

Handlingsplan för Näringslivets Markförsörjning i Västerås

Antaget av Fastighetsnämnden 2010-01-21



2010-01-21

program

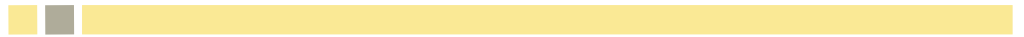
policy

handlingsplan

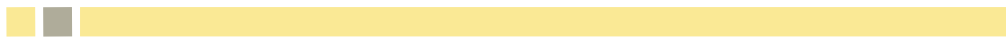
riktlinje



VÄSTERÅS STAD



program	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet med utvecklingen av Västerås som ort inklusive koncernen Västerås stad
policy	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet i koncernen Västerås stad
handlingsplan	anger strategier och konkreta åtgärder för att nå den politiska viljeinriktningen och fastställda mål på olika nivåer i organisationen
riktlinje	säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande i koncernen Västerås stad



Innehållsförteckning

1. INLEDNING	5
2. EFTERFRÅGAN	5
3. MÅL FÖR NÄRINGSLIVETS MARKFÖRSÖRJNING	5
4. STRATEGIER (FÖR ATT NÅ UPPSATTA MÅL)	6
5. RIKTLINJER (FÖR HUR MÅLEN SKA NÅS MED HJÄLP AV UPPSATTA STRATEGIER)	6
5.1. UTVECKLING AV BEFINTLIGA OCH FRAMTAGANDE AV NYA NÄRINGSLIVSOMRÅDEN	7
5.2. FÖRSÄLJNING AV MARK	7
5.3. MARKNADSFÖRING	8
BILAGA 1 UTREDNINGSOMRÅDEN FÖR NÄRINGSLIVET	9



1. Inledning

För att Staden ska ha en samsyn på hanteringen av näringslivets markförsörjning har en Handlingsplan för Näringslivets Markförsörjning (HNM) tagits fram.

Syftet med HNM är att ange mål och strategi för planering och byggande av näringslivsområden. HNM ska även ange riktlinje för hur målen ska nås med hjälp av uppsatta strategier. Näringslivsområdenas infrastruktur, utformning och gestaltning m m behandlas i planskedet varför dessa aspekter inte behandlas i HNM.

2. Efterfrågan

Efterfrågan på tomtmark för verksamheter är god. Kundkategorin är alltifrån lokalt, nationellt och internationellt anknuten. Det är en stor variation på de typer av tomter som efterfrågas. Störst är efterfrågan på tomter med goda skyltlägen, nära stora trafikleder samt stora, lättåtkomliga tomter för t ex logistikföretag. Små tomter (1-2 000 kvm) är även de attraktiva för att komplettera områdena med t ex drivmedelsstationer och snabbmatkedjor. Gemensamt för de flesta kunder är att de förväntar sig att kunna välja mellan flera alternativa lägen. Vid en etablering är kravet även en snabb ärendehantering och tilltalande prisbild.

3. Mål för näringslivets markförsörjning

På övergripande nivå har Staden i och med Strategiska planen ett mål om att 80 hektar etableringsmark ska vara framtagen innan utgången av 2011.

Fastighetsnämnden har i och med denna handlingsplan tagit fram underordnade mål som syftar till att uppfylla målet i Strategiska planen:

...med beaktande av miljömässiga hänsyn och utifrån samhällsekonomiska aspekter i Staden, tillgodose efterfrågan på tomtmark för näringslivet och därigenom underlätta en hållbar tillväxt med beaktande av Aalborgdeklarationen.

...ha en beredskap för att snabbt kunna tillhandahålla tomter med varierande storlek, geografiskt spridning och med en tilltalande prisbild till den varierande kundkretsen som vill om- och nyetablera sig i Västerås.

...uppnå balans mellan de olika verksamhetsområdena i väster, öster och norr.

...områden med möjlighet till sjö- och järnvägstrafik avsätts för näringslivets behov. Områdena ska så långt det är möjligt skyddas från att bostäder etableras i områdenas direkta närhet. Även möjlighet att nyttja flyget skall beaktas.

...bevara värdefulla bebyggelse- och naturmiljöer samt vidareutveckla sådana egenskaper och förhållanden som är betydelsefulla och karaktäristiska för Västerås.

4. Strategier (för att nå uppsatta mål)

I arbetet med nya och omarbetade översiktsplaner verka för att mark reserveras i planen för utökade och nya näringslivsområden.

Upprätthålla en god markreserv genom utnyttjande av egen mark och framsynta förvärv på strategiska områden.

Planera näringslivsområdena för en fortsatt god geografisk spridning.

Staden ska upprätta god planberedskap samt ha framförhållning, arbeta strategiskt och göra bedömningar för att kunna möta de intressenter och den efterfråga som kommer på sikt.

Verka för att de planer som upprättas i syfte att tillskapa tomter för näringslivet inte innehåller begränsningar som på sikt försvårar etableringar utan är öppna och tillåtande så att planerna är aktuella under hela genomförandetiden och kan följa utveckling och konjunktursvängningar.

