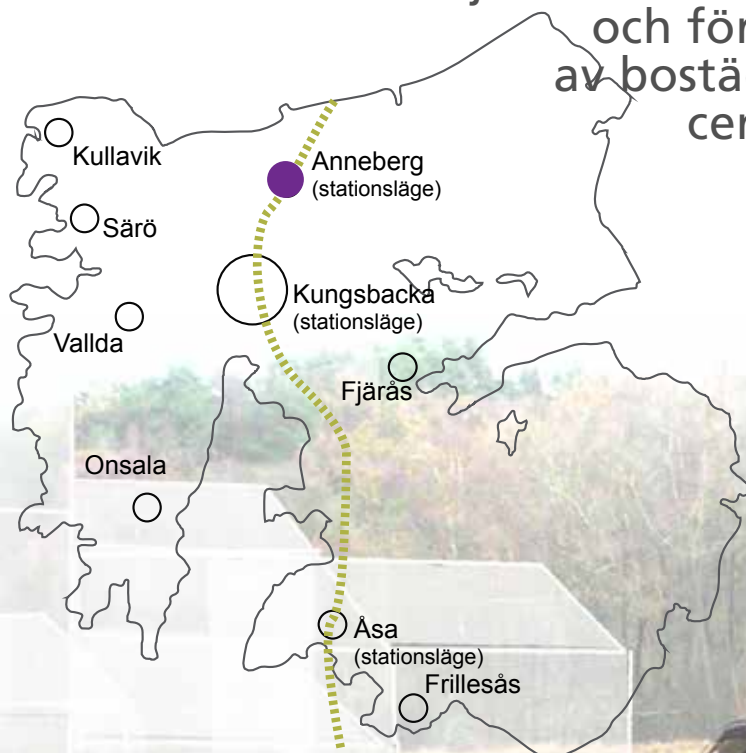


# Annebergs centrum

Inbjudan att lämna anbud på mark och förslag till byggnation av bostäder samt lokaler för centrumverksamheter.



## Handlingar

Inbjudan att lämna anbud

## Övriga handlingar

Bilagor

Samtliga bilagor fås mot begäran, i samband med skriftlig intresseanmälan.

## Information finns att läsa på

Information om planeringen av Annebergs centrum, finns på kommunens hemsida:

[www.kungsbacka.se](http://www.kungsbacka.se), under rubriken Bygga, bo och miljö – Aktuella projekt – Anneberg och Älvsåker.

## Kontaktperson intresseanmälan

Emma Kjernald, Mark- och exploatering, Kommunledningskontoret.

E-post [emma.kjernald@kungsbacka.se](mailto:emma.kjernald@kungsbacka.se) eller telefon 0300-83 78 70

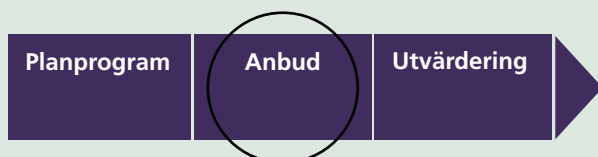
## Anbudshandlingar skickas till

Anbud Annebergs centrum att.

