



Inbjudan till markanvisning

För byggnation av bostäder på Brännebacka, etapp 1



Grästorps kommun



Välkommen till Grästorp och Brännebacka!

Grästorp i korthet

Grästorp är den lilla kommunen som satsar stort!

Grästorp är en boendekommun med landsbygdspuls som ligger vackert beläget söder om Vänern och mitt i Västra Götaland. Det finns goda kommunikationer till närliggande städer med både tåg, buss och bra vägnät. Här bor idag drygt 5700 invånare och kommunen har en tydlig målsättning att bli fler. Grästorp är en öppen och välkomnande kommun, mot varje enskild individ, varje företag och varje organisation som vi möter. För oss är det viktigt att tillväxten sker hållbart, så att samhället, skolan och omsorgen fortsätter hålla sin höga kvalitet. Vi är glada över det ökande intresset av att flytta hit och att vi äntligen kan möta denna efterfrågan med kommande exploateringar.

En av våra absoluta styrkor är att vi har korta beslutsvägar och ett nära samarbete mellan politiken, tjänstemän, föreningar, företag och invånare. Grästorp är känt för sitt aktiva föreningsliv med nära 100 föreningar. Med ett stort utbud av olika fritidsaktiviteter och rekreationsområden på nära håll är Grästorp en attraktiv kommun för alla åldrar. Här finns exempelvis en 18-håls golfbana, ishall, simhall, ridanläggning, fotbollsplaner, sporthall, tennishall, kampsport, bågskytte- och pistolskyttebana och mycket mer för den aktiva familjen.

I vårt kulturhus anordnas många aktiviteter året om och det anordnas även större evenemang som går av stapeln årligen, bland annat vår fantastiska ljusfestival.

Bland våra nästan 30 butiker i centrum finner man det mesta man kan behöva samt ett härligt driv och engagemang bland våra företag och i hela samhället.

Tätorten omges av en fantastiskt fin natur att ströva i. Här kan man exempelvis besöka motionsspåret Skubbet och de uppfriskade promenadstråken utmed Nossan. För de som vill uppleva lite mer vildmark så finns det berömda platåberget Hunneberg, som är ett av bergen i en global Unesco geopark. Det är även nära till den fantastiska sandstranden Gardesanna vid Vänern.



Inbjudan till markanvisning Brännebacka m.fl.

Grästorps nyaste stadsdel

Detaljplan för Grästorps nyaste stadsdel Brännebacka vann laga kraft den 14 juli 2022 och Grästorps kommun vill därmed gå ut med en intresseanvisning där aktörer ges möjlighet att skicka in bidrag till urvalsprocessen för att få möjlighet att bygga på det aktuella markanvisningsområdet.

Markanvisningen består av fem områden, numrerade från 1-5 och beskrivs närmre i avsnitt *Bebyggelse*. Anbudsgivare ges i denna markanvisning möjlighet att lämna in förslag på projektidéer för ett eller flera av områdena. I första hand avser kommunen att erbjuda samtliga områden till en aktör men intresse kan även lämnas på enskilda områden.

Markanvisningen sker med enstegsförfarande med syfte att ge intressenter möjlighet att lämna in projektidéer som på ett bra sätt kan möta kommunens krav och den efterfrågan som finns på orten.

Grästorps kommun eftersöker en aktör som kan genomföra en effektiv exploateringsprocess med fokus på kvalitet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och slutföra projekt. Inskickat bidrag ska utgå från de uppställda inlämningskrav som anges i denna markanvisning. Alla är välkomna att delta genom att skicka in förslag. Kommunen kommer sedan att tilldela markanvisningen till den aktör som bedöms ha den bästa helhetslösningen och som bäst möter uppställda krav.

Den byggherre som efter utvärderingen utses som vinnare ska teckna markanvisningsavtal som reglerar villkor, genomförandefrågor och förutsättningar mellan exploitören och kommunen. Byggherren med det vinnande bidraget kommer ha ensamrätt att förhandla med kommunen om marköverlåtelse av angivet markområde. Processen sker enligt kommunens antagna *Riktlinjer för markanvisning*.

Missa inte chansen!

Missa inte chansen att få ta del av denna markanvisning, lämna in ert förslag till Grästorp kommun enligt anvisningar i denna inbjudan senast 2023-03-24 kl. 23:59. Handlingar och underlag som det hänvisas till i denna inbjudan finns även tillgängliga på kommunens hemsida [Markanvisningar - Start sida \(grastorp.se\)](https://www.grastorp.se/Markanvisningar-Startsida)



Detaljplaneområde

Brännebacka är beläget väster om och i anslutning till Grästorps tätort. Den aktuella detaljplanen vann laga kraft 2022-07-14 och blir en fortsättning på det senaste utbyggda området, Brännebacka östra där hela området har blivit bebyggt med 27 villor. Cirka 150 meter norr om planområdet ligger första utslaget på Ekarnas golfklubbs 18-hålsbana. Fina promenadstråk finns på 200 meters avstånd och öster om området sträcker sig Nossan som genomkorsar tätorten. Området ligger ungefär 1 kilometer från centrum med tillhörande service.

Det aktuella markanvisningsområdet ska bebyggas med bostäder där Grästorp kommun avser att sälja marken till exploatör. Byggrätterna som läggs ut till markanvisning avser tre byggrätter med flerbostadshus och två byggrätter för rad-, par- eller kedjehus. Upplåtelseformerna är inte fastställda och får variera mellan hyresrätter och bostadsrätter. Samtliga planhandlingar finns att tillgå på kommunens hemsida:

[Detaljplan för del av Brännebacka 1:27 m.fl. - Start sida \(grastorp.se\)](https://www.grastorp.se)



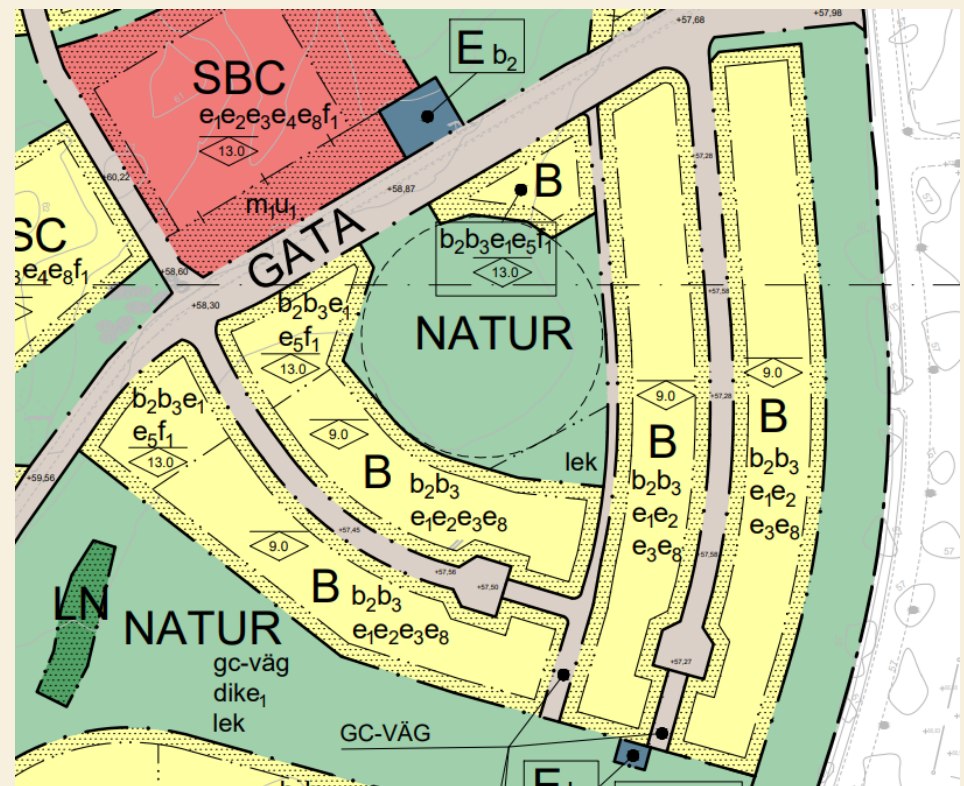
Bebyggelse

Grästorps kommun planerar att starta utbyggnaden av allmän platsmark sommaren 2023 för etapp 1. Första etappen gör möjlighet för en blandad bebyggelse som är tillgänglig för olika åldersgrupper, vilket möter upp den efterfrågan på bostäder som finns på orten. Av kvartersmarken ska 13 stycken småhustomter läggas ut till försäljning via den kommunala tomtkön och byggrätterna 1-5 som beskrivs närmre nedan säljs till exploatör enligt kommunens antagna *Riktlinjer för markanvisningar*. Kvartersmarken som läggs ut för anbudstävling omfattar drygt 7200 kvadratmeter BTA, initialt uppdelat i 5 områden.

Område 1-3

Flerbostadshus

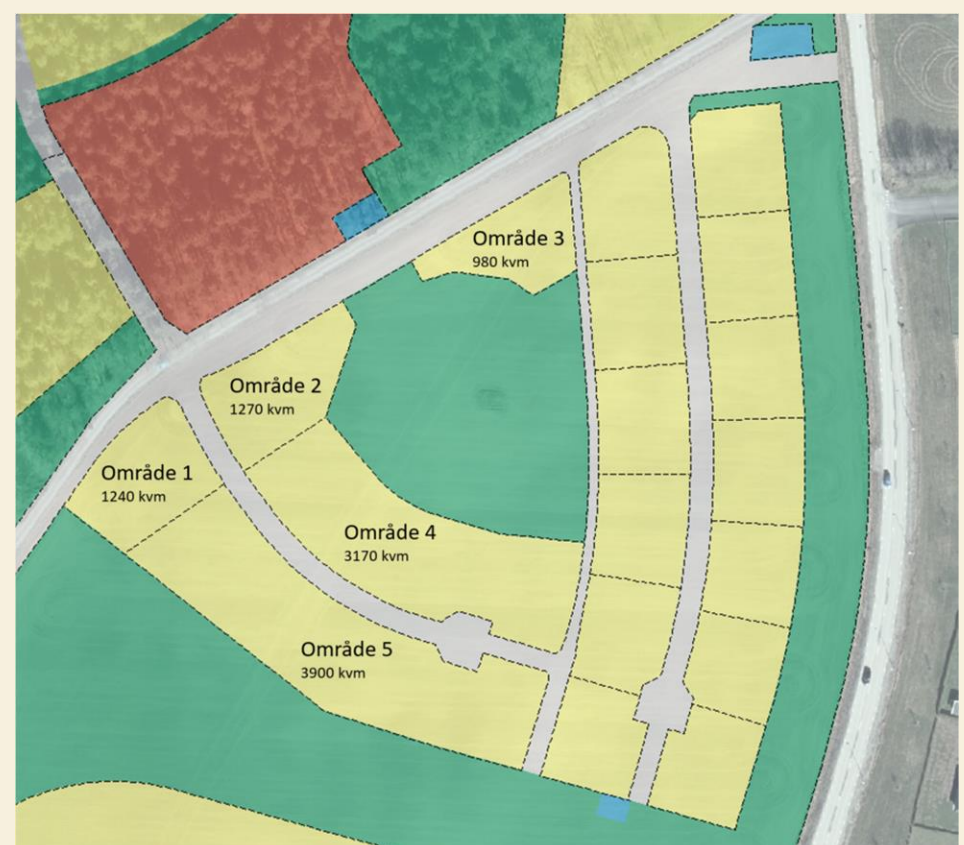
Område 1-3 består av tre byggrätter markerat i bilden nedan. De tre byggrätterna har en tomtmarksarea om ca 1240, 1270 respektive 980 kvadratmeter, sammanlagt en tomtmarkarea om ca 3500 kvadratmeter. Planen ger möjlighet för flerbostadshus där varje område var för sig har en byggrätt om 250 kvadratmeter byggnadsarea. Nockhöjden är bestämt i planen till maximalt 13 meter, vilket möjliggör för byggnader med 3 våningar och såldes en BTA på 750 kvadratmeter per byggrätt beroende på utformning.



