

Inbjudan

Intresseanmälan för Norraby IV

för fastigheterna Tjärdalen 1, Träkolet 5, Slanan 5 och Stybbet 6



Innehåll

Inbjudan.....	3
Området	3
Detaljplan	3
Exploateringsområdet.....	3
Tidplan exploatering.....	4
Upplåtelseform.....	4
Markanvisning och överlåtelse.....	4
Kostnader	4
Urval och utvärdering.....	4
Tidplan marktilldelning.....	4
Underlag	5
Uppgifter i intresseanmälan	5
Kontakt	5

Inbjudan

Tranås kommun inbjuder härmed intressenter att anmäla sig i urvalsprocessen för att få möjligheten att uppföra grupphus, radhus, mindre flerfamiljshus inom pågående exploateringsområde i Norraby IV, Tranås kommun.

Vi genomför nu ett utskick till samtliga företag som är uppförda på kommunens exploatörslista, ca 40 stk. I första omgång önskar vi att de som är intresserad i att få tilldelning, återkommer med beskrivning av förslag till byggnation enligt detaljplan och angivna Kvalitets- & gestaltungsprinciper.

Utvalda företag ges sedan möjlighet att i dialog med kommunen arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar för att skapa en god boendemiljö där ett övergripande syfte är att ge området en helhetslösning med sammanhållen byggnation inom för de fyra aktuella kvarteren.

Slutligen väljs mellan 1-4 byggherre att teckna markanvisning med kommunen.

Området

Område är beläget ca 3,6 km nordost om Tranås centrum med anslutning till Norrabyvägen i två punkter och är i huvudsak omgivet av naturmark bestående av skogsmark med gles tallskog.

Norraby har under de senast 20 åren omvandlats från ett fritidshusområde med enbart bebyggelse mellan Norrabyvägen och sjön Sommen till ett område för permanentboende med kompletterande friliggande villor, som uppförts väster om Norrabyvägen i mot skogsområdet. Bebyggelsen har en varierad karaktär inom hela området både när det gäller storlek på byggnader och tomter. De äldsta husen är från början av 1900-talet. Före detta Hotell Tranåsbaden har byggts om till bostadsrätter. Efter utbyggnad av Norraby IV kommer bostadsområdet att öka från ca 110 till ca 170 hushåll.

Det finns goda möjligheter att utöva spontan friluftsvksamhet dels med närhet till sjön Sommen och 500 meter från området, vid Svartåns utlopp till sjön Sommen finns Tranås golfklubb och Norraby krog. Närmare staden finns även två större hamnar för fritidsbåtar. Centralt i området kommer en aktivitets- / och mötesplats att anläggas.

Detaljplan

En grundförutsättning är att ny bebyggelse för bostäder ska inrymmas inom gällande detaljplan, laga kraft 2020-09-05.

- Marken skall bebyggas med kedjehus, radhus eller friliggande mindre flerbostadshus.
- Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarea.
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter är 8,5m.
- Närmsta byggnation mot gata är 5 m.

Exploateringsområdet

Området för markanvisning är ca 18 000kvm uppdelat i fyra fastigheter. Två fastigheter på vardera sida om Jubileumsvägen. Samtliga fastigheter slutar mot öster med höjdskillnad mellan 1.5 och 4 meter. Den kommunala gatan ges en bredd om 7 m. Fastigheterna Träkolet 5 och Tjårdalen 1 ansluts till kommunalt VA via Jubileumsgatan med en eller flera anslutningspunkter. Slanan 5 och Stybbet 6 får endast anslutning via fastigheternas lägre delar. I fall de två sistnämnda fastigheterna styckas upp i mindre enheter krävs gemensamhetsanläggning för den kommunala va-anslutningen.

Tidplan exploatering

Exploatering påbörjas av området kring 1 april under förutsättning att entreprenaden inte överklagas. Området lämnas klar för byggnation sista oktober 2021.

