

# MARKANVISNING

Munkvägen  
Habo  
Habo kommun

Diarienummer: KS22/100

2022-06-27



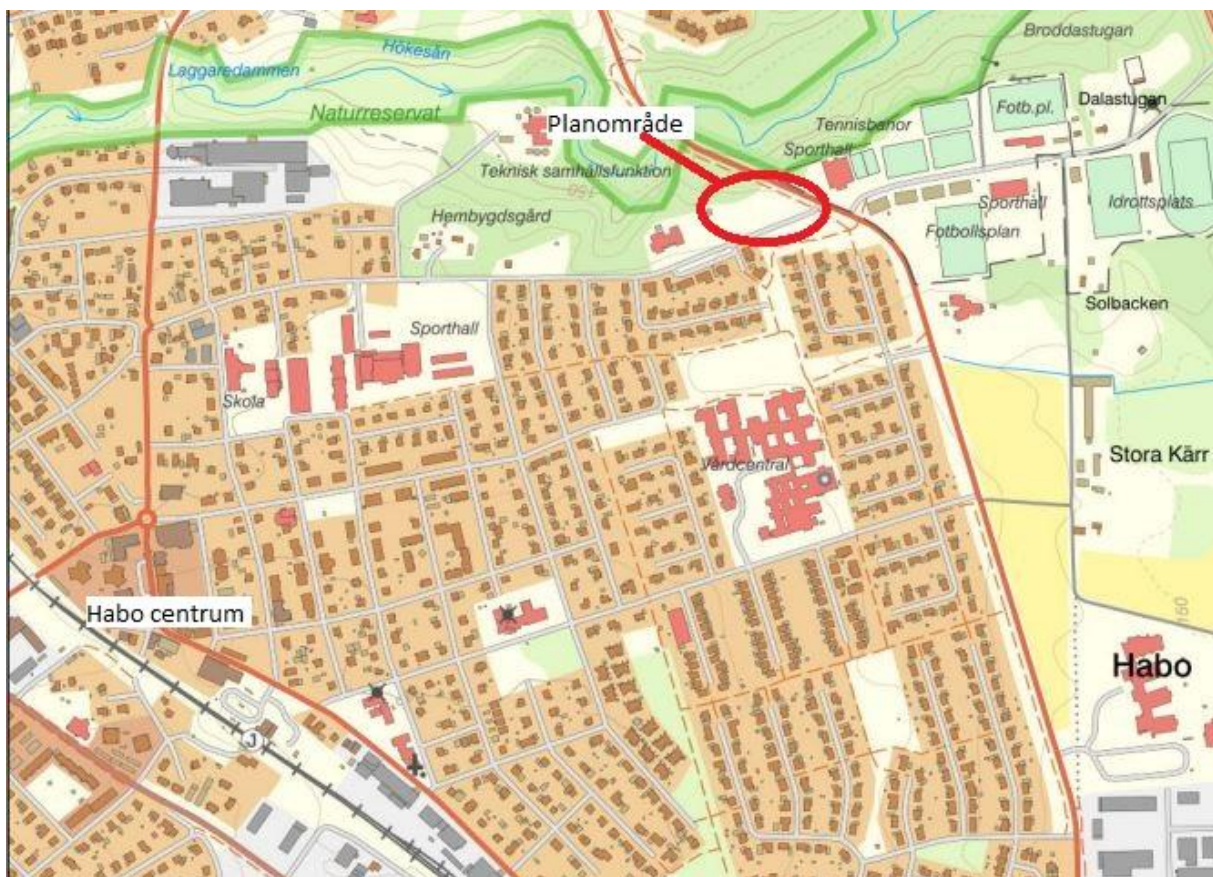
HABO KOMMUN

## Inbjudan till Markanvisning

Habo kommun bjuder härmed in intressenter för markanvisning för bostäder på exploateringsområdet Munkvägen, del av Stora Kärr 8:1.

Bakgrunden till denna inbjudan är ett beslut som kommunstyrelsen i Habo fattade den 13 april 2022. I beslutet uppdrog kommunstyrelsen att tekniska förvaltningen skulle göra en markanvisning. Området ligger vid korsningen Munkvägen - Kråkerydsvägen i Habo tätort. Markanvisningen avser bostäder med inriktning till en yngre målgrupp för att möjliggöra att gruppen kan komma in på bostadsmarknaden. Bostäderna ska även fungera som ett komplement till intilliggande villaområde för t.ex. separerade med barn som vill kvarbo i området. Byggaktören ska i sitt inlämnade material beskriva på vilket vis förslaget inriktas mot målgruppen.

