen ansvarar för att förbindelsepunkt för VA upprättas vid fastighetsgräns.
- Anbudsgivaren ansöker i god tid om anslutning till kommunalt VA och betalar ersättning för anslutning i enlighet med vid tillfället gällande VA-taxa.
- Anbudsgivaren garanterar att byggnation färdigställs inom 2 år från det att bygglov erhållits och vunnit laga kraft, annars utgår vite med 50 % av köpeskillningen.
- Anbudsgivaren bekostar alla med projektet förenade avgifter och taxor för till exempel bygglov och anslutningar.

- Avtalet gäller endast under förutsättning att Bollebygds kommuns samhällsbyggnadsnämnd godkänner det.
- Avtalet får inte överlåtas till annan utan kommunens godkännande.
- Krav på dagvattenhantering

Om parterna inte kan enas om avtalets innehåll äger kommunen rätt att ingå avtal med annan byggherre.

## Inlämningskrav

För att kommunen ska kunna bedöma förslaget behöver samtliga nedanstående punkter redovisas vid inlämningen.

- Exploatörens namn, organisationsnummer, adress och kontaktperson med kontaktuppgifter.
- Företagets registreringsbevis.
- Översiktlig beskrivning av exploatörens organisation.
- Beskrivning av projektet där exploatörens ambitioner med projektet, samt tänkt verksamhet, framgår.
- Redovisning av hur planerad verksamhet inte stör omgivningen.
- Enkla skisser som till exempel situationsplan, fasadskisser samt materialval och färgsättning på fasad och tak.

## Inlämning

Anbuden ska skickas via e-post till [samhallsbygg@bollebygd.se](mailto:samhallsbygg@bollebygd.se) eller via post till:

Bollebygds kommun  
517 83 Bollebygd

**Sista inlämningsdag är 2020-12-12. Anbud som inkommer därefter kommer inte bedömas.**

## Bilagor

Denna anbudsfrågan samt nedan uppräknade bilagor utgör underlag för inbjudan. Samtliga bilagor finns tillgängliga på kommunens hemsida:

[www.bollebygd.se/xxx/xxx](http://www.bollebygd.se/xxx/xxx) (länk till markanvisningen)

Samtliga ställda frågor och svar redovisas ovanstående länk.

Dessa är:

- Detaljplan 2006-09-07 ”Detaljplan för Flässjum 2:13 m.fl. Hede”,
- Servitutsavtal transformatorstation.

## Preliminär tidplan

2020-09-25 Publicering av inbjudan till markanvisning.

2020-11-27 Sista dag för inlämning av anbud.

- 2020-12 Utvärdering av inkomna anbud, samt enklare budgivning av högsta anbud.
- 2020-12 Vinnare utses.
- 2021, Q1 Genomförandeavtal undertecknas och godkänns av samhällsbyggnadsnämnden.
- 2021, Q4 Lagakraftvunnet bygglov och köpeavtal ingås.
- 2022, Q1 Byggnation påbörjas.

## Kontakt

Vid exploateringsfrågor kontakta:  
Amanda Hadenius, exploateringsingenjör,  
E-post: [amanda.hadenius@bollebygd.se](mailto:amanda.hadenius@bollebygd.se)  
Telefon: 0734 64 71 11

Vid detaljplanefrågor kontakta:  
Diddi Carlson, samhällsplanerare,  
E-post: [diddi.carlson@bollebygd.se](mailto:diddi.carlson@bollebygd.se)  
Telefon: 0734 64 71 18

Vid näringslivsfrågor kontakta:  
Fia Wickström, näringslivschef,  
E-post: [fia.wickstrom@bollebygd.se](mailto:fia.wickstrom@bollebygd.se)  
Telefon: 0734-64 70 11

Vid frågor som rör bygglov, vänligen kontakta byggenheten:  
E-post: [samhallsbygg@bollebygd.se](mailto:samhallsbygg@bollebygd.se)  
Telefon: 033-430 55 88  
Telefontid: måndag, onsdag och torsdag kl. 08.00 -12.00

Vid VA-frågor kontakta:  
Daniel Kopp, VA-ingenjör  
E-post: [daniel.kopp@bollebygd.se](mailto:daniel.kopp@bollebygd.se)  
Telefon: 0734-647159