



Plan
Policy
Handlingsplan
Riktlinje

Uppdaterad 2017-10-03

Riktlinjer för markanvisning

Innehåll

Inledning - Vår kommun växer.....	3
Syfte med riktlinjerna för markanvisning	4
Metoder och handlägningsrutiner för markanvisning.....	5
Villkor för markanvisning	7
Kontaktuppgifter.....	8

Fastställt av: Ledningsgrupp

Fastställt datum: 2017-10-03

Dokumentet gäller till och med: Tills vidare

Dokumentet gäller för: Alla nämnder och förvaltningar

Dokumentansvarig: Kommunledningskontoret, Samhällsplanerare

Diarienummer: KS 2018/29

Plan anger inriktning och konkreta mål i en fråga av större vikt. Den är vägledande för beslut och styrning. Planen tar inte ställning till utförande eller metod. Har en begränsad giltighetstid och ska följas upp. Exempel på plan kan vara Bostadsförsörjningsplan. Beslutas av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller nämnd.

Policy är ett kortfattat dokument på en övergripande nivå om specifika, strategiskt viktiga områden. Den är vägledande för beslut och styrning. Policy tar inte ställning till utförande eller metod. En policy är vanligtvis långvarig, och gäller tills vidare. En policy bör konkretiseras i andra styrdokument, oftast i riktlinjer. Exempel på policy kan vara Upphandlingspolicy och Kommunikationspolicy. Beslutas av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller nämnd.

Handlingsplan är en sammanställning av aktiviteter som tillsammans ska leda till att uppnå mål. Den visar konkret vad som ska göras inom ett visst område, vem/vilka som ansvarar för uppgiften, ekonomiska konsekvenser samt när det ska vara klart alternativt när det ska följas upp. Omsätter ofta inriktningen i planen till konkreta åtgärder. Exempel på handlingsplan kan vara Handlingsplan för nybyggnation av flerfamiljshus på Åsmyren. Beslutas av kommunchef, förvaltningschef eller ledningsgruppen.

Riktlinjer är den mest konkreta formen av styrdokument. Ett dokument som innehåller en anvisning eller rekommendation för hur exempelvis en policy ska uppnås. Riktlinjer avser främst frågor rörande ren verkställighet. Riktlinjer kan betraktas som en slags handbok som ska ange ramarna för vårt handlingsutrymme i en viss fråga. Gäller tillsvidare vilket innebär att gamla riktlinjer måste upphävas när de blir inaktuella. Exempel på riktlinjer kan vara Riktlinjer för användande av sociala medier. Beslutas av kommunchef, förvaltningschef eller ledningsgruppen.

Inledning - Vår kommun växer

I Forshaga kommuns strategiska plan fastslås följande:

- ❖ *Vår kommun växer.*
- ❖ *Vi erbjuder attraktiva, hållbara bostäder och mark för etablering.*
- ❖ *Vi bygger ett samhälle för kommande generationer genom hållbara, långsiktiga och ansvarstagande beslut, men också genom mod att pröva nytt och samarbeta med andra*

Mellan 2016 och 2035 kommer vi att öka invånarantalet med omkring 1000 personer, visar färsk prognos som gjorts, detta förutsatt att vi färdigställer 20 bostäder årligen.

Närhet till Karlstad och goda kommunikationer tillsammans med bra skolor, ett rikt föreningsliv och ett stort utbud av fritidsaktiviteter ger Forshaga goda förutsättningar att vara en attraktiv boendeort. Karlstads tillväxt har gett ökade priser på bostäder vilket gjort att bostäder i kringliggande kommuner blivit mer attraktiva, vilket ger goda förutsättningar för Forshaga kommun att öka sitt bostadsbyggande.

Det behövs fler attraktiva bostäder och bostadsmiljöer för att fler ska vilja flytta hit, etablera sig och vilja stanna kvar. För att nå detta krävs en samverkan mellan kommunen och privata aktörer. Projekten ska kunna genomföras rationellt och alla kostnader ska kunna räknas ut och redovisas. Det är av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av respektive part.

Ny bebyggelse i Forshaga kommun ska bidra till en hållbar samhällsutveckling där lika mycket hänsyn tas till ekonomisk-, ekologisk- och socialhållbarhet. Det ska finnas en variation av boendeformer och upplåtelse typer.

Riktlinjer för markanvisning syftar till att tydliggöra ”spelreglerna” mellan parterna för att underlätta och påskynda byggprocessen och nå de mål som eftersträvas.

Program för bostadsförsörjning

•••

I Forshaga kommuns program för bostadsförsörjning (2015-2019) konstateras att det råder brist på många typer av boendeformer.

Det råder stor brist på småhus då det är många barnfamiljer som söker sig till Forshaga. Det råder även brist på bostäder för äldre både i form av särskilda boenden, trygghetsboenden och tillgänglighetsanpassade boenden. En ökad tillgång på sådana boende skulle till viss del öka tillgången på lediga småhus.

