

Riktlinjer för markanvisningar

Inledning

Vision 2030 visar på inriktningen som kommunen ska ta för att utvecklas och hur hela Fagersta kan bli en attraktivare stad att leva, bo och verka i. En viktig faktor i formandet av det framtida Fagersta är bostadsförsörjningen. För varje mandatperiod antar kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen, vars syfte är att dels tillhandahålla en översiktlig bild av både befintligt och planerat bostadsbestånd samt planera kommunens bostadsförsörjning och skapa förutsättningar för en långsiktigt välfungerande bostadsmarknad där utbudet av bostäder svarar mot efterfrågan. Ett av kommunens verktyg för att stimulera bostadsbyggandet är att använda sig markanvisningar, både genom tävlingar och genom direktanvisningar.

Bakgrund och syfte

Sedan 1 januari 2015 gäller lagen om kommunala markanvisningar. En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt område för bebyggelse. Kommuner som använder sig av markanvisningar är enligt lagen skyldiga att upprätta riktlinjer. Dessa ska ange kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av mark för bebyggelse, handläggningsrutiner och grundläggande villkor samt principer för prissättningen av mark.

Markanvisning – Tillvägagångssätt

Jämförelseförfarande (anbud)

Jämförelseförfarandet innebär att byggherre väljs genom en urvalsprocess. Inkomna anbud jämförs utifrån ett förfrågningsunderlag med en kravspecifikation och urvalskriterier. Krav och kriterier tas fram utifrån platsens förutsättningar, vad kommunen vill uppnå med markanvisningen samt vad som är viktigt inom det aktuella området. Markpriset kan antingen vara förutbestämt eller vara en bedömningsgrund. Det framgår alltid av förfrågningsunderlaget hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad på inlämnat material som krävs. Kraven på material varierar i olika markanvisningar. Målsättningen är ändå att det inte ska vara för ekonomiskt betungande att delta i en markanvisning.

Direktanvisningar

Direktanvisning kan ges när en byggherre kontaktar Fagersta kommun med ett förslag till ett nytt projekt som staden bedömer är bra. Direktanvisning av mark kan även ske när en byggherre planerar att söka detaljplan för sin egen fastighet och i samband därmed önskar förvärva angränsande kommunal mark för att förbättra detaljplanens förutsättningar.

En ansökan om direktanvisning ska vara skriftlig. Byggherren illustrerar önskad plats på en karta med en beskrivning av volymer, verksamhets- och eller bostadstyp, hur det är tänkt att lösa parkering och angöring med mera. Ansökan anpassas efter typ av projekt och platsens förutsättningar. En tidig

kontakt med kommun innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera. Möjligheten finns att även komplettera ansökan i efterhand.

När en ansökan om direktanvisning kommit in till kommunen görs en bedömning i samarbete med övriga berörda förvaltningar huruvida staden är villig att gå vidare med projektidén. Dessutom utreds projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar. Om projektet anses lämpligt och genomförbart går ärendet vidare till kommunstyrelsen som beslutar om markanvisningsavtal ska tecknas med byggherren och om detaljplanebegäran ska skickas till byggnadsnämnden. Nästa steg är att en ny detaljplan och påbörja detaljplaneprocessen.

Som riktlinje får byggherren ett skriftligt besked om huruvida kommunen är villig att gå vidare med projektidén inom tre månader efter att ansökan kommit in. Tiden beror bland annat på de frågeställningar som behöver utredas. Fagersta kommun strävar efter att ge besked så snabbt som möjligt och att det sker en dialog under tiden. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan kan betyda att den för närvarande inte är möjlig.

Urvalskriterier och Tilldelning

Vid anbudstävling kan kriterier ställas upp för kommunens bedömning. Kriterierna är ett hjälpmedel för att kommunen ska uppnå den inriktning på samhällsbyggande som önskas. Varje bostadsprojekt har sina egna förutsättningar och ska ses individuellt. Kommunen förbehåller sig därför rätten att lägga fast specifika bedömningsgrunder för markanvisning i varje enskilt område. Vilka kriterier, ett eller flera, som ska användas och hur de ska viktas bestäms i varje enskilt projekt och beskrivs i prospektet. Exempel på kriterier som kan komma att användas beskrivs nedan.

Markpris

Vid anbudstävlingen kan det lämnade markpriset vara avgörande för att få möjlighet till markanvisning alternativt så kan det lämnade anbudet på markpris utgöra en viktad bedömningsgrund tillsammans med andra kriterier.

Mångfald i boendet

Kommunen har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet inom kommunen som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Kriterier kan komma att uppställas som bidrar till en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område.

Boendekostnader

Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som många har råd att bo i. Markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna byggherrar som är villiga att bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.

Arkitektonisk kvalitet

Kommunen anser att arkitektonisk kvalitet är viktig. Idéer kring utformning och arkitektur kan bli aktuellt för byggherren att redovisa i ett inledande skede. I prospektet kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges. Utvärdering sker senare efter byggherrarnas redovisning av hur föreslagen byggnation bidrar till den gestaltning som bestämts för området.

Tidplan för genomförande

Kommunen är angelägen om att bostadsproduktionen följer befolkningstillväxten. Tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan. Fördel kan ges genom kriterier gällande tid i tidplan.

