



Dokumentbeteckning:	Riktlinjer för markanvisningar inom stadsdelen Vårvik
Antaget av/Ansvarig	Kommunfullmäktige 2020-03-02 (§ 48)
Handläggare/Förvaltning	Kommunstyrelsens förvaltning
Handlingen förvaras	Diarie: KS
Diarienummer	KS 2020/00078 003
Datum/Ersätter	2020-01-28

Handlingen publiceras

X Intranät X Stadens hemsida Annat:

Syfte:	Tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning
Gäller för:	Trollhättan Exploatering AB (Tex AB)
Referensdokument:	Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
Ansvar och genomförande:	
Uppföljning:	2022-03-31

Riktlinjer för markanvisningar inom stadsdelen Vårvik

Begrepp/definitioner

En markanvisning är en option/rätt att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla om förutsättningar för genomförande av ny bebyggelse.

Bakgrund

Enligt "Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar" ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

Syfte

Riktlinjernas syfte är att skapa transparens och öka tydligheten genom att beskriva Trollhättan Exploatering ABs (nedan nämnd Tex AB) tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning av mark inom Vårvik.

Inledning

Tex AB har som mål att bygga 1600 till 1800 klimatsmarta, hållbara bostäder till rimlig kostnad i Vårvik fram till att stadsdelen är utbyggd. Minst en tredjedel ska vara hyresrätter.

- Tex AB är ett kommunalägt bolag som har i uppgift att fördela och sälja marken inom Vårvik. Detta sker genom ett beslut i Tex AB styrelse. Tex AB ska arbeta för en ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar användning av marken inom Vårvik. Detta sker genom dessa riktlinjer för markanvisningar samt 2 program (Hållbarhetsprogram och Kvalitet och Gestaltningprogram) som Trollhättans Stad och Tex AB gemensamt tagit fram och som antagits av Kommunfullmäktige och Tex ABs styrelse.

Kommunfullmäktige i Trollhättan avser med dessa riktlinjer att säkerställa Tex ABs rätt och metod att anvisa mark för bostäder och verksamheter.

Mål och förutsättningar

Trollhättans Stad har ett mål om att år 2030 vara 70 000 invånare. Vårvik med sina 1600 till 1800 nya bostäder är en viktig del i att uppnå målet.

Trollhättans Stad och Tex AB har höga ambitioner i utvecklandet av Vårvik, en klimatsmart stadsdel med framtidens boenden. Stadsdelen ligger nära stadskärnan och centralstationen, en ny bro över älven gör stadsdelen tillgänglig och binder ihop staden ytterligare.

Det av stor vikt att det som byggs har god arkitektur till en rimlig kostnad. På Vårvik prioriteras fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper

(unga, äldre, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden). Klimatsmart och hållbar bebyggelse och en mångfald av upplåtelseformer kommer att främjas i fördelning av byggrätter.

Tex AB har i uppgift att se till att det blir stor spridning av både stora och små aktörer inom Vårvik.

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning är en option/rätt att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med Tex AB om förutsättningarna för genomförandet av ny bebyggelse inom en byggrätt som Tex AB äger.

I samband med att Tex AB ger markanvisning till en byggherre upprättar bolaget ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Markanvisningsavtalet ger byggherren 2 års reservationstid. Med möjlighet till förlängning om synnerliga skäl finns. Under den tid som markanvisningsavtalet gäller måste ansökan om bygglov lämnas in.

Köpeavtal tecknas när bygglov erhållits. I avtalet regleras markköpet och dess villkor samt de delar av markanvisningsavtalet som har betydelse tas med i det nya köpeavtalet.

När bygglov erhållits och bottenplattan gjutits, ska exploitören betala angiven/överenskommen köpeskilling och när så skett kan köpebrev överlämnas.

Övriga styrande dokument

Kommunfullmäktige och Tex AB har gemensamt tagit fram och antagit 2 program för Vårvik som kan tillämpas vid markanvisningar.

- Hållbarhetsprogram
- Kvalitet och Gestaltningsprogram

Tex AB har rätt att ställa krav i markanvisningen utifrån dessa program. Det är viktigt att kunna anpassa anvisningarna utifrån programmen beroende på syftet med byggrätten/kvarteret.

