

TYSVÆR KOMMUNE – KONKURRANSE – SENTRUMSBYGG FOR HANDEL OG PRIVAT TJENESTEYTING.

1. INVITASJON

Tysvær kommune (TK) inviterer med dette til en åpen konkurranse om etablering av et nytt Senter for handel og privat tjenesteyting som inkluderer kjøp av en større næringstomt som ledd i den forestående og vedtatte utviklingen i Aksdal.

Konkurransen avholdes i anledning TKs ambisjon om å videreutvikle Aksdal som et handelstygdepunkt i TK og for den nærliggende regionen.

Den vedtatte planen har til hensikt å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende sentrumsområde i Aksdal med boliger, forretninger, kontorer og tjenesteyting, samt tilhørende trafikkarealer.

Tomten, som omhandles av denne invitasjonen, skal utvikles av en privat utbygger for realisering i henhold til kommunens ambisjoner og mål. TK vil være en samarbeidspartner knyttet til realisering av planens øvrige elementer, samt feltekstern infrastruktur.

Vi ønsker et senter med god handelsmiks, et mangfold av små og større etableringer, samt et variert tjenestetilbud som supplement til eksisterende aktiviteter i Aksdal, og som styrker Aksdal som et handelstygdepunkt i regionen. I Aksdal ønsker vi å etablere gode møteplasser og fellesskap som gir et godt hverdagsliv for innbyggerne regionen.

TK har en rolle som grunneier og eiendomsutvikler for nærliggende areal. TK vil opparbeide kommunaltekniske anlegg og den feltekstern infrastruktur som reguleringen hjemler og som sikrer de kvalitetene som er lagt som forutsetning i planarbeidet. Vi vil aktivt arbeide for realisering av de øvrige elementene i den vedtatte planen, boliger – lekeområder samt bolig og offentlig tjenesteyting.

Vi satser på et godt samarbeid med kjøper av eiendommen og utvikler av senteret gjennom hele prosessen fra ide til ferdig utviklet prosjekt for handel og privat tjenesteyting.

Vi har store forventninger til de tilbud og ideer som kommer inn, og ønsker lykke til med tilbudsarbeidet.



Rådmann i Tysvær kommune

2. MANDAT OG MÅL

2.1 Mandat

Kommunestyret i Tysvær kommune traff den 28. mars 2023 følgende enstemmige vedtak:

1. Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å selge næringstomt BKB1 innenfor reguleringsplan for Aksdal Vest jf. begrunnelse i saksutredningen.
2. Næringstomten selges gjennom konkurranse der beskrevet konsept, pris på tomten, tilbyders økonomiske soliditet, gjennomføringsevne mv samt tilbyders tentative fremdriftsplan er førende kriterier. Det er et krav at første byggetrinn skal inneholde dagligvareforretning.
3. Inntekter fra salg av næringstomt BKB1 tilfaller sentrumsutviklingsfondet.

2.2 Formål med konkurransen

TK ønsker med den vedtatte detaljreguleringsplan 202006 å få frem et sosialt bærekraftig boligområde i Aksdal sentrum. Området skal utvikles i tråd med følgende begreper; beboermiks, møteplasser og fellesskap.

En sentral forutsetning for vedtatt plan, er TK sitt ønske om en utvidelse av eksisterende tilbud innen handel og privat tjenesteyting for beboere i Aksdal og regionen for øvrig. TK ønsker at sentrale aktører i markedet for handel og privat tjenesteyting (Senterutvikling) skal konkurrere om den ønskede utvikling gjennom realisering av et slikt tilbud.

2.3 Mål for prosjektet

Prosjektet skal bidra med et økt og variert handels og tjenestetilbud ved at:

- Senteret skal sikre en bred forretningsmiks for Aksdal sentrum som gir et variert tilbud til publikum innenfor ulike sektorer innen handel og tjenesteyting.
- Senteret skal aktivt bidra til å «sette Aksdal på kartet» innenfor segmentet «god handel» i hele regionen, men også sikre at nærmiljøet får dekket sine daglige gjøremål.
- Senteret forutsettes å samvirke med eksisterende handels- og tjenesteyting i Aksdal slik at en gjennom samarbeid styrker Aksdal som et godt handelssted for regionen.
- Senteret skal aktivt bidra til at reguleringsplanens intensjon om etablering av gode møteplasser blir realisert og utviklet.
- Senteret skal ha en tydelig miljøprofil med en effektiv arealutnyttelse.

