



§212

SBN2020/194

Markanvisning för bostäder inom Tyftet 2, Annas väg.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att på nytt markanvisa sju tomter inom Tyftet etapp 2, del av Erikstorp 1:4 vid Annas väg.

Ärendet

2017-11-20, §160 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra markanvisning för sju tomter på Tyftet etapp 2. Tomterna inom Annas väg har stora höjdskillnader mot angränsade tomter och naturmark vilket ställer krav på att suterränghus måste uppföras samt att samtliga tomter bör byggas samtidigt för att hålla ihop exploateringen. Tomterna har därför inte ansetts lämpliga att fördela genom den kommunala tomtkön utan en markanvisning till byggföretag har ansetts vara en bättre lösning.

I mars 2018 skickades markanvisningsinbjudan ut till byggföretag och förslag inkom bland annat från ett byggföretag i Göteborg.

2019-02-11 föreslog samhällsbyggnadsnämnden kommunstyrelsen att besluta att byggföretaget ges markanvisning. Ett markanvisningsavtal upprättades, men denna blev aldrig undertecknad av byggföretaget.

Många byggföretag har kontaktat Bollebygds kommun och visat intresse för bostadsbyggnation där kommunen äger marken. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därför att det är läge att göra en ny markanvisning av marken på Tyftet etapp 2 för att kunna sälja tomterna till byggföretag som förmår att genomföra projektet.

Ekonomiska förutsättningar

Vid försäljning till exploatör har markpriset för samtliga tomter satts till 4 550 000 kr, vilket motsvarar ett styckpris på 650 000 kr.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att på nytt markanvisa sju tomter inom Tyftet etapp 2, del av Erikstorp 1:4 vid Annas väg.

Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts och föredragits av exploateringsingenjör Didem Aksakal.



Beslutsunderlag

- Förslag till markanvisning för bostäder inom Tyftet 2, Annas väg, daterad 2020-09-23

Skickas till

Kommunstyrelsen



Inbjudan till markanvisning för sju småhustomter på populära Tyftet



Bollebygds kommun växer och fler bostäder behövs, nu bjuder vi in till markanvisning

Bollebygd är en expansiv kommun beläget naturskönt mitt emellan Göteborg och Borås, med närhet till Landvetters flygplats.

Kommunen har ett invånarantal på cirka 9500 personer. Kommunens attraktiva geografiska läge gör kommunen till en efterfrågad boendeort med bra skolor och många företag, vilket leder till en stor ökning av nya invånare och kommunen beräknas uppnå 12000 invånare fram till år 2025.

Efterfrågan på nya bostäder är stor och nu bjuder vi in till markanvisning för del av området Tyftet 2.



Bostadsområdet Tyftet

Tyftet är beläget i norra delen av Bollebygds tätort, cirka två kilometer från centrum. Området är naturskönt med utsikt över böljande grönt landskap och med närhet till skola och förskola.

Tyftet är indelat i tre etapper. De tolv kommunala tomterna i etapp 1 är alla sålda. Etapp 2 omfattar 31 kommunala tomter som hade försäljningsstart under senare hälften av 2017, dessa är nu alla sålda och de flesta är bebyggda. Etapp 3 omfattar 8 kommunala tomter med pågående försäljning.

I anslutning till de kommunala tomterna i etapp 2 finns markanvisningsområdet som är indelat i sju tomter, dessa är: Erikstorp 1:231, Erikstorp 1:232, Erikstorp 1:233, Erikstorp 1:237, Erikstorp 1:238, Erikstorp 1:239 samt Erikstorp 1:243, markanvisningsområdet har en areal om ca 6500 kvm.

Tomterna får bebyggas med friliggande villor eller parhus och maximalt 30 procent av tomtarean får bebyggas. Lämplig bebyggelse är suterränghus för att anpassa till terrängen. Högsta antal våningar är två för huvudbyggnad, inklusive suterrängvåning och inredningsbar vind. Komplementbyggnad, exempelvis garage, carport eller uthus får ha en maximal byggnadshöjd om tre meter och en byggnadsarea om 50 kvadratmeter.