Former för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande i Vårvik tillämpar Tex AB två olika metoder, direktanvisning och jämförelseförfarande.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att marken anvisas till en byggherre utan jämförelser mellan olika alternativ.

Direktanvisning kan t ex användas då:

- Tex AB önskar en viss profil inom en byggrätt eller kvarter i Vårvik, till exempel inom socialt åtagande, hållbart och klimatsmart byggande och en specifik byggherre vill åta sig detta.
- Tex AB vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett stort allmänt intresse i stadsutvecklingen inom Vårvik.
- Projektet bidrar till ökad mångfald.
- Projektet bidrar till nya innovativa och kreativa upplåtelseformer.
- Projektet bidrar till nya innovativa lösningar som bidrar till klimatsmarta bostäder eller verksamhetslokaler.
- Projektet bidrar till innovativa finansieringsmöjligheter för prioriterade grupper.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen på Vårvik avseende takt och tidplan.

Jämförelseförfarande

Inbjudan till markanvisning via jämförelseförvarande läggs ut på Vårviks hemsida.

I inbjudan beskrivs vilka urvalskriterier som ska gälla. Det kan till exempel vara: gestaltningsidéer, byggnadsvolymer, geoteknik, mobilitetslösningar, upplåtelseformer, markpris, innovationer, klimatsmarta bostäder, grönytefaktor, innovativa finansieringsmöjligheter för prioriterade grupper, trähus, sociala förutsättningar och parkeringslösningar.

I inbjudan till jämförelseförfarandet anges hur utvärderingskriterierna viktas vid utvärderingen.

Ett jämförelseförfarande kan också ske i flera steg med olika krav på redovisning. Ett första steg kan då vara att lämna in en enklare beskrivning av projektet samt referenser. Tex AB väljer efter det ut ett fåtal exploatörer som får ytterligare tid att närmare beskriva sitt förslag.

Allt skissande sker på egen ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning.

Tex AB bedömer inkomna förslag utifrån urvalskriterierna och beslutar om vem som blir byggherre.

Markpris

Tex AB ska i huvudsak tillämpa marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark med aktuell byggrätt enligt antagen detaljplan. I markanvisningsavtalet kan uppgift om markpris anges antingen som det pris som byggherren angivit i sitt anbud eller som det pris som Tex AB har angivit i sin förfrågan.

I markanvisningsavtalet kan då även anges hur det angivna priset ska justeras fram till försäljningstillfället, till exempel med hänvisning till förändringar i konsumentprisindex (KPI). Avtalet ska även reglera hur markpriset justeras vid eventuella förändringar av areal och omfattning.

Vid markanvisningsavtalets tecknade ska byggherren betala en markanvisningsavgift. Storleken på avgiften redovisas i inbjudan till markanvisningen. Vid ett avhopp återbetalas inte markanvisningsavgiften.

Övriga villkor för markanvisning

En markanvisning är i normalfallet tidsbegränsad till 2 år. Om ett slutligt avtal för överlåtelse eller upplåtelse av markområdet inte träffas inom dessa två år, står det

Tex AB fritt att göra en ny markanvisning. Tex AB 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 Tex AB återtar markanvisningen äger Tex AB rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Om en byggherre fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska byggherren bära sina egna nedlagda kostnader.

En markanvisning får inte överlåtas utan Tex AB skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom koncernen.

En markanvisnings förutsättningar och fullföljande kan komma att påverkas av politiska beslut i kommunfullmäktige, annan kommunal nämnd eller i Tex AB.

Vid val av byggherre gör Tex AB en kreditutvärdering hos byggherren. I bedömningen av en fördelning av en markanvisning ingår även undersökning av byggherrens betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation, genomförandekraft, samt miljö och kvalitetsprofil.

Tex AB förbehåller sig fri prövningsrätt vid lämnade anbud och anbud som inte följer förutsättningarna eller innehåller reservationer kan komma att förkastas.

Den som erhåller markanvisning för bostäder i form av hyresrätter ska ge Trollhättans Stad möjlighet att hyra lägenheter för det kommunala bostadssociala behovet.