Emma Kjernald, Kommunledningskontoret,

Storgatan 37, 434 81 Kungsbacka

**Anbudet ska inkomma senast 18 aug 2017 till: "Anbud Annebergs centrum", Kungsbacka kommun etc.**



**Processen**

# Inledning

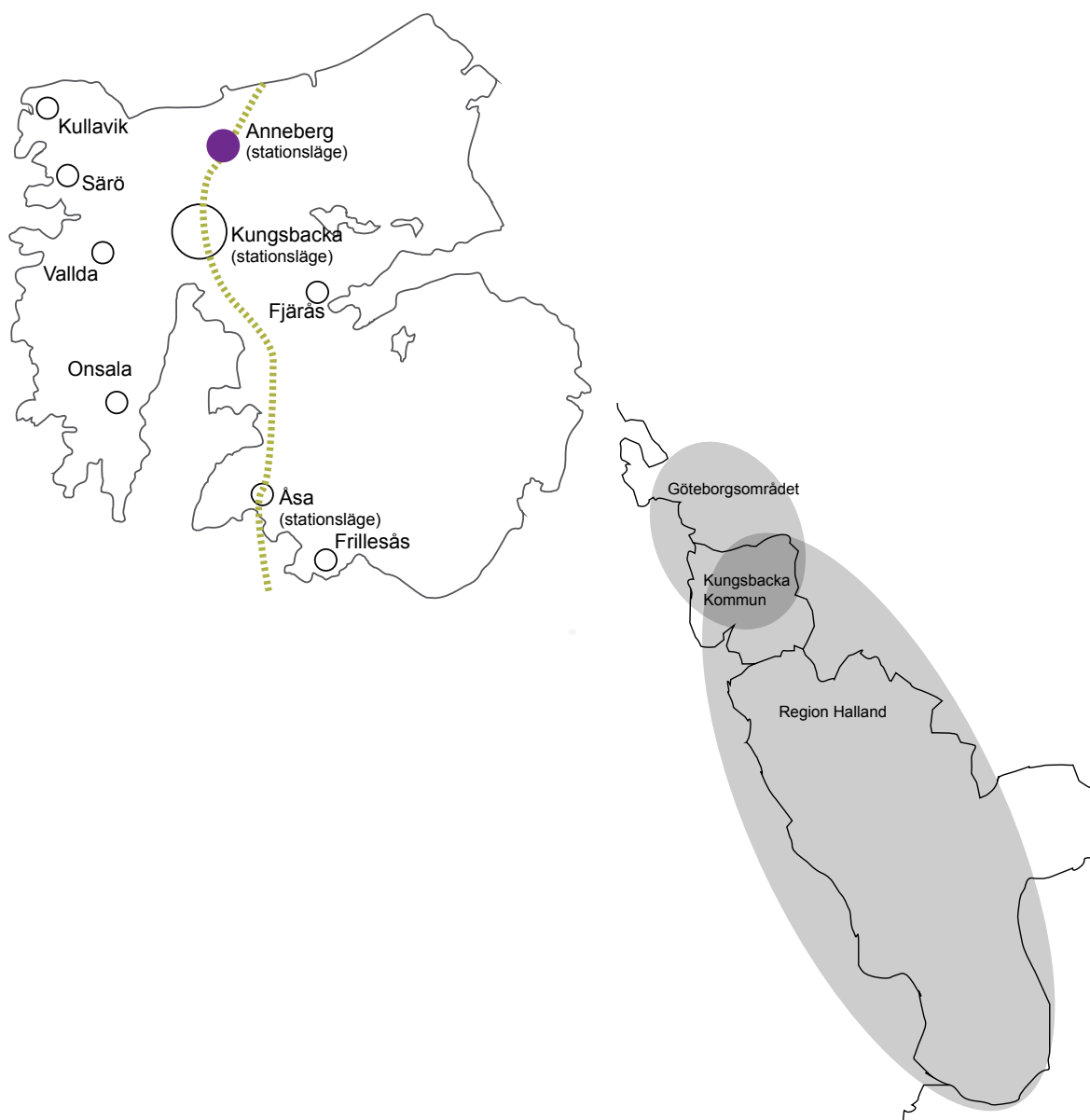
## Annebergs centrum

### Sammanfattning

Kungsbacka växer och Anneberg är en av de tätorter som står på tur för utveckling. Avsaknaden av ett kommundelscentrum har identifierats länge och syftet med det beslutade planprogrammet är att pröva lämpligheten för komplettering av Anneberg/Älvsåker med ett kommersiellt centrum och bostäder.

Exploateringen handlar om att förstärka tillgängligheten till pendeltåget genom att tillföra ny bebyggelse längs med stråket samt skapa ett trivsamt och tryggt centrum som man vill bo, besöka och vistas i.

Här har ni som byggherre möjligheten att utveckla Annebergs nya centrum.



# Inbjudan

## Kungsbacka kommun bjuder in till att lämna anbud på mark.

Kungsbacka kommun bjuder in till att lämna anbud på mark samt förslag till byggnation av bostäder och lokaler för centrumverksamheter i Annebergs centrum. Anbud inklusive tillhörande underlag enligt denna inbjudan ska vara Kungsbacka kommun tillhanda senast 18 augusti 2017.

