

Markanvisningspolicy för bostadsmark

Antagen av Fastighetsnämnden 2010-06-10



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

Syfte

Bostadsförsörjningen i Västerås sker i samverkan mellan staden och olika aktörer inom bostadsmarknaden, där staden på olika sätt kan styra inriktningen så att rådande bostadspolitiska mål uppfylls. Idag finns ett stort antal aktörer som är intresserade av att delta och få köpa mark för nybyggnation i Västerås. En grundläggande princip är att alla intressenter ska bli bedömda och behandlade utifrån samma grunder. Det finns därmed ett behov av att fastställa vilka riktlinjer som ska råda vid anvisning av mark.

Bakgrund

Planering för nya bostäder kan ske dels på privatägd mark och dels på av staden ägd mark. För privatägd mark är staden delaktig och påverkar genom bl a planmonopolet och tecknande av exploateringsavtal. När staden är markägare överläts marken genom tecknande av köpe- och exploateringsavtal till utsedd byggherre i något skede, oftast i samband med antagande av ny detaljplan.

Ofta finns behov eller önskan att redan i tidigt skede göra klart vem eller vilka som ska vara med och utveckla ett aktuellt markområde. Fördelarna är att staden från början får en samtalspartner som i många fall har stor kompetens, samtidigt som byggherren själv kan känna trygghet och våga gå in med större resurser i projektet. Det är också troligt att detaljplanen blir mer ändamålsenlig och bättre anpassad till blivande bebyggelse om byggherren deltar aktivt i planarbetet.

Fastighetsnämndens roll

Fastighetsnämnden har ansvaret för stadens bostadsförsörjning, både när staden är markägare och när exploatering sker på privat mark, och har till uppgift att initiera planläggning för bostäder på stadens mark så att rådande produktionsmål kan uppnås. Dessutom ska nämnden genom fastighetskontoret delta i detaljplaneprocessen och samordna genomförandefrågor och bevaka stadens ekonomiska intressen. Exploateringsavtal tecknas vid behov med de aktörer som medverkar i respektive projekt. Här regleras ansvarsfördelning och åtaganden kopplade till aktuell detaljplan, grundat på reglerna i Plan- och bygglagen (PBL).

Fastighetsnämnden representerar staden såsom markägare och äger därmed rätt att avgöra till vem, och under vilka förutsättningar, staden skall överlåta eller upplåta mark.

Riktlinjer för anvisning av mark

Beslut i fastighetsnämnden

Varje markanvisning för bostadsändamål ska ske genom särskilt beslut i fastighetsnämnden eller dess delegation, undantaget enskilda småhustomter.

Mångfald och konkurrens

Staden ska eftersträva mångfald bland bostadsproducenterna i Västerås. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Västerås utveckling, liksom byggherrar med olika inriktning vad gäller hustyper och upplåtelseformer. Ökad konkurrens genom att nya aktörer kommer in på bostadsmarknaden är positivt, och kan stimulera till fler goda idéer med nya lösningar inom olika områden.

Uppfyllande av grundkriterier

För att erhålla markanvisning måste byggherren uppfylla vissa grundkriterier. Om byggherren inte är känd sedan tidigare ska följande kunna redovisas:

- företagets organisation och historik
- kontaktpersoner och firmatecknare
- ekonomisk status
- affärsidé (byggande/fastighetsutveckling/förvaltning?)
- referensobjekt.

Staden bedömer om företaget har den kompetens och stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet.

Hur utses byggherren?

För varje aktuellt område gör staden en enskild bedömning om lämpligt tillvägagångssätt för markanvisning. Till att börja med är det viktigt att bestämma vilka områdesspecifika urvalskriterier som ska gälla vid markanvisningen, ett arbete som oftast sker tillsammans med berörda instanser inom staden. Det kan exempelvis handla om önskad upplåtelseform, utformning av bebyggelsen, eller en vilja att få in en ny aktör i området. Bedömningskriterierna ska anges så att hänsyn även tas till de bostadspolitiska mål som finns angivna i andra dokument, såsom det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet (KBP) och andra strategiska planer, så att dessa kan genomföras.

Inhämtande av olika idéer utifrån angivna kriterier kan ske genom en öppen förfrågan till marknaden, eller direkt förhandling med de aktörer som staden bedömer uppfyller kriterierna på bästa sätt. Staden bör alltid tillförsäkra sig fri prövningsrätt vid förfrågan.