2.4 Konkurransform

Det vil bli gjennomført salg av tomten i sin helhet til en privat utbygger. Tomten lyses ut i en åpen tilbudskonkurranse der beskrevet konsept, pris på tomten, tilbyders økonomiske soliditet, gjennomføringsevne mv samt tilbyders tentative fremdriftsplan er førende kriterier.

TK vil følge opp realiseringen av prosjektet gjennom koordinering og oppfølging av de krav som stilles i prosjektet i den endelige avtalen mellom TK og kjøper. Oppgjør for tomten skal skje ved overskjøting av tomten, straks denne er matrikulert og kan overleveres fri for pengeheftelser.

Kommunen har vurdert forholdet til statsstøtteregulverket, og har valgt en prosess for salg av tomten som ligger tett opp til en anskaffelsesprosess for å sikre at statsstøtteregulverket overholdes. Modellen som er valgt minner om den som ble benyttet i forbindelse med salget av Tjuvholmen i Oslo, hvor EFTAs overvåkningsorgan (ESA) konkluderte med at det ikke forelå noen statsstøtte.

3. NÆRMERE OM PROSJEKTET

- Tomten

Tomten, del av gnr. 72 bnr. 91 i Tysvær kommune inngår i plan 202006 (**Vedlegg 1**), og samsvarer med formålsgrensen gitt betegnelsen BKB1. Tomtens utstrekning fremgår av vedlagte oversiktsbilde (**Vedlegg 2**). Størrelsen på tomten er ca. 11 daa.

Tomten ligger vest for dagens etablerte sentrumsområde i Aksdal. Tomten utgjør en sentral del av detaljreguleringsplan 202006.

Tomten ligger sentralt i krysset E 39 – E 134 og parallelt med E 134 inn mot Haugesund. Tomten har eksponering mot sentrale veisystemer og grenser mot hovedveien inn til Aksdal sentrum.

Tomten ligger i et skrånende terreng med en høydeforskjell på ca. 6 – 7 meter. Området er tidligere ikke utbygget.

- Gjenstand for overdragelse

Kommunen vil matrikulere tomten forut for overdragelse til kjøper og vil overdra tomten som den er, men fri for alle pengeheftelser.

Tomten er ca 11 000 m² og vil være sammenfallende med formålsgrensen for delfelt BKB1 i detaljreguleringsplan 202006. I henhold til detaljplanen kan tomten bygges ut med 16 000 m² BRA over terreng, se vedlagte reguleringsbestemmelser.

Kommunen vil sørge for planlegging og opparbeidelse av feltekstern infrastruktur og annen infrastruktur (VA anlegg, vei mv.) frem til tomtegrense i samsvar med reguleringsplanen og tekniske planer (som er under utarbeidelse). Utover dette yter kommunen ingen bidrag.

4. KRAV TIL TILBUDET

4.1 Overordnede krav til tilbudet

Tilbudet skal være bindende for tilbyder, og må derfor være signert av signaturberettiget. Tilbudet skal være bindende i en vedståelsesperiode på minimum 90 dager fra tilbudet er levert. Tidsfrist for å levere tilbud er 15. oktober 2023.

4.2 Soliditet, kompetanse og gjennomføringsevne

Tilbyder/kjøper av tomten skal ha god økonomisk soliditet og gjennomføringsevne, og kunne vise til kompetanse fra gjennomføring og drift av sammenlignbare prosjekter. Manglende overholdelse av dette kravet vil kunne føre til at tilbyder ikke får levere tilbud.

4.3 Konsept og krav

4.3.1 Krav til teamet

Det stilles krav om at tilbyder/kjøper knytter til seg et team som omfatter:

- arkitekt,
- landskapsarkitekt og
- annen nødvendig fagkompetanse som bidrar til et vellykket utbyggingsprosjekt innen sosial bærekraft, handel og privat tjenesteyting.

Teamet skal beskrives i tilbudet, og hele teamet skal, med mindre annet avtales med kommunen underveis, delta i hele prosjektgjennomføringen.