### Planprogram

Kommunens intentioner för utformning av bebyggelsen inom området redovisas i planprogrammet för Annebergs centrum, se bilaga 1 (sid. 14-15, samt övriga riktlinjer, se kapitlet "Översiktliga planer och detaljplaner" och "Övriga kommunala beslut", sid. 5-6).

### Strategiskt läge

Planområdets strategiska läge i direkt anslutning till Annebergs pendeltågsstation med en kvarts turtäthet till Göteborg och Kungsbacka, samt som länk till omkringliggande område i Anneberg, gör området

mycket attraktivt att utveckla med bostäder och centrumverksamheter.

Inget arvode utbetalas för lämnade anbud.



## **VISION KUNGSBACKA**

**Vision 2030:** *“Kungsbacka är en naturskön och dynamisk tillväxtkommun. Hit är alla lika välkomna, och möjligheterna till utveckling är goda både för individen, gruppen, föreningen och företaget.*

*Den valfrihet, mångfald och livskvalitet som präglar vardagen här lockar ständigt nya invånare. Växtkraften ger oss mer resurser till den gemensamma välfärden – så att alla kan utvecklas och leva det goda livet, hela livet.*

*Vi växer i regionen genom att planera och bygga strategiskt. Samhället utvecklas på ett hållbart sätt: socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Vi lever inte över naturens tillgångar.”*



# Bakgrund

## Planområdet

I planområdet för Annebergs centrum finns stora möjligheter att omsätta regionala och kommunala strategier och visioner. Förutsättningarna i Annebergs centrum är optimala för att kunna bo och leva mer hållbart. I detta strategiska läge finns närheten till natur, vatten, landsbygdshistoria samtidigt som det är nära till pendeltåg. Det finns möjligheter att bygga tätt och grönt, med olika typer av bostäder och mötesplatser som tillgodoser olika behov. I Anneberg tätort bor ca 3.000 personer, enligt statistik för 2016.

## MÅLBILD

Att skapa ett fungerande centrumområde innehållande olika funktioner med både bostäder, verksamheter och mötesplatser.

- Utveckla ett nytt och tydligt centrum för Anneberg
- Dra fördelar av det attraktiva läget vid pendeltågsstationen i Anneberg
- Lyfta fram och förstärka boendekvaliteterna för hela Anneberg
- Skapa nya bostäder med olika upplåtelseformer i Anneberg