Främjande åtgärder för ökad integration

Kommunen har en grundläggande strävan att främja integrationen i kommunens olika stadsdelar och områden. Kommunen önskar få fram byggherrarnas idéer kring hur ökad integration kan uppnås genom egna insatser. Idéer kan bli aktuellt att redovisa i ett inledande skede. Utvärdering skulle senare kunna ske av hur förslagen bidrar till de mål kommunen har för området.

Bidragande till ökad sysselsättning

Kommunen vill ta ett större ansvar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Byggherre kan ges fördel i markanvisning om byggherren kan bidra med arbetstillfällen som främjar det lokala näringslivet, eller som skapar nya arbeten, praktikplatser eller lärlingsplatser under eller efter byggnationstiden och som ger lokala skatteintäkter.

Åtgärder för att underlätta för boende att främja en hållbar miljö

Kommunen vill underlätta för Fagerstaborna att vara klimatsmarta. Används kriteriet ska byggherren redovisa idéer på åtgärder som underlättar för boende i bostadsområdet att leva mer miljömedvetet. Exempel på detta skulle kunna vara att avfall kan sorteras genom bättre återvinningsmöjligheter och att cykelparkeringar erbjuds inomhus, för att boende i större utsträckning ska använda cykel istället för bilen. Klimatsmarta val av byggnadsmaterial såsom trä och bra energilösningar, samt olika lösningar för delningsekonomier (exempelvis bilpool) kan vara kriterier som kommunen väljer.

Urval och genomförande vid anbudsförfarande

Inkomna anbud skall uppfylla satta villkor. Kommunen har rätt att förkasta förslag som inte uppfyller villkoren och har rätt att förkasta samtliga förslag. Erfordras en ny detaljplan kan den genomföras parallellt med markanvisning eller marköverlåtelse. Kommunstyrelsen tar beslut om vem som skall få teckna

markanvisningsavtal. I större projekt med behov av fler avtal och- eller avtalstyper föranledda av genomförandet tecknas ett samlingsavtal kallat avtal om genomförande med tillhörande avtal, exempelvis köpekontrakt och- eller överenskommelse om fastighetsreglering. I samlingsavtalet föreskrivs villkor och tid för tillträde samt genomförande av detaljplan och byggnation.

Markpris

Prissättning av mark sker årligen genom fastställande av kommunens budgetbeslut.

Övriga kostnader

Om aktuellt markområde inte är detaljplanelagt vid tidpunkten för markanvisningen tar staden normalt inte ut någon markanvisningsavgift, eftersom området utvecklas och planläggs av staden och byggherren gemensamt. Om marken är planlagd tillkommer däremot en planavgift vid bygglovsförfarandet.

Principer för kostnadsfördelning

I markanvisningsavtalet och i efterföljande köp- och genomförandeavtal definieras vilka kostnader byggherren respektive kommunen ska stå för under projektet. Nedanstående principer för kostnadsfördelning ska därför endast ses på som vägledande.

Detaljplan

I normalfallet står Fagersta kommun för de plankostnader som uppkommer i samband med att en ny detaljplan för ett område på kommunal mark tas fram. Undantag kan dock göras om det utifrån omständigheterna framstår som rimligt att byggherren istället ska stå för dessa kostnader. Så kan det exempelvis vara om en byggherre planerar att söka detaljplan för sin egen fastighet och i samband därmed önskar förvärva angränsande kommunal mark för att utöka planområdet.

Utredningar under planprocessen

Fagersta kommun bekostar i normalfallet de övergripande utredningar som krävs för att utröna markens lämplighet för byggnation och utredningar som avser allmän platsmark, till exempel miljökonsekvensbeskrivningar, naturinventeringar samt översiktlig geoteknik, arkeologi och markmiljö. Om det framstår som rimligt i det enskilda fallet kan dock byggherren istället åläggas att bekosta hela eller delar av dessa utredningar. Byggherren bekostar de utredningar och underlag som är kopplade till föreslagen byggnation, till exempel solstudier, bullerutredningar, parkeringsutredningar, geoteknik för husbyggnation, dagvattenutredningar samt underlagsskisser.

Projektering och utbyggnad

Om inte annat avtalats, står byggherren för alla kostnader för projektering och utbyggnad av samtliga byggnader, gator, gång- och cykelvägar, gemensamma ytor, ledningar och andra anläggningar och åtgärder inom kvarteretsmark.

Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Om genomförandet av projektet enligt detaljplan kräver åtgärder på allmän platsmark kan byggherren åläggas att bekosta hela eller delar av dessa. Detta gäller även åtgärder utanför det aktuella planområdet om åtgärden är en förutsättning för eller konsekvens av byggnationen inom det aktuella projektet.

Övriga villkor

- En markanvisning är i normalfallet tidsbegränsad till högst två år från markanvisningsbeslutet. Om ett slutligt avtal för överlåtelse eller upplåtelse av markområdet inte träffas inom dessa två år, har Fagersta kommun rätt att göra en ny markanvisning. Kommunstyrelsen kan bevilja en förlängning under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.
- En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Om en byggherre fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska Fagersta kommun och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader. Byggherren har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- En markanvisnings förutsättningar och genomförande kan komma att påverkas av politiska beslut i kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd.