

Riktlinjer för markanvisning



Beslutade av kommunfullmäktige 2 februari 2017



VÄSTERÅS STAD

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vad är en markanvisning?	3
Markanvisning för bostäder	3
Markanvisning för verksamheter	4
Hur gör jag för att få en markanvisning?	4
Jämförelseförfarande (anbud)	4
Direktanvisning	6
Val av byggherre	8
Markpris och markanvisningsavgift	8
Principer för kostnadsfördelning	9
Detaljplan	9
Utredningar under planprocessen	9
Projektering och utbyggnad	9
Övriga villkor för markanvisning	10
Ansvar inom Västerås stad	11

Riktlinjer för markanvisning beslutades av kommunfullmäktige den 2 feburari 2017. En riktlinje säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande i koncernen Västerås stad.

VAR MED OCH BYGG VÄSTERÅS FRAMTID

Västerås har en långsiktig vision "Västerås 2026 – staden utan gränser" som anger den framtida inriktningen för hur kommunen ska utvecklas. Översiktsplan ÖP2026 ger en vägledning för hur visionen ska förverkligas och visar hur Västerås kan bli mer attraktivt och hur vi ska bli en hållbar och klimatsmart kommun. Planeringsinriktningen är 200 000 invånare i Västerås år 2050.

En viktig framgångsfaktor för Västerås utveckling är tillskapandet av nya bostäder och under varje mandatperiod antar kommunfullmäktige ett program med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Genom att anvisa mark för bostadsbyggnation bidrar fastighetsnämnden till att uppnå programmets mål.





Vad är en markanvisning?

I 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun 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 kommunägt markområde för bebyggande.

Inom Västerås stad fattar fastighetsnämnden beslut om markanvisning. I markanvisningsavtalet klargörs de förutsättningar och villkor som ska gälla för markanvisningen. Staden kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte en lagakraftvunnen detaljplan redan finns vid tillfället.

Markanvisning för bostäder

Staden vill verka för att stimulera nyproduktion och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. En övergripande målsättning är att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer i varje stadsdel och serviceort.

Ambitionen är att markanvisningar ska kunna erbjudas till såväl stora som små aktörer. Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra att olika typer av aktörer deltar och därigenom fånga upp den mångfald och variation som finns bland byggherrar. Variation stimuleras exempelvis genom att variera storlekarna på markanvisningsområden, ställa olika krav på redovisningsmaterial och utvärderingskriterier, samt att i vissa fall markanvisa inom en färdig detaljplan och i andra fall låta byggherren medverka aktivt i detaljplanearbetet efter markanvisningen.

Mark för flerbostadshus/gruppbyggda småhus med lägenheter som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt, medan övrig bostadsmark ska säljas.



Markanvisning för verksamheter

Stadens målsättning är att tillgodose behovet av mark för olika typer av verksamheter genom att ta fram byggklara tomter i olika områden. Markanvisningsförfarandet skiljer sig något åt mellan bostäder och verksamheter, då tilldelning av verksamhetsmark i huvudsak sker via direktanvisning eller genom direkt försäljning av redan planlagd mark.

Mark för olika typer av verksamheter ska i första hand säljas, men kan även upplåtas med tomträtt.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Markanvisning kan ges på olika sätt och hanteras efter olika principer i olika situationer. Staden tillämpar två metoder vid markanvisning:

- ▶ Jämförelseförfarande (anbud)
- ▶ Direktanvisning

En markanvisning i Västerås kan också vara en kombination av de två olika metoderna.

Staden välkomnar att byggherrar själva är aktiva och kommer med projektidéer.

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 staden vill uppnå med markanvisningen samt vad som är viktigt inom det aktuella området.

Markpriset kan antingen vara fastställt i förväg eller utgöra 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.

Jämförelseförfaranden genomförs enligt följande modell:

- ▶ 1. Teknik- och fastighetsförvaltningen ansvarar för att ta fram ett förfrågningsunderlag i samarbete med övriga berörda förvaltningar. Det är teknik- och fastighetsförvaltningens ambition att utvärderingskriterierna ska vara tydliga och att utvärderingen ska genomföras så transparent som möjligt. Urvalskriterierna beslutas av fastighetsnämnden.
- ▶ 2. Byggherrar får del av förfrågningsunderlaget på Västerås stads hemsida. På hemsidan finns även möjlighet att ställa frågor.
- ▶ 3. Intresserade byggherrar lämnar in anbud enligt förutsättningarna i förfrågningsunderlaget.
- ▶ 4. Teknik- och fastighetsförvaltningen utvärderar inkomna anbud i samarbete med övriga berörda förvaltningar och föreslår därefter fastighetsnämnden att fatta markanvisningsbeslut där byggherre utses. Under vissa förutsättningar kan markanvisningsbeslut även fattas på tjänstemannadelegation.
- ▶ 5. Markanvisningsavtal tecknas med utsedd byggherre.
- ▶ 6. De byggherrar som lämnat intresse får återkoppling oavsett om man fått tilldelning eller inte. En motivering lämnas både till varför man inte fått tilldelning samt motivering till det vinnande förslaget.
- ▶ 7. Utvärderingskriterier och utfästelser i markanvisningen kommer att bekräftas i avtal. Om en byggherre inte lever upp till avtalet utan godtagbara skäl kan detta komma att påverka byggherrens möjligheter att komma i fråga för nya markanvisningar.