Kommunstyrelsen, som beslutar om markanvisningar på kommunal mark, har gett tekniska förvaltningen i uppdrag ta fram förslag till byggaktörer som vill exploatera området. Detta sker med grund enligt kommunens antagna markanvisningspolicy. Kommunen kommer sedan att tilldela markanvisning till den av byggaktörerna som bedöms ha den bästa helhetslösningen. Utvald byggaktör kommer i dialog med kommunen att arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar.



# Förutsättningar

## Området

Markanvisningsområdet om ca 4200 kvm är beläget cirka 1 kilometer nordost om Habo centrum. Söder om området finns villabyggnad, direkt till väster ligger Missionskyrkan och i öster går Kråkerydsvägen. I norr gränsar området till Hökesån. Busshållplats finns vid Missionskyrkan där buss 114 går varje halvtimme vid högtrafik.

## Detaljplan

I befintlig detaljplan från 1986 är marken reglerad som parkmark. Kommunen har för avsikt att göra en ny detaljplan för aktuellt område då marken idag inte används som park eller rekreationsområde. Delar av området omfattas av strandskydd men plan- och exploateringsenheten bedömer att skäl finns för upphävande av detta.

## Upplåtelseform och lägenhetsstorlekar

Inriktningen är att upplåtelseformen ska vara bostadsrätter. Kommunens målsättning är att bostäderna ska inriktas mot en yngre målgrupp, men även möjligörra kvarboende i området för t.ex. separerade med barn. Kommunen ser gärna en blandning av lägenhetsstorlekar med flexibla planlösningar som möjliggör förändringar över tid. Antalet våningar kommer att prövas i planskedet men kommunen bedömer att upp till 5 våningar är tänkbart.

## Exploatering och tomtpris

Exploateringsområdet är inte avstyckat i dagsläget och omfattningen av hur stor del av marken som behöver tas i anspråk för byggnation och övriga anläggningar bestäms i överenskommelse med den intressent som ges möjlighet att köpa markområdet. Gällande tomtpris för området är 1500 kr/BTA. I tomtpriset ingår detaljplanekostnad inklusive övergripande utredningar. Byggaktören beställer och bekostar eventuella projektspecifika utredningar som är nödvändiga för byggnationen, exempelvis geoteknik, dagvatten m.m. Förrättningskostnad för avstyckning av exploateringsfastighet ingår i tomtpriset.



# Allmänna villkor

## Markanvisningspolicy

Tekniska förvaltningen genom Plan- och exploateringsenheten ansvarar för markanvisningar och följer Riktlinjer för markanvisning som kommunstyrelsen i Habo kommun antog den 11 oktober 2017. Riktlinjerna beskriver vilka villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika intressenter.

## Avtal

Då det måste fram en ny detaljplan för det aktuella området är det en markreservation som ingås mellan byggaktör och kommunen. Detta för att byggaktör ska få möjlighet att utreda förutsättningarna för byggnation närmare. Under tiden tas detaljplanen fram och det är därför reservationstiden är satt till 18 månader med viss möjlighet till förlängning.

Efter utvärdering av inkomna förslag föreslår Byggnadsnämnden till Kommunstyrelsen vilken byggaktör som ska tilldelas området. Ett avtal om markreservationen (avsiktsförklaringen) med vald byggaktör tecknas. När detaljplanen har vunnit laga kraft ingås ett markanvisningsavtal med byggaktören.

För genomförandet och utbyggnaden av bostäderna med tillhörande anläggningar förutsätts att kommunen träffar marköverlåtelseavtal med byggaktören som fått markanvisning. Detta sker när aktuellt område är byggt klart och byggaktören har tagit fram underlag och handlingar för bygglov inom fastigheten. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, köpeskilling, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, ansvar för utbyggnad och finansiering av olika anläggningar. Om ett avtal om exploatering inte kan träffas inom markanvisningstiden är det fritt för kommunen att göra en ny markanvisning.

## Checklista

Till inlämningen ska kommunens checklista fyllas i och bifogas. Checklistan innehåller både krav som måste uppfyllas av byggaktören och val som byggaktören ska fylla i hur man avser uppfylla dessa i projektet. Byggaktören förbinder sig att följa checklistan och eventuella önskemål om avsteg från denna ska diskuteras och godkännas av kommunen. Checklistan följer med i bygglovsskedet och följs upp i kontrollplanen. När bebyggelsen är färdigställd ska byggaktören skriftligt senast ett år efter slutbevis för byggnationen utfärdats redovisa hur kraven och de valda målen uppfyllts.