Markanvisningsområdet har stora variationer i topografi. Konstruktioner för höjdskillnader i tomtgräns ska ge varaktig bra och stabil funktionalitet, samtidigt som de bör ha en enhetlig och estetiskt tilltalande utformning. För mer information hänvisar vi till för området gällande planbestämmelser.



10/10/17



Markpris

Fastigheterna kostar 650 000 kr styck och total kostnad är 4 550 000 kr. Utöver köpeskillingen tillkommer anslutningsavgifter för el, värme, vatten, avlopp och fiber. Alla avgifter är enligt aktuella gällande taxor.

Plankostnadsersättning tillkommer i samband med bygglov.

Parkering

Alla gator är utbyggda i området. Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten och ska följa kommunens parkeringsnorm. För villor/parhus med egen parkering föreslås parkeringstal på 2.0 parkeringsplatser.

Anslutningar VA, el, fiber

Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningar, el distribueras av Vattenfall, fiber levereras av Skanova. Samtliga av dessa anslutningar finns framdragna till respektive tomtgräns.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas till kommunal dagvattenledning.

Villkor och tillträde

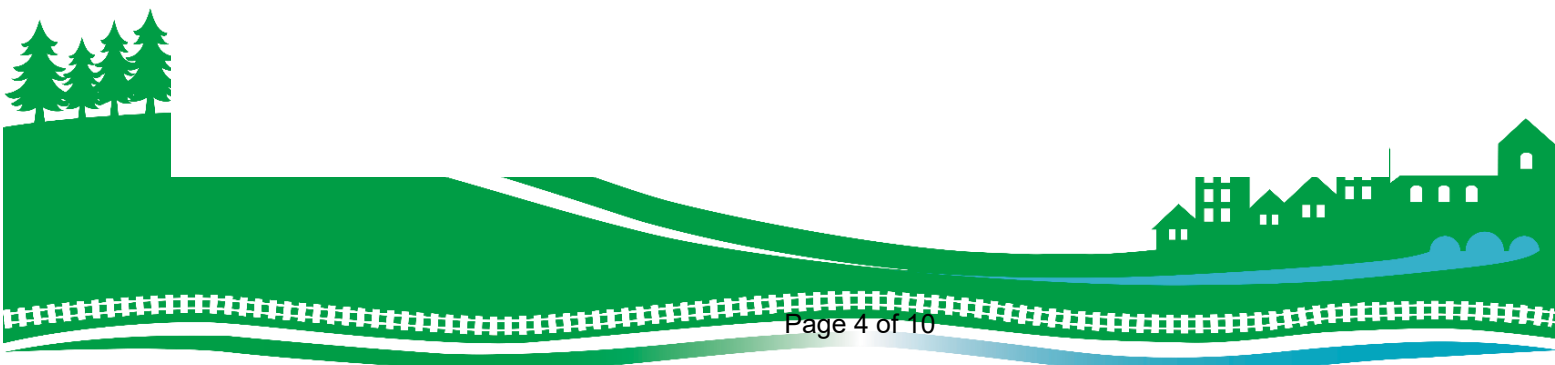
Utvald exploatör kommer att få ett tidsbegränsat avtal med ensamrätt till att exploatera angivet område. Avtalet innebär också ett klagörande vad gäller åtagande och ansvar, samt fördelning av kostnader i samband med en byggnation. Detta avtal ska sedan efterföljas av en överlåtelsehandling. Om ett marköverlåtelseavtal inte träffas under avtalstiden, så har kommunen rätt att skriva avtal med annan byggherre.

Byggherren får inte överlåta avtalet till någon annan utan kommunens skriftliga godkännande.

Kommunen ställer krav på att utvald exploatör ska ha bygglov beviljat inom ett år från det att marköverlåtelseavtal ingåtts, byggnation av alla tomter ska ha inletts inom två år.

