

# Marktilldelningsstrategi Bälinge företagspark

## Bakgrund

Inom staden finns verksamhetsområdena Lyckan, Bolltorp, Sävelund, Kristineholm, Borgen, Tokebacka och Charlottenberg. Områdena har olika karaktär och till viss del specifika inriktningar.

Bälinge företagspark tillkommer som ett nytt verksamhetsområde och ett komplement till befintliga verksamhetsområden. Bälinge företagspark omfattar olika delområden som har olika inriktningar, vilket möjliggör för omlokaliseringar och nyetableringar.

Markanvisning är ett verktyg för kommunen att styra utvecklingen av kommunalt planerad kvartersmark, utan att själv vara byggherre. Markanvisningen förutsätter att kommunens arkitektoniska idé för området är tydlig, väl underbyggd och genomförbar. För Bälinge företagspark har områdets övergripande och initiala arkitektoniska idé förklarats genom dokumentet Gestaltungsprogram, Verksamhetsområde Norr, etapp 2 (Bälinge 6:16 m.fl.), som en del i arbetet med att förverkliga kommunens idé.

Urvalsprocessen vid tilldelningen av mark, har som fokus att hitta aktörer som kan presentera en övergripande projektidé som överensstämmer med kommunens målbild och arkitektoniska idé.

Eftersom detaljplanearbetet fortfarande pågår vid tidpunkten för beslut av marktilldelningsstrategin, innebär det att förändringar kan komma att ske i befintligt planförslag. Ställningstaganden i marktilldelningsstrategin kan därmed behöva omprövas och eventuellt justeras när detaljplanen fått laga kraft.

## Bälinge företagspark

Utvecklingen av Bälinge företagspark bidrar till en planberedskap om cirka 80 hektar industri- och verksamhetsmark. Företagsparken tillhandahåller fastigheter och byggrätter som svarar mot olika intressenters behov vad gäller fastighetsstorlek, byggnadsvolym och närhet till andra verksamheter. Området för Bälinge företagspark bedöms generera upp till 1500 arbetstillfällen.

Visionen för området är att Bälinge företagspark ska vara Västsveriges attraktivaste verksamhetsområde och entré till Alingsås. Ett hållbart verksamhetsområde med bevarad natur och kulturmiljö, där vackra miljöer uppmuntrar till experimentlust och skapar förutsättningar till hållbar utveckling, där man vågar tänka nytt.

Bälinge företagspark är med sitt geografiska läge intill E20 ett attraktivt område för företag och verksamheter som vill etablera sig i kommunen. I samarbete med Alingsås Energi skapas förutsättningar för att företag ska kunna etablera sig med gröna energilösningar.

Bälinge företagspark är också attraktivt för arbetstagare. Det kommer finnas möjlighet att åka kollektivt och cykla till området som ligger cirka 5 km från Alingsås station. De allmänna ytorna ska kunna nyttjas under raster och öppna dagvattenlösningar bidrar till trivsel och bra arbetsmiljö.

## Markanvändning i Bälinge företagspark

Bälinge företagspark riktar sig främst till företag som är verksamma inom lager, logistik och småindustri. Företagsparken möjliggör nyetablering, omlokalisering och expansion. Etableringar av verksamheter inom detaljhandel, kontor utan kopplad verksamhet och drivmedelsförsäljning ska undvikas. Användningsbestämmelserna i detaljplanen presenteras mer ingående nedan.

Med **industri** avses mer störande, miljöfarlig eller omgivningspåverkande industri, främst genom hantering av varor och industriella produktion av olika slag. Användningen medger även etablering av transportintensiva verksamheter. Det kan exempelvis omfatta lager, logistik, produktion och partihandel.

Med **verksamheter** avses olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Där ingår lokaler för serviceverksamheter, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning av varor som produceras inom området.

Även om **kontor** tillåts i området, är syftet med denna bestämmelse att möjliggöra kontor till de etableringar vars huvudkontor utgör den huvudsakliga användningen, med tillhörande lager eller verksamhet. Inom användningen avses områden för tjänsteverksamhet samt annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