Prioritera komplettering och utvidgning av befintliga verksamhetsområden och så långt som möjligt utnyttja befintliga resurser såväl i gator, ledningar och annan kommunal service.

Verka för att områden i närheten av goda kommunikationer såsom stora trafikleder, sjö- och järnvägstrafik avsätts för näringslivet.

Verka för ett energieffektivt byggande och långsiktigt hållbara lösningar.

Vara öppna för och pröva nya lösningar och idéer.

Samverka med Stadens övriga förvaltningar, ledning och bolag för att upprätthålla en samsyn samt samordnad planering och prioritering samt tillse att befintliga områden har planer som stämmer med dagens och morgondagens användningssätt och behov.

Sträva efter att bostäder och verksamheter ligger i närheten av varandra i syfte att skapa en stad som är rik på upplevelser och trygg att vistas i samt skapa förutsättningar för korta restider med cykel och en god kollektivtrafik.

5. Riktlinjer (för hur målen ska nås med hjälp av uppsatta strategier)

Riktlinjerna är verktyg för att kunna nå uppsatta mål med hjälp av uppsatta strategier samt tydliggöra gällande villkor för de framtagna näringslivsområdena. Riktlinjerna syftar även till att ge en effektiv och likabehandling av intressenter som är i linje med Stadens vilja att främja företagandet och en sund konkurrens.

5.1. Utveckling av befintliga och framtagande av nya näringslivsområden

Det ska finnas en uttalad eller bedömd efterfrågan för de områden som detaljplaneläggs.

En detaljplan ska tas fram där det bedöms vara strategiskt viktigt att ha en detaljplanelagd tomtreserv.

I arbetet med detaljplaner ska områden nära stora trafikleder, sjö- och järnvägstrafik så långt det är möjligt avsättas till näringslivsområden. Detaljplaner ska även tas fram för att specifikt tillskapa områden med dessa kvalitéer.

Staden tar i huvudsak enbart initiativ till att begära detaljplan där vi själva äger marken eller äger en större del och övriga markägare biträder detaljplanebegäran.

Nya exploateringsområden kräver i någon omfattning utbyggnad och/ eller förstärkning av såväl lokal som övergripande infrastruktur. I möjligaste mån bör befintlig infrastruktur nyttjas.

Det är många faktorer som påverkar vid exploatering av nya områden. Förutom vad som nämns ovan måste hänsyn tas till andra, ibland konkurrerande, intressen. Det kan handla om skydd för kulturmiljö, natur, vatten, djur och boendemiljö samt flygtrafik, rekreation, bevarande av odlingslandskap och annat byggande. Allt måste vägas samman och värderas i planeringen, vilket innebär att områden som vid en första anblick verkar lämpliga, kanske innehåller mycket komplicerade förhållanden som gör att inte så stora ytor går att använda för näringslivsändamål.

5.2. Försäljning av mark

Pris

Priset per kvadratmeter för en tomt påverkas främst av läget. Övriga prispåverkande faktorer är skyltläge och tillgänglighet, tillåten användning enligt detaljplan samt grundläggningsförutsättningar. Även tomtens disponering såsom tomdjup och storlek påverkar prisbilden.

Prissättningen av Stadens lediga och tillgängliga näringslivstomter grundas på en marknadsvärdebedömning. För varje område finns ett angivet prisintervall som beslutas av Fastighetsnämnden i separat beslut inför varje nytt kalenderår.

För tomter utan beslutat prisintervall ska Fastighetskontorets handläggare göra en bedömning av relevant pris.

Option

En option är en offert som är till för att en intressent, under den tid som optionen gäller, ska kunna undersöka möjligheter till olika tillstånd, finansiering o s v. Option lämnas till de intressenter som har en seriös och trovärdig verksamhet och som stämmer in på områdets profil.

Om intressenten sedan vill förvärva tomten är det de villkor och det pris som anges i optionen som är grunden till det köpekontrakt som upprättas. Erbjudanden i optionsavtal, köpekontrakt etc gäller under förutsättning att beslut fattas av behörig kommunal instans.

För tomter som är unika i sin utformning och/ eller läge kan Fastighetskontoret ta in anbud från intressenter som tidigare har varit i kontakt med Staden och uttryckt intresse för sådana lägen men även andra intressenter som kan ha sådant intresse.

Köpevillkoren ska vara klarlagda och accepterade när option lämnas. Vid köp är det priset som nämns i optionen som gäller (mindre avvikelser kan accepteras). En option lämnas i en månad mot en optionsavgift på 10 000 kr. Vid förlängning av optionen tas en avgift ut motsvarande en normal arrendeavgift (5 % av köpesumman per år) eller minst 10 000 kr/ månad. Optionen kan förlängas med en månad i taget och max tre gånger. Efter denna tid förbehåller sig Staden rätt att se över köpeskillingen. Om optionen utnyttjas och köp fullföljs dras avgifterna av på köpeskillingen, i annat fall behåller Staden dessa.

