

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planering & Utveckling

Kommunstyrelsen

## Markanvisningsavtal och bygglov JW Hus AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen besluta:

- Att kommunen skall ansöka hos Lantmäteriet om att avstycka fastigheterna Bjärsjölagård 5 och Bordsjö 3 till totalt 6 fastigheter.
- Att godkänna ändring av markanvisningsavtal till att innefatta förlängning av detsamma, byggnation av 6 parhus samt kostnadsreglering av lantmåteriförrättning enligt bilaga 1.

### Sammanfattning av ärendet

Markanvisning för fastigheterna Bjärsjölagård 5 och Bordsjö 3 var under perioden 2019-12-19 – 2020-02-14 ute på anbud där JW Hus AB:s anbud valdes. Anbudet innefattade bostadsrätter i form av fyra radhuslängor med fyra lägenheter i varje länga dvs. 16 lägenheter.

Markanvisningsavtal tecknades med JW Hus AB 2021-02-25. I maj 2021 sökte JW Hus AB bygglov på 6 parhus med 2 lägenheter i varje vilket innebär totalt 12 lägenheter. Detta är en ändring av utförandet och en minskning av antalet lägenheter och strider därmed mot markanvisningsavtalet

I detaljplanen har man en byggrätt på ca 1000 kvm för flerbostadshus och ca 300 kvm för parhus. Detta innebär att i och med att JW Hus AB nu vill bygga parhus har deras byggrätt ändrats från ca 1000 kvm per fastighet till 300 kvm per fastighet. Med de föreslagna åtgärderna kommer varje fastighet bebyggas med 720 kvm, vilket är en överyta på 420 kvm motsvarande 140 % avvikelser.

Fastigheterna bildades efter anbudsproceduren och innan dess fanns inga exakta gränser. Enligt JW Hus AB får flerbostadshuset inte plats efter fastighetsbildningen.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund

Bjärsjölagård 5 och Bordsjö 3 omfattar totalt ca 6300 m<sup>2</sup> med en byggrätt på ca 2100 m<sup>2</sup>. För området gäller detaljplan 1266-P185 vilken vann laga kraft

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planering & Utveckling

2011. Detaljplanen medger bebyggelse för bostadsändamål, antingen i form av flerbostadshus eller villabebyggelse.

Markanvisning för fastigheterna Bjärsjölagård 5 och Bordsjö 3 var under perioden 2019-12-19 – 2020-02-14 ute på anbud där JW Hus AB:s anbud valdes. Anbudet innefattade bostadsrätter i form av fyra radhuslängor med fyra lägenheter i varje länga dvs. 16 lägenheter med en boyta på ca 100 kvm per lägenhet. Vilket är i enlighet med gällande detaljplan.

Markanvisningsavtal tecknades med JW Hus AB 2021-02-25 där JW Hus AB fick 6 mån på sig att söka bygglov i enlighet med anbudet. I maj 2021 sökte JW Hus AB bygglov på 6 parhus med 2 lägenheter i varje vilket innebär totalt 12 lägenheter. Detta är en ändring av utförandet och en minskning av antalet lägenheter och strider därmed mot markanvisningsavtalet.

**Analys**

Gällande detaljplan har olika planbestämmelser beroende på om det är flerbostadshus eller en-och tvåbostadshus. I anbudet hade JW Hus AB angett att de skulle bygga flerbostadshus men i bygglovet har de sökt om att bygga parhus. I detaljplanen har man en bygg rätt på ca 1000 kvm för flerbostadshus och ca 300 kvm för parhus. Detta innebär att i och med att JW Hus AB nu vill bygga parhus har deras bygg rätt ändrats från ca 1000 kvm per fastighet till 300 kvm per fastighet. Med de föreslagna åtgärderna kommer varje fastighet bebyggas med 720 kvm, vilket är en överyta på 420 kvm motsvarande 140 % avvikelser.

För att det ska vara möjligt att bygga enligt bygglovsansökan måste Lantmäteriet stycka av fastigheterna och bilda 6 fastigheter. Dock är det Hörby kommun som står som lagfaren ägare till fastigheterna och därmed kan inte JW Hus AB ombesörja en sådan åtgärd. JW Hus AB får inte ta över fastigheterna förrän de har beviljats bygglov enligt markanvisningsavtalet.

JW Hus AB meddelar att anledningen till att bygglovsansökan innefattar ett annat förslag än anbudet beror på att fastigheterna bildades efter anbuds-förfarandet och innan dess fanns inga exakta gränser, se bild nedan på den karta som ingick underlaget som fanns att tillgå. Av markanvisningsavtalet framgår inte heller några exakta mått så måtten har uppskattats. Mot denna bakgrund har JW Hus AB försökt att få till en bebyggelse som är så lik illustrationen i markanvisningen som möjligt. Flerbostadshuset får efter fastighetsbildningen inte plats på fastigheterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planering & Utveckling

Enligt JW Hus AB är samtliga enheter sålda sedan en längre tid och deras kunder efterfrågar att kunna flytta in. De kommer att igångsätta byggnationen så snart det finns erforderligt bygglov och förväntningen är att färdigställa byggnationen under sommaren 2022.

I markanvisningsavtalet ska JW Hus AB betala 1400kr/m<sup>2</sup> BTA vilket i anbudet skulle bli 2 660 000kr. I det sökta bygglovet är det mindre m<sup>2</sup> BTA men JW Hus AB har erbjudit sig att betala den ursprungliga summan ändå.

### Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av samhällsbyggnadsförvaltningen, Planering & Utveckling.

### Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal med JW Hus AB

### Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planering & Utveckling

Ingrid Aronsson  
Mark- och  
exploateringsingenjör

Carin Holst  
Planeringssamordnare

Peter Siilak  
Tf. förvaltningschef  
Tekniska nämnden