Om byggherren inte förmår att genomföra projektet i den takt har kommunen rätt att återta avtalet utan ersättning. Om byggnation inte färdigställts inom två år från det att bygglov erhållits och vunnit laga kraft, utgår vite med 50 % av köpeskillingen. Med färdigställt anses att slutbesked har upprättats. Vid avslutad byggnation krävs besiktning av utbyggda gator.

Tillträde sker när marköverlåtelseavtal tecknats, bygglov erhållits och köpeskillning erlagts till Bollebygds kommun.





Detaljplan

För anvisningsområdet gäller Detaljplan för Erikstorp 1:4 m.fl., som vann laga kraft 2011-12-22.

Utvärdering

Inlämnade förslag kommer att utvärderas av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Beslutet om vilken exploatör som får teckna markanvisningsavtal tas av Samhällsbyggnadsnämnden och avtalet beslutas därefter av Kommunstyrelsen.

Bedömningsgrunderna är följande (ej rangordnade):

Gestaltning, utformning

Arkitektoniska kvaliteter genom formgivning, materialval, färgsättning, byggnadsvolym, terränganpassning samt dess samspel med övrig bebyggelse och omgivning.

Ekonomisk hållbarhet

Exploatörens ekonomiska situation och stabilitet för att genomföra det föreslagna projektet samt föreslagen tidplan.

Miljömässig hållbarhet

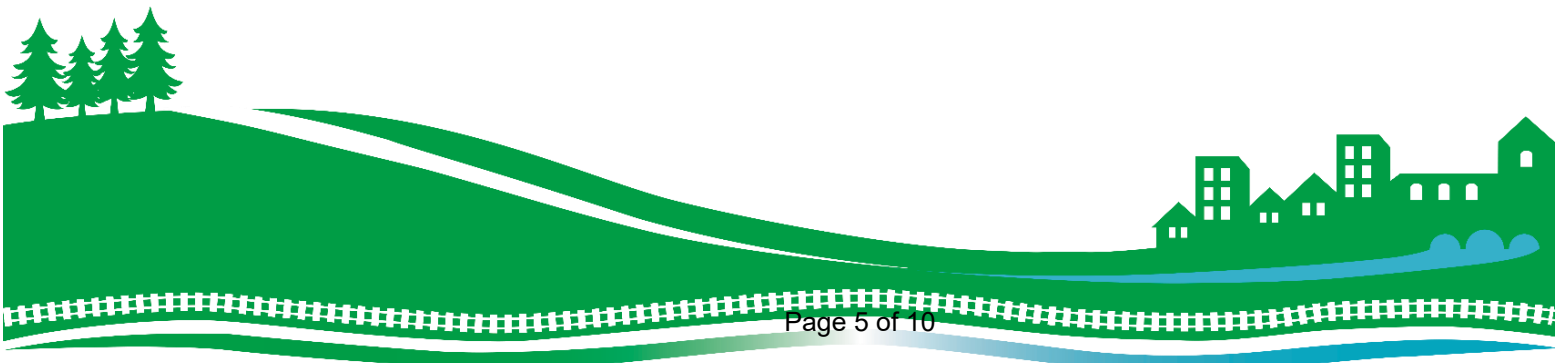
Materialval och funktioner ska bidra till ett miljömässigt hållbart projekt.

Social hållbarhet

Bebyggelsen ska ge förutsättningar för delaktighet och trygghet, samt vara attraktiv för de boende.

Tidplan

När marktilldelning är genomförd inom markanvisningsområdet ska byggnation ske utan dröjsmål. Bygglov ska vara beviljat inom 1 år samt byggnation påbörjas inom 2 år.





Exempel på utformning av sluttningshus



Inlämningskrav

För att kommunen ska kunna bedöma förslaget behöver samtliga handlingar för nedanstående punkter att skickas med vid inlämningen.