Om det finns särskilda skäl kan optionstiden, förlängningen och optionsavgiftens storlek diskuteras. Köpeskillingen kan skilja sig markant från det som överenskommit i optionen om det under optionstiden uppkommer faktorer som är prispåverkande. Option på fler än en fastighet eller exceptionellt stort område kan lämnas om det är förenligt med Stadens tänkta verksamhet och av betydelse för intressentens tänkta verksamhet.

Upplåtelseformer

Om det finns särskilda skäl kan Fastighetskontoret upplåta mark med tomträtt. Utgångspunkten ska dock vara att avyttra fastigheterna. Avgäldsunderlaget ska då grunda sig på de prisintervaller som finns beslutade för det berörda området samt prispolicyn i övrigt.

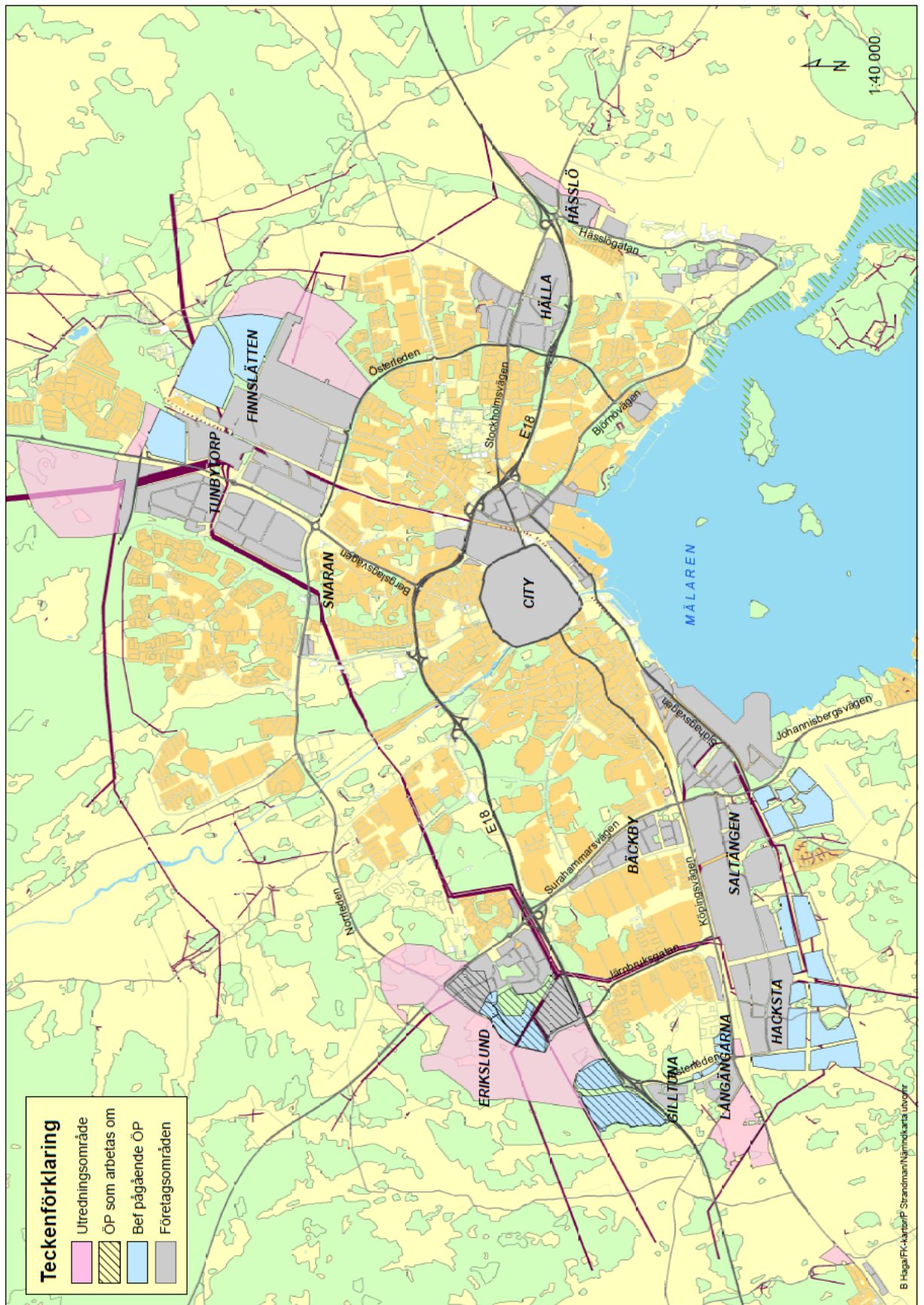
5.3. Marknadsföring

För att öka näringslivets kännedom om de tomter som Staden kan erbjuda till försäljning i olika näringslivsområde finns informationen om de olika områdena, prisintervaller, tillgängliga tomter m m på Västerås Stads hemsida.

<http://vasterasv2.capitex.se/Pages/Start.aspx>

Informationen ska vara presenterad på ett sådant sätt att den även är en tillgång för de som har intresse av denna information, både internt och externt Staden.

Bilaga 1 Utredningsområden för näringslivet





VÄSTERÅS STAD

721 87 Västerås
Telefon 021-39 00 00 • www.vasteras.se