För att belöna kreativitet och idéskapande kan staden i vissa fall förhandla direkt med en byggherre, om denne inkommit med en specifik projektidé för ett utpekad område.

Urvalskriterier att ta i särskild beaktning vid markanvisning

I gällande KBP anges övergripande mål och strategier för att uppnå dessa mål. Bland dessa kan sorteras ut ett par som bör tas i särskild beaktning i samband med markanvisning, nämligen de rörande blandning av upplåtelseformer samt energieffektivitet, vilket också omfattar en satsning på lågenergihus.

Blandning av upplåtelseformer

Staden ska vid markanvisning styra mot ett varierat utbud av upplåtelseformer, där den största svårigheten i dagsläget är att få till stånd en produktion av hyresrätter.

För att stimulera till fler hyresrätter kan staden t.ex. erbjuda särskilt attraktiva lägen för sådan produktion. Staden erbjuder då tomträttsupplåtelse som alternativ till ren försäljning. Ett annat alternativ kan vara ”paketlösningar” där byggherren åtar sig att producera hyresrätter, men får samtidigt en annan tilldelning av mark på andra villkor, t.ex. bostadsrättsproduktion.

Energieffektivt byggande

Västerås stads mål är att alla nya byggnader uppförs enligt principen för lågenergihus, vilken är definierad och antagen i Kommunfullmäktige.

Lågenergihuskonceptet ingår som en naturlig del i kommande bostadsområden samordnat med miljö och klimat i ett helhetsperspektiv. Detaljutformningen av energikraven sker i takt med teknikutvecklingen och i samband med nya exploateringsområden. Villkor sätts för byggnader enligt den definition av lågenergihus som är beslutad i kommunfullmäktige och som gäller vid markanvisningstillfället.

Vilka avtal skall tecknas och när?

I samband med beslut om markanvisning i Fastighetsnämnd eller delegation, ska avtal upprättas med tilltänkt byggherre. Beslut bör dock alltid föregås av förankring såsom överläggningsärende eller information vid ett tidigare sammanträde. Om man är i tidigt skede i exploateringsprocessen – innan planarbete påbörjats eller hunnit så långt – ska optionsavtal upprättas. Här fastställs ramarna för blivande exploatering, såsom typ av bebyggelse, markpris, byggnadsskyldighet, vilka andra åtaganden som kan bli aktuella osv. Samtidigt tillförsäkras byggherren rätten att få köpa marken under förutsättning att projektet kan realiseras. Om man är i ett senare skede där detaljplan kanske redan finns framtagen upprättas köpe- och exploateringsavtal direkt.

Optionstid

Om optionsavtal tecknas ska optionen i normalfall tidsbegränsas till högst två år. Rätt till förlängning kan medges om parterna är överens om det. Optionen måste dock realiseras genom tecknande av köpe- och exploateringsavtal i samband med antagande av aktuell detaljplan.

Optionsavgift

Om aktuellt markområde inte är planlagt vid tidpunkten för markanvisning tar staden normalt inte ut någon optionsavgift, eftersom området utvecklas och planläggs av staden och byggherren gemensamt. Om marken är planlagd och tomten är bildad ska optionsavgift tas ut motsvarande skälig ränta på markvärdet.

Vid förgävesprojektering

Om byggherre fått markanvisning och tänkt projekt visar sig ej genomförbart ska staden och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader. Staden kan alltså inte garantera bygggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns vid tillfället.

Markpriser

Vid prissättning av mark ska marknadsvärdesprincipen tillämpas. Staden ska följa prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, men samtidigt försöka undvika att bidra

till upptrissning av prisnivån. Olika priser kan således gälla för olika delar av staden (makroläget), men det kan även finnas olika kvalitéer inom området som påverkar prisbilden (mikroläget).

Riktpriser för mark för flerbostadshus ska fastställas en gång per år, men varje försäljningsobjekt ska ändå värderas enskilt. Prissättning av mark för småhusbyggande sker specifikt för varje nytt område.

Revidering av policyn

Markanvisningspolicyn för bostadsmark ska ses över och vid behov uppdateras varje år, i samband med antagande av det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet (KBP).



VÄSTERÅS STAD

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