Upplåtelseform

För fastigheterna gäller fri upplåtelseform.

Markanvisning och överlåtelse

För de bolag som tilldelas tomt, upprättar kommunen ett markanvisningsavtal med. Detta beslutas av Kommunstyrelsen arbetsutskott. Avtalet har för avsikt att reglerar villkoren för marköverlåtelsen i fall bolaget utnyttjar markanvisningen. Normalt är en anvisning tidsbegränsad upp till ett år från den dag avtalet undertecknas.

Köpeavtalet ska slutligt reglera marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och eventuella åtaganden för detaljplanens genomförande.

Köpeavtalet reglerar även byggherrens byggnadsskyldighet så att fastigheten inte läggs i byggherrens markreserv eller i spekulationssyfte. Om köpeavtal inte kan träffas, har kommunen rätt att göra en ny markanvisning med annan part.

Kostnader

Kommunstyrelsen fastställde 2021-02-09 att tomtpriiset som gäller för fastigheterna Tjördalen 1, Träkolet 5, Slanan 5 och Stybbet 6 är 630kr/kvm. Utöver köpeskilling för mark förutsätts byggherren betala alla anslutningsavgifter enligt gällande taxor vid anslutningstillfället och alla kostnader för anläggningar och byggnader inom den del av området som är kvartersmark i gällande detaljplan.

Urval och utvärdering

Se bifogat Kvalitets- & gestaltungsprinciper.

Kommunen kommer att utse en grupp från olika förvaltningar/avdelningar till att genomföra urvalet. Kommunen har dessutom valt att inhämta extern medverkan från Studio M2L arkitektur & urban design AB, Raymond van der Heijden att medverka i urvalsprocessen.

Efter inlämnat intresseanmälan avser gruppen att utvärdera och kontakta de utvalda för fortsatt dialog till dess tomterna är fördelade mellan 1-4 olika bolag. Vi kommer att lägga stor vikt på dokumentet Kvalitets- & gestaltungsprinciper i utvärderingen för att uppnå en "enhetlig variation" inom området.

Beslut om markanvisning tas av Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Tidplan marktilldelning

Avsikten är att tilldelningen skall vara klar innan september 2021.

Underlag

På kommunens hemsida <https://www.tranas.se/4.64efbbc1177ab288b59464.HTML> åter-finns nedan handlingar:

- Inbjudan till intresseanmälan
- Kvalitets- & gestaltungsprinciper
- Plantolkning
- Detaljplan – karta och beskrivning
- Gatu- och VA utformning
- Utformning av lekplats

Uppgifter i intresseanmälan

Intresseanmälan ska vara inskickad senast den **16 april 2021** till: tillvaxt@tranas.se

Ange i maillets rubrik: **Intresseanmälan, markanvisning Norraby IV**

Följande information skall finnas:

- Grundläggande information om företaget, så som organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- Kontaktuppgifter
- Företaget historik och affärsidé
- Samarbetsparter i förekommande fall
- Aktuell kreditupplysning. Utifrån kreditupplysningen görs en skälighetsbedömning beroende på projektets omfattning.

- Beskrivning av projekttidplan som följer detaljplanen samt hur bas- och vilka spetskriterier uppnås enl Kvalitets- & gestaltungsprinciper. Komplettera gärna med enkla skisser som förtydligar projektkonceptet.
- Upplåtelseformen
- Referensobjekt
- Ang vilken eller vilka fastigheter som är intressanta.
- Övergripande projektkalkyl.

Kontakt

Avtal och kostnader mm

Tranås kommun
Tom Å Johannesen
Tillväxtchef
0140-68 165
Tom.johannesen@tranas.se

Kvalitets- & gestaltungsprinciper

Studio M2L - arkitektur & urban design AB
Raymond van der Heijden
Arkitekt - Urban Designer Msc MUrb
076-021 19 69
raymond@SM2L.se