4.3.2 Forpliktelseserklæring/oppdragsavtale

Forpliktelseserklæring / oppdragsavtale mellom tilbyder og (som et minimum) et arkitektkontor og en landskapsarkitekt. Forpliktelsen skal, med mindre annet er avtalt underveis, gjelde frem til bygget er realisert.

4.3.3 Programmering og arkitektur

Tilbyder inviteres til å komme med nye ideer og løsninger, og se muligheter på tomten samt områdene rundt. Spesielt nevnes grensesnitt mot lekeplass og utvikling av torg mot BKB2. Innovasjon og overføringsverdi fra andre sentre med fokus på fremtidsrettet handelsmiks og privat tjenesteyting knyttet opp mot møteplasser og fellesskapsløsninger vil bli vektlagt i vurderingen av de ulike tilbyderne.

Tilbudet skal inneholde et skisseprosjekt med fasader samt en beskrivelse av konseptet; hvordan prosjektet er tenkt løst mht. mål og krav til oppgaven. Dette gjelder både program (god handelsmiks, herunder dagligvarehandel), arkitektur (form og fasadeløsninger, innvendig kommunikasjon og fleksibilitet, utforming av møteplasser, aktive førsteetasjer etc.) og prosess (samhandling, medvirkning), samt kravet om utnyttelse av Eiendommen. Skisseprosjektet skal ha samme kvalitet som illustrasjon vedlegg 4 eller bedre.

Tilbyder bes fremlegge en plan som viser plassering av ulike handelsaktiviteter, lager, kommunikasjonsløsninger for varetransport, intern kommunikasjon for de handlende, organisering av møteplasser, organisering og fleksibilitet av privat tjenesteyting, mm.

Nord for næringsbebyggelsen på tomten BKB1 skal det etableres et uteareal/parkdrag fra byggelinjene for næringstomten BKB1 inkludert områdene i planen benevnt som o_ST, o_SGG1 og o_SGG2. Kommunen vil opparbeide uteareal/parkdrag, og forutsetter at overflaten overdras til kommunen etter oppføring av eventuelle underliggende konstruksjoner som skal være tette og oppføres av utbygger. Etter at arealet er overført til kommunen, vil arealet driftes og vedlikeholdes av Tysvær kommune.

Kommunen er opptatt av at næringsbebyggelsen kommuniserer godt med parkdraget som strekker seg gjennom planområdet, samt mot øvrig bebyggelse nord for tomten.

Tilbudet må for øvrig:

- Baseres på Tysvær kommunes reguleringsplan 202006,
- Vise en utnyttelse av samlet minst 60 % av utnyttelsesgrad angitt i plan, eventuelt 60% av 12000 m² BRA i 1. byggetrinn og 40% i 2. byggetrinn.
- Dersom prosjektet gjennomføres i byggetrinn, hvordan inndelingen i byggetrinn er tenkt gjennomført.

Konkurransen innebærer at tilbydere, i tillegg til pris for tomten også må beskrive de kvaliteter som tilbys med hensyn til realisering:

- Dagligvaretilbud
- Planlagt handelsmiks hvor vareutvalg beskrives og hvor dagligvarehandel inngår.
- Planlagt miks av privat tjenesteyting
- Arkitektur, mangfold av møteplasser ute og inne.

- Bygningmessige kvaliteter, fleksibilitet knyttet til fremtidig utvikling/endring av behov over tid.

For øvrig skal tilbudet inneholde følgende:

4.3.4 Energi og klima

Beskrivelse av klimaavtrykk ved oppføring av nybygg og drift av eiendommen. Kommunen forutsetter at tilbyder etablerer en moderne løsning for produksjon eller gjenvinning av energi i bygningsmassen, samt at det etableres solenergianlegg på tak eller fasader.

4.3.5 Situasjonsplan

Det skal leveres en situasjonsplan som viser hovedstruktur og organisering av prosjektet.

4.3.6 Parkering

Kommunen vil legge vekt på sambruk av parkeringsplasser. Tysvær kommune ønsker at det vurderes felles parkeringsanlegg/sambruk av parkering for BKB1 og kommunens «helsekvartal» som planlegges oppført på BKB2. Kommunen er herunder åpen for å vurdere løsninger der deler av parkeringsanlegg legges inn under parkdraget mellom disse eiendommene, evt. også med kjøreadkomst mellom eiendommene under terreng.