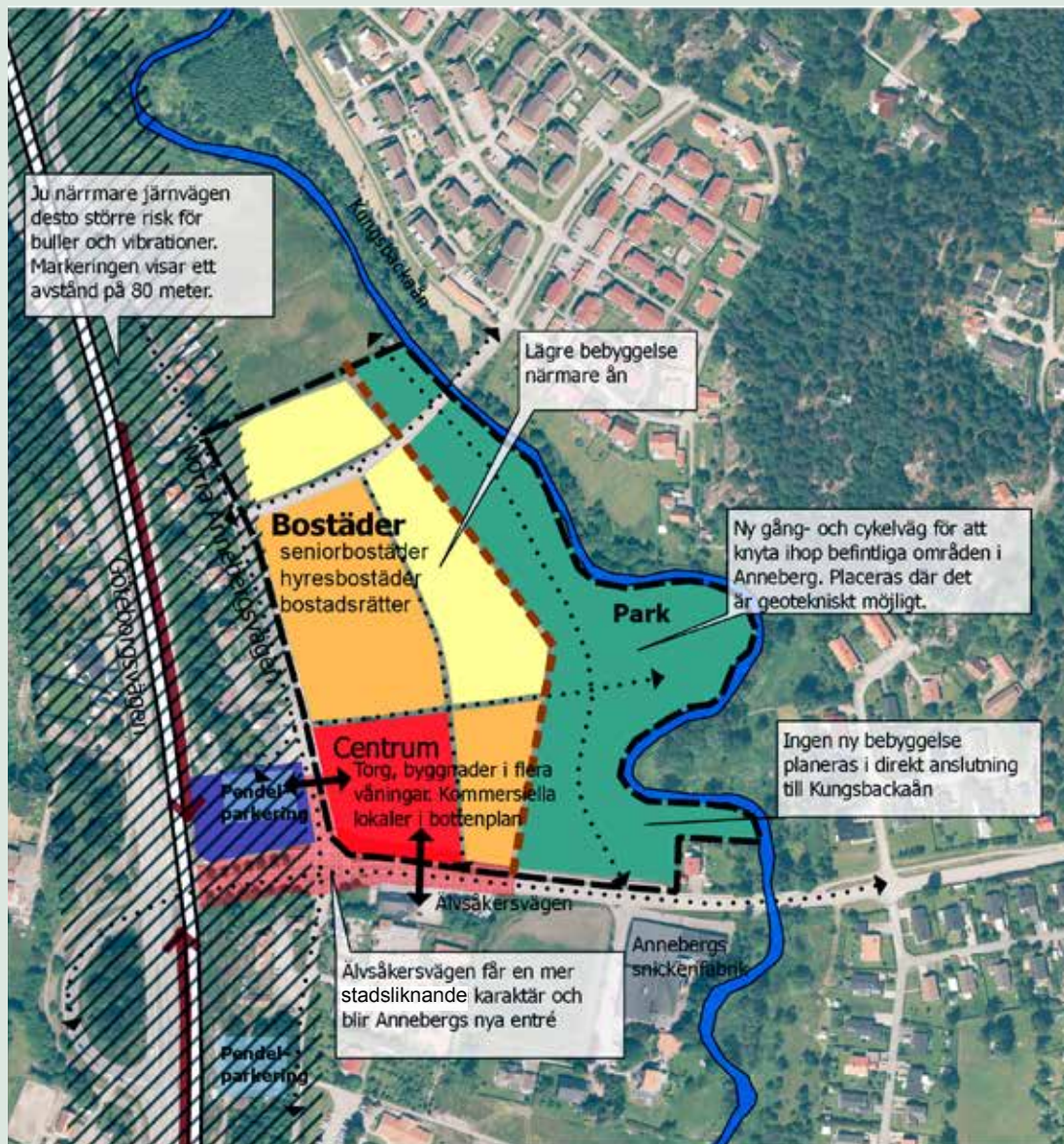
## Planförhållanden

Planprogram för Annebergs centrum godkändes i kommunstyrelsen i februari 2016 § 28. Programmet ligger till grund för detta anbud, och för det kommande detaljplanarbetet, se bilaga 1. Övriga planförhållanden samt befintliga utredningar, mål och strategier fås mot begäran, i samband med skriftlig intresseanmälan.


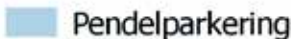
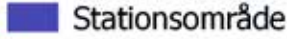



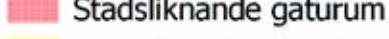
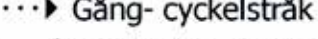

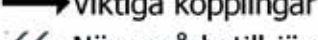

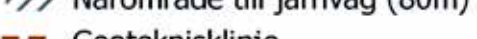


Området är inte detaljplanelagt, med undantag för Storåvägen i norra delen. Detaljplanearbetet för Annebergs centrum påbörjas då exploatör är utsedd. Planarbetet kommer ske i samarbete med exploatör.



## Programkarta



### Teckenförklaring

 Planområdesgräns	 Pendelparkering
 Stationsområde	 Järnväg
 Centrum, bostäder - högre volymer	 Perronger
 Stadsliknande gaturum	 Gång- cykelstråk
 Bostäder - lägre volymer	 Viktiga kopplingar
 Bostäder - högre volymer	 Närområde till järnväg (80m)
 Årum och park	 Geoteknisklinje