- Exploatörens namn, organisationsnummer, adress och kontaktperson.
- Översiktlig beskrivning av exploatörens organisation.
- Beskrivning av projekt där exploatörens ambitioner med projekt framgår samt upplåtelseform för bostäderna.
- Enkla skisser som till exempel situationsplan, fasadskisser, illustrationer med skalangivelse, materialval och färgsättning. Markplaneringsritningar och sektioner som visar hur höjdskillnader kommer att tas upp inom området.
- Beskrivning av genomförandet av projektet och en preliminär tidplan för hela projektet.
- Referenser som visar liknande projekt som exploatören har genomfört.

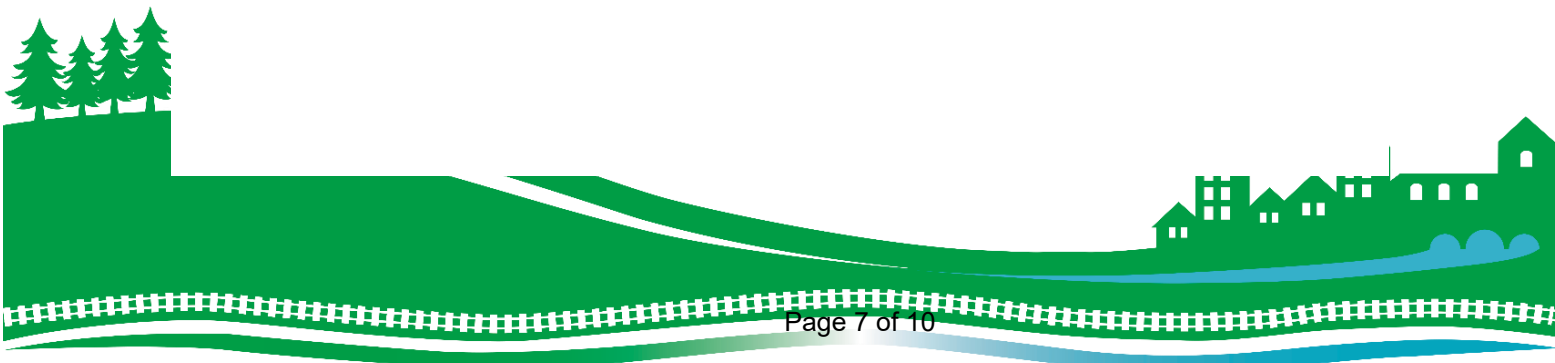
Avtal

Så snart utvärderingen är klar kommer kommunen att kontakta utvald exploatör med ett erbjudande om att teckna marköverlåtelseavtal. Övriga exploatörer som har skickat in förslag kommer att informeras om beslutet.

Bollebygds kommun förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen om kommunen bedömer att inkomna förslag inte uppfyller ställda krav och förväntningar. Ersättning för inlämnat material medges ej.

Köpeskillning

Efter undertecknande av marköverlåtelseavtal ska 10 % av köpeskillingen erläggas som handpenning inom fem arbetsdagar från avtalsdagen. Resterande köpeskillning erläggs inom 20 arbetsdagar från det att bygglov beviljats.





Bilagor:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Nybyggnadskartor
- Översiktskarta
- Detaljplanehandling/utredningar

Samtliga bilagor finns även på kommunens hemsida:

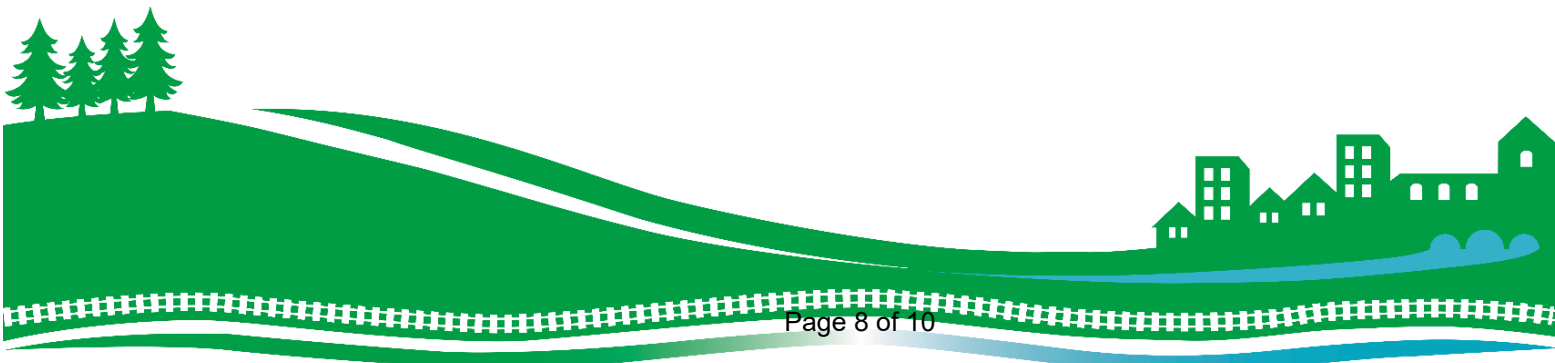
www.bollebygd.se/xxx/xxx (länk till markanvisningen)

Inlämning

Förslagen ska skickas via e-post till samhallsbygg@bollebygd.se eller via post till:

Bollebygds kommun,
517 83 Bollebygd,

Märk mailet med: Markanvisning Tyftet etapp 2.



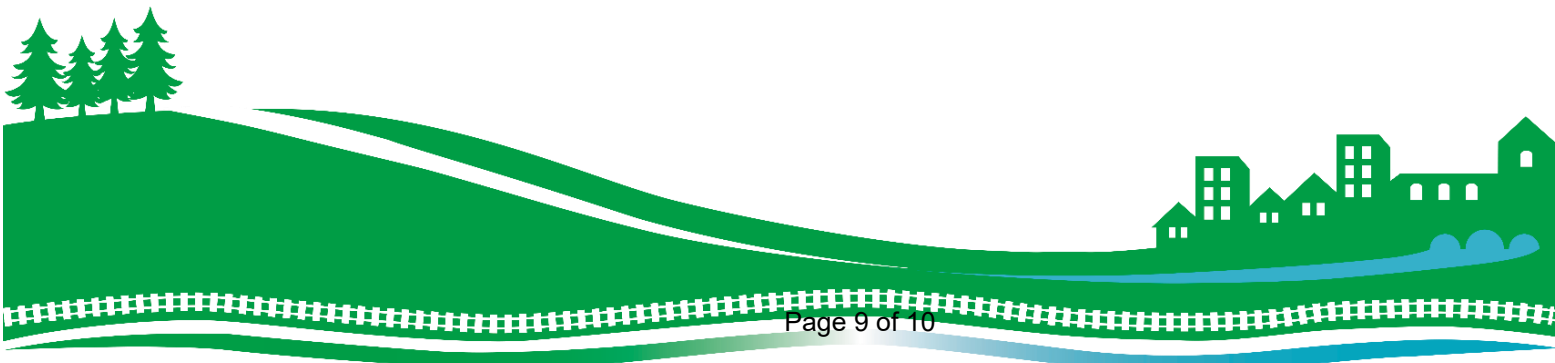


Kontakt

Vid exploateringsfrågor kontakta:
Didem Aksakal, exploateringsingenjör
E-post: didem.aksakal@bollebygd.se
Telefon: 0734-64 71 14