Intresselista för kommande markanvisningar

Genom att anmäla sig till intresselistan får man veta när det kommer nya markanvisningar i form av jämförelseförfaranden. Anmälan görs på Västerås stads hemsida. Skriv markanvisning i sökrutan. Intresselistan riktar sig framförallt till byggherrar, men alla intresserade är välkomna att anmäla sig för att få information.

Direktanvisning

Direktanvisning kan ges när en byggherre kontaktar teknik- och fastighetsförvaltningen 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.

Ansökan om direktanvisning

En ansökan om direktanvisning ska vara skriftlig. Byggherren visar den aktuella platsen på en karta med en beskrivning av volymer, verksamhets- eller bostadstyp, hur man planerar att lösa parkering och angöring med mera. Ansökan anpassas efter projektets art och platsens förutsättningar.

Att tidigt kontakta teknik- och fastighetsförvaltningen innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera. Det är också möjligt att komplettera ansökan i efterhand.

Direktanvisningsprocessen

När en ansökan om direktanvisning inkommit till teknik- och fastighetsförvaltningen 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 fastighetsnämnden som beslutar om markanvisningsavtal ska tecknas med byggherren och om detaljplanebegäran ska skickas till byggnadsnämnden.

Nästa steg är att byggnadsnämnden ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan och under förutsättning att så sker påbörjas detaljplaneprocessen.

När lämnas besked?

Som riktlinje kommer du som byggherre få ett skriftligt besked om huruvida staden 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. Teknik- och fastighetsförvaltningen 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.

Förteckning över beslutade markanvisningar för bostäder

En förteckning med uppgifter om vilka byggherrar som fått markanvisningar för bostäder förs och uppdateras kontinuerligt. Förteckningen finns på Västerås stads hemsida och nya markanvisningar läggs till så snart de offentliggjorts.





Val av byggherre

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet samt hur byggherren har genomfört tidigare projekt.

Vid val av byggherre för bostadsbyggnation eftersträvar staden en mångfald bland bostadsproducenterna för att främja ökad konkurrens och varierat utbud. 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, upplåtelseformer och boendekostnad.

Vid jämförelseförfarande sker emellertid det slutliga valet av byggherre i enlighet med kravspecifikationen och urvalskriterierna i förfrågningsunderlaget.

Markpris och markanvisningsavgift

Vid prissättning av mark tillämpas marknadsvärdesprincipen. Staden följer prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, men försöker samtidigt undvika att bidra till upptrissning av prisnivån.

Staden arbetar både med värderingar och anbudsförfaranden, beroende på vilket tillvägagångssätt som framstår lämpligast utifrån förutsättningarna.

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 markanvisningsavgift.

Principer för kostnadsfördelning

I markanvisningsavtalet och i efterföljande köp- och genomförandeavtal preciseras vilka kostnader byggherren respektive staden ska stå för under projektet. Nedanstående kostnadsfördelningsprinciper ska därför endast betraktas som vägledande.

Detaljplan

I normalfallet står staden 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

Staden bekostar i normalfallet de övergripande utredningar som krävs för att utvärdera 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 kvartersmark. 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 för markanvisning

- ▶ 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, står det staden fritt att göra en ny markanvisning. Teknik- och fastighetsförvaltningen kan medge 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 staden och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader. Byggherren har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.
- ▶ En markanvisning får inte överlåtas utan stadens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- ▶ Den som erhåller markanvisning för bostäder i form av hyresrätter ska ha eller sluta samarbetsavtal med Västerås stad angående tilldelning av lägenheter för det kommunala flyktingmottagandet och övriga bostadssociala behov.
- ▶ Den som erhåller markanvisning för bostäder ska erbjuda staden att hyra eller köpa fem procent av det antal lägenheter som tillskapas i projektet.
- ▶ En markanvisnings förutsättningar och fullföljande kan komma att påverkas av politiska beslut i kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd.

Ansvar inom Västerås stad

KOMMUNSTYRELSEN är en politisk tillsatt styrelse som leder och samordnar utvecklingen i kommunen, bland annat inom mark- och bostadspolitiken, den översiktliga strategiska planeringen av mark, bostäder och vattenförsörjning och strategiska exploaterings-, fastighets- och etableringsfrågor.

STADSLEDNINGSKONTORET är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i kommunstyrelsen.

FASTIGHETSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd med stadens samlade fastighetsägaransvar som bland annat beslutar i löpande mark- och exploateringsfrågor. Fastighetsnämnden ansvarar för stadens markanvisningar.

TEKNISKA NÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som beslutar om frågor som rör gator och parker, trafik- och parkeringsfrågor, gatu- och torghandel, avfalls- och återvinningsverksamhet med mera.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i fastighetsnämnden och tekniska nämnden.

BYGGNADSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som ansvarar för fysisk detaljplanering och bygglov.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i byggnadsnämnden. Inom förvaltningen finns även kommunens lantmäterimyndighet.

Kontakt

Teknik- och fastighetsförvaltningen
Mark och exploatering
Stadshuset
721 87 Västerås

Besöksadress: Stadshusentrén, Fiskartorget
Kontaktcenter: 021-39 00 00
E-post: fastighetsnamnd@vasteras.se
fornamn.efternamn@vasteras.se

LÄS MER

- www.vasteras.se
- Västerås 2026 – Staden utan gränser
- Översiktsplan 2026
- Program med riktlinjer för bostadsförsörjningen (KBP)
- Handlingsplan för bostadsförsörjning (KBH)



VÅSTERÅS STAD

Teknik- och fastighetsförvaltningen, Mark och exploatering
Kontaktcenter: 021-39 00 00
www.vasteras.se