Det råder även brist på bostäder för ungdomar, studenter och ensamkommande barn.

Vi ser också att det råder brist på särskilt anpassade boenden inom LSS och socialpsykiatri.

Syfte med riktlinjerna för markanvisning

Markanvisning behandlas i lag 2014:899 om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

En markanvisning är en option som ger en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger.

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisning är att behandla byggherrar lika och att resultatet av markanvisningen, det vill säga det som byggs på marken, leder till att intentionerna i kommunens (översiktsplan med tematiska tillägg) vision och strategier efterföljs.

Med markanvisningar ska kommunen åstadkomma en jämn produktionstakt i bostadsbyggandet, en god arkitektur och en attraktiv gestaltning. Det ska också ge en variation av byggande som bidrar till innovation och utveckling, att bostäder och verksamheter uppnår en hög standard till rimlig kostnad och att tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen.

Dessa riktlinjer för markanvisning innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för exploatering, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättningar.



Metoder och handläggningsrutiner för markanvisning

Forshaga använder sig av olika metoder för att tilldela mark till intresserade byggherrar; direktanvisning, jämförelseförfarande och tävling. Valet av metod för respektive markanvisning beslutas av Kommunstyrelsen och styrs av det utpekade områdets förutsättningar. En tecknad anvisning innebär att intressenten har ensamrätt att utforma och förhandla med kommunen om exploatering av ett markområde.

Tidsbegränsad markanvisning

Vid all anvisning av mark kräver kommunen att intressenten inom angiven tid bebygger marken i enlighet med detaljplan. Kommunen anvisar eller säljer ingen mark för spekulativa syften. En markanvisning är tidsbegränsad till högst två år från kommunens beslut. Under anvisningstiden ska intressenten erlägga markanvisningsavgift till kommunen.

Direktanvisning

Vid direktanvisning väljer kommunen ut en byggherre som får markanvisningen. Motiv kan vara att byggherren har ett intressant koncept eller att man vill ge en byggherre möjlighet att komma in på marknaden. Andra anledningar till direktanvisning kan vara att byggherren är innovativ och nytänkande i utformningen.

Jämförelseförfarande

Kommunen avgränsar ett markområde och anger vilken inriktning och vilka förutsättningar som ska gälla och anvisar marken genom jämförelseförfarande. Byggherrar får utifrån detta lämna in förslag på hur de vill utforma bebyggelsen i det aktuella området. Förslagen som lämnas in är relativt enkla genom principskisser och beskrivningar. Jämförelseförfarande tillämpas när kommunen uppfattar att det finns ett stort intresse för ett område eller om flera byggherrar har visat sitt intresse för samma område.

Tävlingsförfarande

Tävling används vid särskilda projekt i centrala områden eller stadsdelscentrum som starkt påverkar stadsbilden eller kräver någon form av särskild utformning. Vid tävlingsförfarande kräver kommunen ett mer omfattande och detaljerat förslag för utformning av bebyggelsen och för de områdesspecifika kriterierna.

Försäljning av kommunens hustomter

Kommunala hustomter annonseras på kommunens hemsida och säljs till privatpersoner till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Områden planerade för sammanhängande småhusbebyggelse kan tilldelas byggherre genom markanvisning.



Försäljning av kommunens industri- och verksamhetstomter

Mark för verksamheter erbjuds till den som vill bedriva verksamhet som kommunen anser passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning.

Handläggning av inkomna intresseanmälningar från byggherre

För att erhålla markanvisning krävs att en intresseanmälan lämnas in till kommunens Kommunledningskontor.

Det kan vara kommunen som går ut med förfrågningar om intresseanmälningar för markanvisningar för specifika objekt, med den enskilde byggherren kan gärna ta egna initiativ och efterfråga markanvisning.

Handläggningstiden är normalt tre månader men kan i större och mer komplexa projekt vara längre. Ansökningar som utgår från platsen och områdets speciella förutsättningar förenklar handläggningsprocessen.

Dialog startas med byggherren för att diskutera och förtydliga olika förslag och krav och ger byggherren möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer rörande det aktuella markområdet. Ett inlämnat förslag som anses intressant att gå vidare med tas beslut om markanvisning samt godkännande av markanvisningsavtal av Kommunstyrelsen.

Markanvisningsfrågor handläggs i samråd med berörda förvaltningar. För att Forshaga kommun ska kunna handlägga en markanvisningsansökan ska följande uppgifter alltid lämnas i en ansökan:

- företagets organisationsnummer
- kontaktpersoner och firmatecknare
- referensobjekt
- beskrivning av projektidé samt idéskisser

Val av byggherre

Kommunens översiktsplan med tematiska tillägg är styrande för en markanvisning. För att skapa en varierad och levande stadsmiljö eftersträvar Forshaga kommun en blandad bebyggelse. Vi ser gärna en blandning av småhus, radhus, parhus och lägenhetshus med olika arkitektoniska uttryck och olika upplåtelseformer. Forshaga strävar också efter mångfald och vill gärna ge stora och små byggherrar möjlighet att skapa framtidens Forshaga.

När intresseanmälningar för markanvisning inkommit granskar kommunen förslaget och ser hur förslaget förhåller sig till översiktsplanen, detaljplaner och rekommendationer eller riktlinjer som kommunen tagit fram för den aktuella platsen. Vi ser gärna att byggherren beaktar hållbarhetskriterier det vill säga social-, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Hållbarhetskriterierna är en viktig bedömningsgrund vid utvärderingen av intresseanmälningar som inkommit. Andra bedömningsgrunder som Forshaga anser är av betydelse är också energianvändning, kvalitet, ekonomi och upplåtelseform.

Faktorer som spelar in vid val av byggherre är hur väl tidigare markanvisade projekt har genomförts, beräknad byggtid och kvalitets- och miljöimplementering.

Villkor för markanvisning

Markanvisningsavtalet redovisar förutsättningarna för att byggherren ska få rätt att bygga på det anvisade markområdet. En markanvisning som görs i tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagandet av detaljplan och har en aktiv roll i utredningsarbetet och planeringen. När den framtagna detaljplanen för anvisat område vunnit laga kraft har byggherren två år på sig att börja bebygga området.

De markanvisningar som görs när en detaljplan redan finns för området innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och byggherren ska då följa bestämmelserna som detaljplanen uppger samt eventuellt andra förutsättningar som kommunen lyfter fram i avtalet om markanvisning.

Om byggherren inte har ekonomiska förutsättningar eller intentioner att genomföra det överenskomna projektet, har kommunen rätt att återta en markanvisning.

I de projekt där projektet inte kommer genomföras exempelvis om detaljplan inte vinner laga kraft eller där kommunen återtagit markanvisningen, ska bägge parterna stå för sina egna nedlagda kostnader. Kompensation i form av ekonomisk ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå. En markanvisning får heller inte överlåtas till annan byggherre alternativt dotterbolag, utan att kommunen skriftligt medgivit detta.

Markanvisningsavtal - innehåll

Markanvisningsavtalet skall reglera fördelningen av ansvar, åtaganden och kostnader mellan byggherre och kommunen. Innehållet styrs också utav förutsättningar på det anvisade området. Avtalet kan reglera en rad olika rådigheter så som områdets avgränsning, specifika krav och villkor för exploatering, upplåtelseform, prissättning, byggherrens skyldighet vad gäller planarbete eller utredningar, hur kommande köpeavtal ska villkoras, vilka avgifter som byggherren har skyldighet att betala, vad som gäller om inte exploatering inte fullföljs, hävande av avtal, vad som gäller om detaljplanen inte vinner laga kraft, med mera.

Marköverlåtelseavtal - innehåll

Markanvisningsavtalet följs av ett marköverlåtelseavtal när detaljplanen vunnit laga kraft. Överlåtelse innebär att kommunen säljer marken till byggherren. När planer godkänts, bygglov beviljats och byggnadsarbeten ska påbörjas träffar kommunen och byggherren ett köpeavtal för överlåtelse av marken. Betalning för marken erläggs i samband med att byggherren får tillträde till det aktuella markområdet. I vissa fall kan marken upplåtas med tomträtt till byggherren. Detta gäller vid byggnation av flerbostadshus med hyresrätt. I de fall marken upplåts med tomträtt, betalar byggherren en årlig tomträttsavgäld i enlighet med kommunens taxa och med reducerad avgäld de fem första åren.

Överlåtelseavtalet upphör att gälla om inte byggherren påbörjat byggnation inom två år. Minimum skall grundläggning vara utförd alternativt ska stomme ska vara rest eller att betydande investeringar för byggnadsproduktionen ha gjorts på annat sätt.

Principer för markprissättning

Prissättningen av mark i Forshaga kommun baseras på marknadsmässiga grunder och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Vilket betyder att kommunen ska få kostnadstäckning för att iordningställa gator, gång- och cykelvägar, lekplatser och allmänna ytor. Markpriset styrs också av läge och attraktivitet. Markpriset anges på kvm boyta och beräknas utifrån projektets totala byggrätt enligt gällande detaljplan.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten tillkommer enligt gällande VA-taxa. Andra avgifter som tillkommer så som el, fiber, fjärrvärme eller annat ska exploitören betala till respektive leverantör.



Kontaktuppgifter

Markanvisning och intresseanmälningar

Kommunledningskontoret

Samhällsplanerare

Telefon: 054 - 17 20 00

E-post: kommun@forshaga.se

Hemsida: www.forshaga.se

Besöksadress: Storgatan 52, 667 22 Forshaga