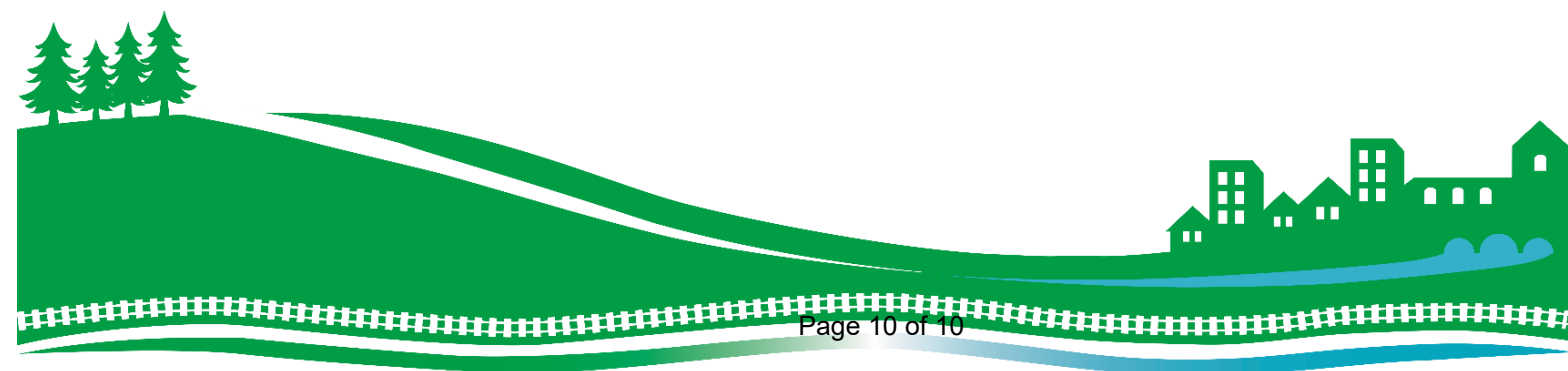
Vid frågor som rör bygglov vänligen kontakta miljö- och byggenheten:
E-post: samhallsbygg@bollebygd.se
Telefon: 033-430 55 88
Telefontid: måndag, onsdag och torsdag kl. 08.00 -12.00

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



Sista inlämningsdag är: XXXX

Välkommen att lämna in ditt förslag!





Samhällsbyggnadsförvaltningen

Didem Aksakal | Exploateringsingenjör
| didem.aksakal@bollebygd.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Markanvisning för bostäder inom Tyftet 2, Annas väg.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att på nytt markanvisa sju tomter inom Tyftet etapp 2, del av Erikstorp 1:4 vid Annas väg.

Ärendet

2017-11-20, §160 gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra markanvisning för sju tomter på Tyftet etapp 2. Tomterna inom Annas väg har stora höjdskillnader mot angränsade tomter och naturmark vilket ställer krav på att sutteränghus måste uppföras samt att samtliga tomter bör byggas samtidigt för att hålla ihop exploateringen. Tomterna har därför inte ansetts lämpliga att fördela genom den kommunala tomtkön utan en markanvisning till byggföretag han ansetts vara en bättre lösning.

I mars 2018 skickades markanvisningsinbjudan ut till byggföretag och förslag inkom bland annat från ett byggföretag i Göteborg.

2019-02-11 föreslog Samhällsbyggnadsnämnden kommunstyrelsen att besluta att byggföretaget ges markanvisning. Ett markanvisningsavtal upprättades, men denna blev aldrig undertecknad av byggföretaget.

Många byggföretag har kontaktat Bollebygds kommun och visat intresse för bostadsbyggnation där kommunen äger marken. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därför att det är läge att göra en ny markanvisning av marken på Tyftet etapp 2 för att kunna sälja tomterna till byggföretag som förmår att genomföra projektet.

Ekonomiska förutsättningar

Vid försäljning till exploatör har markpriset för samtliga tomter satts till 4 550 000 kr, vilket motsvarar ett styckpris på 650 000 kr.

Beslutsunderlag

- Förslag till markanvisning för bostäder inom Tyftet 2, Annas väg, daterad 2020-09-23

Skickas till

Kommunstyrelsen



BOLLEBYGDS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind
Förvaltningschef

Didem Aksakal
Exploateringsingenjör