4.4 Pris

Kjøpesum for tomten, som fortrinnsvis skal betales ved overtakelse.

4.5 Fremdriftsplan

Tentativ fremdriftsplan med de ulike faser i prosjektet med beskrivelse av eventuelle byggetrinn, samt forutsetninger knyttet til kommunale leveranser i forbindelse med infrastruktur/utbyggingsavtale og behandling av byggesak.

4.6 Forbehold eller avvik

Eventuelle forbehold mot krav i konkurransegrunnlaget, inkludert utkast til kjøpekontrakt. Dersom slike forbehold ikke tas på en klar og utvetydig måte, blir tilbyder bundet av konkurransegrunnlaget og kjøpekontrakten.

4.7 Rekkefølgekrav

Tysvær kommune forutsetter at oppfyllelse av rekkefølgekrav sikres ved at det inngås utbyggingsavtale. Dette gjelder kravet til kapasitet på vegsystemet, jf Reguleringsplan 202006 der det under pkt 6. Rekkefølgebestemmelser bl.a. står følgende:

“Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse kreves det dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring (Rådhusvegen øst/E134), eller bygging av ny iht. plan 201403.»

BKB1 er del av S1A og S1 i områdereguleringsplanen for Aksdal. Områdereguleringsplanens rekkefølgekrav for feltekstern infrastruktur for S1A og S1 (Aksdal Vest), og dermed BKB1, dekkes av kommunens utbygging av infrastruktur. BKB1 selges da uten disse rekkefølgekravene. Unntaket er utvidelse av sentrumsrundkjøringen.

Kommunestyret vedtok I 2019 en kostnadsfordelingsmodell for infrastruktur I Aksdal. Denne områdemodellen har et krav til bidrag til utvidelse av sentrumsrundkjøringen fra S1A. Bidraget utgjorde opprinnelig NOK 275 pr kvadratmeter BRA. Beløpet er indeksregulert til NOK 372 per BRA for 2023.

5. EVALUERINGEN AV TILBUDENE, PROSESS FOR UTVELGELSE AV KJØPER

5.1 Utvalgskriterier

Valg av tilbyder/kjøper skal skje etter en totalvurdering av kriterier nedenfor etter gjennomførte forhandlinger. Tilbudskonkurransen er åpen. Tilbudene vil bli vurdert basert på følgende utvalgskriterier, hvor også relativ vekt er angitt:

- 40 % - Beskrevet konsept sammenholdt med mål og krav beskrevet i punkt 4.3 i konkurransegrunnlaget.
- 50 % - Pris på tomten, jf. punkt 4.4.
- 10 % - Tilbyders tentative fremdrift i prosjektet, jf. punkt 4.5.

5.2 Utvalgsprosessen

Tysvær kommune vil bruke forhandlingsteam for å bistå med utvelgelse av tilbud. Teamet skal bestå av kultursjef, teknisk sjef og plansjef i Tysvær kommune, samt andre rådgivere i den utstrekning gruppen finner dette nødvendig.

Forhandlingsteamet skal avklare ulike forhold ved tilbudene og har i den forbindelse anledning til å gjennomføre avklarings- og forhandlingsmøter med tilbyderne. Herunder har forhandlingsteamet rett til å forkaste tilbud underveis i prosessen, samt til å sette en frist for å inngi reviderte tilbud i etterkant av slike møter.

Forhandlingsteamet skal etter mottak av endelige tilbud rangere disse basert på utvalgskriteriene og velge hvilken av tilbyderne som det skal inngås kontrakt med.

* * *

VEDLEGG:

1. Reguleringsplan 202006 med bestemmelser
2. Oversiktsbilde over Tomten
3. Kjøpekontrakt basert på meglerstandard for salg av eiendom med og uten oppgjørsansvarlig mars 2020.
4. Illustrasjoner utarbeidet i forbindelse med oppstart av arbeid med reguleringsplan 202006
5. Beskrivelse av Tysvær kommunes infrastrukturprosjekt