Område 4-5

Rad-, par- eller kedjebostadshus

Område 4 och 5 består av två byggrätter som ska bebyggas med rad-, par- eller kedjehus. Område 4 består av ca 3170 kvadratmeter kvartersmark och område 5 består av ca 3900 kvadratmeter kvartersmark. Exploateringsgraden är 35 % av respektive byggrätt och med en högsta nockhöjd om 9 meter.





Övriga förutsättningar

VA och dagvattenhantering

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar för de områden som i detaljplanen utgör allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör för VA-ledningar och hantering av dagvatten. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet och dagvatten ska ledas till det kommunala dagvattennätet samt tas omhand på den egna fastigheten.

Avgifter och övriga kostnader

Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

Inom markanvisningen förutsätts exploatören betala alla anslutningsavgifter enligt gällande taxor. Exploatören står för samtliga kostnader som exploateringen medför. Exploatören står för förrättningskostnaderna som uppstår vid fastighetsindelningen i proportion nyttan som respektive fastighet har av förrättingens genomförande.

Gestaltning

Grundidén är att bebyggelsen ska anpassas och smälta in med övrig småhusbebyggelse samt den natursköna omgivningen. Planbestämmelsen f1 finns på områdena 1-3 som anger att byggnaderna ska utformas med fasader i en dov färgskala som passar in i skogen.

Trafik och parkering

I direkt anslutning till detaljplaneområdet ligger väg 2544 som är områdets tillfartsväg. Befintlig väginfrastruktur är tillräcklig och ska användas för den nytillkomna bebyggelsen. Inom planområdet ansvarar kommunen för utbyggnad av vägnätet. Parkeringar och eventuella garage placeras inom kvartersmark och ska täcka det behov som byggnationen skapar. Kommunen har under planarbetet utgått från ett behov av 0,8 parkeringsplatser per hushåll.

El och fiber

El och fiber byggs ut av Grästorps Energi. Anslutningsavgifter betalas av exploatör.

Markpris

Exploatören inkommer med prispförslag i bilaga "Anmälan om markanvisning" som ligger på kommunens hemsida [Markanvisningar - Start sida \(grastorp.se\)](http://grastorp.se). Kommunen önskar få in förslag på markpris. Prispförslaget ska anges som total köpeskilling för respektive område.



Markanvisningsprocessen

Markanvisningsprocessen

Intresseanmälan är öppen under perioden 2023-01-23 – 2023-03-24 för alla exploatörer som önskar inkomma med en projektidé om en tänkbar byggnation för Brännebacka, etapp 1

Tidsplan

Tiderna är preliminära och kan både tidigare- och senareläggas. Aktualiserade relevanta tidpunkter kan utläsas på kommunens hemsida vartefter processen framskrider.

2023-01-23	Publicering av inbjudan till markanvisning
2023-03-24	Sista dag för inlämning av intresseanmälan
2023-04-07	Vinnande bidrag utses
2023-xx-xx	Markanvisningsavtal tecknas inom 30 dagar efter att kommunen beslutat om vinnande bidrag.

Markanvisning/marköverlåtelseavtal

När kommunen beslutar att ge den vinnande exploatören möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen ska detta göras senast 30 dagar från den dag då beslutet fattades av kommunen. Om avtal inte träffas inom denna tid har kommunen rätt att tilldela marken till annan aktör. Markanvisningsavtalet reglerar villkoren för markanvisningen och är tidsbegränsat, men kan förlängas om särskilda skäl föreligger.