# Förutsättningar

## Krav

- Programområdet föreslås innehålla ca 100 bostäder eller fler, där minst 1/3 föreslås bli hyresrätter, minst 1/3 bostadsrätter samt ett område med seniorbostäder eller liknande.
- Området förutsätts byggas ut etappvis, 2-4 etapper med ca 40-50 bostäder per etapp.
- Våningsantalet ska variera inom området, byggnader kring det tänkta torgområdet i sydväst, samt Norra Annebergsvägen och längs Älvsåkersvägen ska vara 3-5 våningar höga.
- Byggnader runt torgytan, ska ha bottenvåningar som är anpassade till kommersiell verksamhet och service. Sockelvåningarna ska utformas med högre rumshöjd och öppnare planlösning för att skapa flexibilitet och möjliggöra för inbjudande skyltning.
- Byggnader ska trappas ner mot parkytan och Kungsbackaan.
- Gestaltningsskrav, under rubriken "Gestaltning" sid. 14-16 i planprogrammet ska följas och bidra till att målbilden för Anneberg centrum uppfylls.
- Gestaltningen ska kortfattat beskrivas i ett gestaltningsskoncept.
- Förutsättningar för användning av cykel och bilpool ska vara goda. Beakta särskilt prioritering av långsamma trafikanter vid utformning av stråk.
- Parkering ska lösas inom planområdet. Parkering för friköpta bostäder ska ske på egen mark. Resterande bostäder ska ha p-tal 1,2.
- Infrastruktur för laddning av elfordon skall säkerställas genom att avsätta yta för laddning och genom framdragnings av el. Upprättande av laddstolpar, drift och underhåll kan ske av en extern/fristående förvaltare och behöver inte skötas av byggherre.
- Energiförbrukning på byggnader ska motsvara Boverkets energiklass B eller bättre.
- Byggherren ska förhålla sig till Borgmästaravtalet som Kungsbacka kommun tecknade hösten 2016 (se bilaga). Avtalet fokuserar på att begränsa klimatförändringarna, anpassa till de klimatförändringar som ändå uppstår och skapa en hållbar energiförsörjning.



## **Ekonomiska förutsättningar som bekostas av exploatör**

**Exploateringsbidrag:** 400 kr/m<sup>2</sup> BTA, enl bygg1, dock minst 400 kr/m<sup>2</sup> BTA i dp.

**Plankostnad:** enligt plankostnadsavtal

**Särskilda utredningar:** särskilda för planen väsentliga utredningar som buller, geoteknik, vibrationer, dagvatten, riskutredning, markmiljö mm samt gestaltungsprogram.

**Därutöver ska exploatören betala:** lagfartskostnad, bygglovsavgift exkl. planavgift, anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband, fjärrvärme, förrätningskostnader och eventuella åtgärder på allmänna vägar m.m. Se "Förutsättningar för genomförande", bilaga 2.

### **Preliminär tidplan**

- Anbud antas och avtal tecknas hösten 2017
- DP antas första halvåret 2019
- Start byggnation första etappen höst 2019
- Slutgiltigt överlåtelseavtal tecknas i samband med att byggnation påbörjas. Anbudssumman kan komma att räknas upp med index.

### **Övriga förutsättningar**

Se bilagor.

# Anbud

## Underlag

- 1) Förutsättningar för genomförande, bilaga 2
- 2) Karta över berört område, se PM bilaga
- 3) Programkarta, se PM bilaga
- 4) Planprogram med direktiv till fortsatt arbete/bebyggelsens inriktning/gestaltning, se bilaga
- 5) Ortofoto se PM bilaga
- 6) Kungsbacka Översiktsplan
- 7) Fördjupad översiktsplan för Anneberg-Älvsåker
- 8) Mål för bostadsbyggnad 2014-2020
- 9) Karaktärisering av Anneberg-Älvsåker
- 10) Kungsbacka Vision
- 11) Borgmästaravtalet och Nationella miljömål
- 12) PM geoteknik
- 13) Miljöutredning
- 14) Dagvattenpolicy
- 15) Bullerutredning
- 16) Taxa för bygglov/planering/kartor/mät-tjänster
- 17) Primärkarta
- 18) Ledningskoll, se PM bilaga

## Anbudshandlingar

Med beaktning av nämnda krav och riktlinjer ska anbud redovisas i form av följande handlingar:

- Förteckning över inlämnade handlingar
- Situationsplan skala 1:500
- Planskiss och illustration i A3-format
- Principiell beskrivning av bostäder och byggnader avseende innehåll/standard/kvalitéer/gestaltning samt arkitekturillustrationer
- Tidplan samt utbyggnadsordning med redovisning för etappindelning
- Redovisning av parkeringslösningar samt angöring för bil och cykel
- Exploateringsdata (totalt antal m2 BTA, totalt antal lägenheter av olika typ med m2 BTA och m2 BOA angivet – allt anges enligt Svenska Standard SIS)
- Exempel på tidigare genomförda referensobjekt av liknande karaktär redovisas med bilder och kortfattad beskrivande text
- Lösning för långsiktig förvaltning av hyresrätter och lokaler
- Energiprestanda - inlämnas i separat kuvert
- Beskrivning av organisation och byggherrekompens
- Totalpris för byggrätterna (exklusive exploateringsbidrag)
- Pris för tillkommande byggrätt BTA per upplåtelseform
- Handlingar som visar att anbudsgivaren i sig själv, eller genom ett dotterbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet

### Redovisning av handlingar

Anbudet ska lämnas in både fysiskt på papper samt digitalt på USB eller motsvarande.

## Inlämning

Anbudet ska inkomma senast 18 augusti 2017 till: "Anbud Anneberg Centrum", Kungsbacka kommun etc.

# Bedömningskriterier

## Grundkriterier

För att anbudet ska vara giltigt ska följande grundkriterier vara uppfyllda:

- Anbudet ska vara kommunen tillhanda senast vid sista inlämningsdatum 18 augusti 2017
- Anbudet ska innehålla samtliga handlingar enligt s. 10, Anbudshandlingar, samt enligt inlämningskrav enligt s. 8, Förutsättningar Krav
- Anbudet ska uppfylla förutsättningarna i inbjudan och underlaget
- Anbudsgivaren ska bedömas vara en fullgod samarbetspartner med avseende på ekonomisk stabilitet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt

## Utvärdering

I bedömningen kommer vägas in hur anbudsgivaren presterat tidigare. Endast begärda handlingar utvärderas, extramaterial beaktas inte. Utvärderingen kommer att ske av tjänstemän från kommunen, för senare ställningstagande i Kommunstyrelsen. Anbudet kommer att bedömas utifrån ovanstående kriterier, utan inbördes rangordning, samt utifrån de krav och önskemål som ställs i planprogrammets "direktiv till fortsatt detaljplanearbete", sid 14-19. Efter bedömning kommer ärendet tillställas Kommunstyrelsen för slutligt gällande val av exploatör.

## Bedömning sker enligt följande kriterier

- Totalpris för bygggrätterna samt pris för tillkommande bygggrätt BTA per upplåtelseform: 50 %
- På vilket sätt man uppfyller gestaltungsprinciperna ställda i planprogrammet: 30 %
- Energiklassning: 20 %

Kommunen kommer vid utvärderingen att bedöma byggherrens ekonomiska stabilitet och tidigare projekt. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av anbudet samt rätten att förkasta hela eller delar av inkomna anbud. Ingen ersättning utgår för nedlagt arbete.

## Övrigt

### Betalningsvillkor

Handpenning, 10 % av den beräknade köpeskillingen, betalas inom 4 veckor efter det att överlåtelseavtal har undertecknats av parterna. Resterande köpeskillning och exploateringsbidrag betalas efter det att bygglov lämnats och byggnation påbörjats inför respektive etapp.

### Hävningsrätt

Det är av stor vikt för Kungsbacka kommun att utbyggnaden genomförs enligt de tidplaner som avtalas. Avtalet kommer därför innehålla en hävningsrätt som kan komma att nyttjas av kommunen om vald exploatör inte söker bygglov inom viss tid efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och att exploatören inte följer överenskommen etappindelning.

### Bilagor

Samtliga bilagor fås mot begäran, i samband med skriftlig intresseanmälan. Information om planeringen av Anneberg centrum, finns på kommunens hemsida: [www.kungsbacka.se](http://www.kungsbacka.se), under rubriken Bygga, bo och miljö – Aktuella projekt – Annebergs centrum.

### Kontaktperson

Emma Kjernald, Mark- och exploatering, Kommunledningskontoret

E-post: [emma.kjernald@kungsbacka.se](mailto:emma.kjernald@kungsbacka.se) eller telefon 0300-83 78 70



Kungsbacka

**Kungsbacka kommun**

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00

[www.kungsbacka.se](http://www.kungsbacka.se)