## Kommunala avgifter

Utöver köpeskilling för mark förutsätts byggaktören betala alla anslutningsavgifter enligt gällande taxor och alla kostnader för anläggningar och byggnader inom den del av området som är kvartersmark i gällande detaljplan.

## Parkering

Habo kommun har inga fastlagda riktlinjer för parkeringstal men arbetar utifrån principen att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. För att få en uppfattning av parkeringsbehovet har kommunen listat några nyckeltal;

Flerbostadshus: 9 bilplatser och 18 cykelplatser/ 1000 m<sup>2</sup> BTA (Lgh >35 m<sup>2</sup>)

Flerbostadshus: 7 bilplatser och 22 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA (Lgh <35 m<sup>2</sup>)

## Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet ska alltid uppfylla Boverkets byggregler (BBR) vid tidpunkten för byggnation. Innehåller förslaget en högre ambitionsnivå kommer det att bedömas positivt vid utvärderingen.

## Miljö

Byggnadernas energianvändning ska alltid uppfylla Boverkets byggregler (BBR) vid tidpunkten för byggnation. Innehåller förslaget en högre ambitionsnivå kommer det vid utvärderingen att bedömas positivt.

## Tidplan

*Vecka 26*

Inbjudan skickas ut

*Vecka 37*

Handlingar lämnas in  
senast 2022-09-16

*Vecka 38-40*

Utvärdering av inkomna  
förslag

*Vecka 41*

Beslut om förslag i Byggnadsnämnd

*Vecka 45*

Beslut i Kommunstyrelsen om markreservation

## Bedömningskriterier

- *Gestaltning*
- *Ekonomi*
- *Genomförbarhet*
- *Tidplan*
- *Miljö/Energi*
- *Anpassning till målgrupp*
- *Flexibilitet i planlösning*

## Urval och utvärdering

Inlämnade förslag kommer utvärderas av tekniska förvaltningen. Byggnadsnämnden kommer därefter föreslå Kommunstyrelsens vilken byggaktör som ska tilldelas markanvisningen. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt vid utvärdering och antagande av vinnande förslag.

## Krav på byggaktören

Följande krav gäller för byggaktören:

- Ha erfarenhet av liknande projekt som den här markanvisningen avser
- Vara registrerad i aktiebolags-, handels-, eller föreningsregistret
- Vara registrerad för redovisning och inbetalning av mervärdesskatt, innehållen preliminär A-skatt och arbetsgivaravgifter.
- Vara fri från skulder för svenska skatter och sociala avgifter.
- Inneha F-skattebevis.

Habo kommun kan komma att kontrollera ovanstående uppgifter hos skatteverket, kronofogdemyndigheten m.fl.

## Inlämning

Handlingarna ska vara märkta i rubriken med:

### Markanvisning Munkvägen

Handlingar ska vara inskickad senast den **16 september** 2022 till: **info@habokommun.se**

Material som lämnas in ska innehålla följande:

1. Presentation av ert förslag (som en sammanhängande pdf-fil).
2. 3d-modell och fotomontage som visar ert förslag i förhållande till omgivningen.
3. Ifylld checklista.

Presentationen ska innehålla följande:

- Företagets namn och organisationsnummer och en kortfattad beskrivning av företaget.
- Kontaktuppgifter till sökanden (namn, telefon, e-post).
- Allmän beskrivning av förslaget, dess kvalitéer och målsättningar.
- Anpassning av bostäderna till målgrupp.
- Kortfattad beskrivning av er idé för områdets gestaltning och bebyggelse.
- Eventuella samarbetspartners för genomförandet av exploateringen, (t.ex. arkitekt/ landskapsarkitekt) samt för förvaltning.
- Referensobjekt och ev. övrig information som är relevant för projektet.
- Situationsplan i skala 1: 400 som redovisar byggnaders placering och markplanering.
- Markplaneringsritningar och sektioner som visar hur höjdskillnader kommer att tas upp inom området, grov höjdsättning av området.
- Översiktliga planlösningar skala 1:100.
- Övriga ritningar och illustrationer som behövs för att beskriva förslaget (t.ex. fotomontage, 3d-modeller).

## Kontaktpersoner

Marcus Gullander, Mark- & exploateringsingenjör

[marcus.gullander@habokommun.se](mailto:marcus.gullander@habokommun.se)

036-442 81 79

Svante Modén, Teknisk chef

[Svante.Moden@habokommun.se](mailto:Svante.Moden@habokommun.se)

036-442 83 65

Linda Tubbin, Plan- & exploateringschef

[linda.tubbin@habokommun.se](mailto:linda.tubbin@habokommun.se)

036-442 81 37



*Planområdet mot nordöst*



HABO KOMMUN