Marköverlåtelseavtal tecknas när exploatören uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet. I marköverlåtelseavtalet behandlas köpeskilling samt övriga villkor för överlåtelsen. Utformning av bebyggelsen i bygglovets ska ske i enlighet med presenterat förslag till markanvisningen. Eventuella avsteg kan godkännas av kommunen.

Köpeskilling betalas till sin fullo efter att marköverlåtelseavtal tecknats, erforderliga bygglov beviljats och byggnadsarbetet påbörjats. Kommunen utfärdar därefter köpebrev och lagfart kan sökas.

Denna anvisning faller inte inom ramen för Lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Kommunen äger rätt att anvisa marken till den exploatör som uppvisar bästa förslag. Grästorps kommun har rätt att förkasta samtliga inkomna intresseanmälningar och tävlingsbidrag utan ersättningskyldighet. Exploatören deltar på egen risk och bekostnad.

Urvalsprocess

Grästorps kommun har fri prövningsrätt och kommer att välja vilken exploatör som tilldelas markanvisningen. Inkomna förslag utvärderas av en utsedd arbetsgrupp hos kommunen där bland annat samhällsplanerare, samhällsbyggnadschef och politiker ingår.

Utvald exploatör bjuds in till möte för presentation av förslag på projektidé och där lösningar och möjligheter till samverkan kan diskuteras för att uppnå bästa möjliga projekt.

Utvärderingskriterier

Byggherrens förutsättningar/genomförbarhet

Målbild: Att byggherren påvisar en stabil organisation med ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet. Genomförda referensprojekt stärker bilden av genomförbarheten.

Exploateringsgrad

Målbild: Byggherren tillvaratar den byggrätt som är fastställd i detaljplanen.

Beskrivning av projektet samt god arkitektonisk utformning

Målbild: Byggherren beskriver genom text, bilder och illustrationer hur man planerar att bebygga aktuellt område med en utformning som smälter in med övrig småhusbebyggelse och omgivande natur.

Pris

Målbild: Pris är en del av utvärderingen och ska lämnas per område. Byggherren redovisar även kalkyl med rimliga boendekostnader/slutpriser för framtida brukare.

Tidplan

Målbild: Byggherren redovisar en rimlig tidsplan från tilldelning till färdigt projekt.





Bilagor

Bilagor till inbjudan finns att tillgå på [Markanvisningar - Start sida \(grastorp.se\)](https://www.grastorp.se/Markanvisningar-Startsida)

Intresseanmälan

Intresseanmälan består av 3 stycken handlingar och ska innehålla följande:

1. Intresseanmälan om markanvisning

Mall finns att ladda ner på www.grastorp.se/markanvisning

2. Markanvisning Brännebacka Bilaga 1

Beskrivning av föreslagen bebyggelse innefattande exploateringsgrad, bebyggelsetyp, antal bostäder, gestaltningside, preliminär boendekostnad, situationsplan samt fasadritningar.

3. Markanvisning Brännebacka Bilaga 2

Referensobjekt. Max 2 A4-sidor tillsammans med bilder

Anmälan ska vara Grästorps kommun tillhanda senast 2023-03-24.

Anmälan ska inlämnas i digital form och skickas till kommun@grastorp.se.

Märk all e-post med "Anmälan Brännebacka etapp 1" i ämnesraden.

Alternativt kan dokument inlämnas via usb eller dylikt i receptionen i medborgarkontoret i Kommunens Hus, besöksadress: Jon Jespersgatan 28, Grästorp.

För vidare frågor kontakta gärna:

Adam Blomster, 0514-581 01, adam.blomster@grastorp.se,

samhällsplanerare

Erica Olson, 0514-581 40, erica.olson@grastorp.se,

samhällsplanerare.

Välkommen med ert anbud!



Grästorps kommun