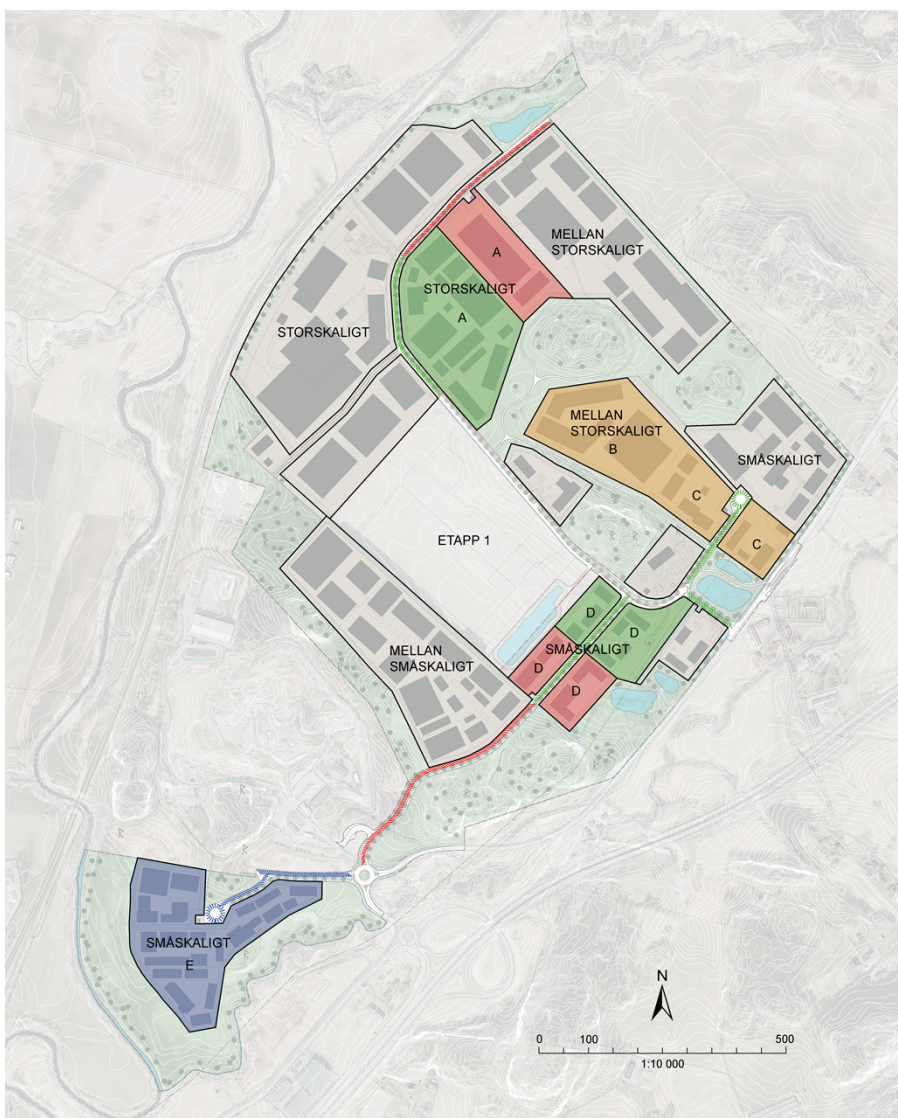
**Centrumverksamhet** är en användning som tillåts inom kvarter belägna intill huvudstråk och där det finns behov av att tillhandahålla service för det resterande verksamhetsområdet i form av t.ex. restauranger, gym och samlingslokaler.

# Markanvisningar i Bälinge

## Grundläggande förutsättningar

### Markinnehav i Bälinge företagspark

Kartan nedan visar markinnehavet i området. Färgerna i kartan visar i vilken ordning markområdena i kommunal regi planeras bli tillgängliga och i vilken ordning gatorna i området planeras att byggas ut i. Områden markerade med svart är fastigheter som ägs av privata fastighetsägare.



Grönt visar utbyggnadsetapp 1, gult utbyggnadsetapp 2 och rött utbyggnadsetapp 3. Det blåa området i söder är beroende av att rondellen på väg 1900 (gamla E20) byggs ut av Trafikverket och därför är tidplanen för utbyggnad av infrastruktur i det området osäker.

## Kommunal mark

Kommunen äger mark inom fem olika delområden (delområde A-E enligt kartbild ovan) inom detaljplanen, som i sin tur har olika karaktär. Inom dessa områden finns det plats för totalt cirka 10–20 företagsetableringar, beroende på hur ytkrävande verksamheterna är.

Område	Användning i detaljplan	Beskrivning av verksamhet
A	JKCZ 20m högt, exploateringsgrad 60%	Område för mer storskaliga verksamheter i direkt anslutning till Rolfs kulle vägen.  Lämpligt för större lager- och logistikverksamheter.
B	JKZ 16m högt, exploateringsgrad 60%	Område för medelstora verksamheter.  Lämpligt för ytkrävande industri och lagerverksamhet.
C	JKZ 12m högt, exploateringsgrad 60%	Område för småskalig verksamhet nära E20 mitt emot Bälinge kyrka med högre gestaltningskrav.  Lämpligt för verkstad, restaurang, småindustri, kontor.
D	JKZC 12m högt, exploateringsgrad 60%	Område för småskaliga verksamheter mellan Toresgården och Domarberget.  Lämpar sig för restauranger och service för området.
E	JKZ 12m högt, exploateringsgrad 60%	Område för småskaliga verksamheter.  Verksamheter kan vara mer störande än i området vid Bälinge kyrka då det är beläget i närheten av ÅVC.

### Attraktion för verksamheter

Alla verksamheter har olika inriktning och platsspecifika skillnader kan vara avgörande för hur attraktivt området är för etableringar. Bälunge företagspark är inriktat mot småindustri samt lager- och logistikverksamheter. Förutsättningarna för den typen av verksamheter är goda i och med möjligheten till stora etableringsytor och tillgänglighet till E20.

Verksamheter	Attraktivitet
Småindustri	Områden för småindustri ska vara tillgängliga för transporter. De får gärna vara uppdelade med olika verksamheter som kan dra nytta av varandra. Vissa etableringar kräver också större ytor. Parkeringsplatser och möjlighet till närliggande restauranger är önskvärt.
Lager och logistik	Kräver bra anslutningar till större transportstråk och tar stora ytor i anspråk. Ligger gärna grupperade med andra logistikverksamheter för möjligheten till samtransporter med andra företag.
Centrumverksamhet	Centrumverksamhet ska vara enkelt att ta sig till och ligga centralt i området. Det handlar om service för Bälunge företagspark och är i första hand inte tänkt att generera besök utifrån.
Kontor	Kontorsetableringar är ofta personalintensiva och placeras med fördel centralt i området.

### Långsiktigt hållbara lösningar för försörjning av el, värme och fiber

Alingsås kommun arbetar för att göra Bälunge företagspark till ett hållbart verksamhetsområde där miljövänliga lösningar är lättillgängliga för företag. En viktig aktör i detta arbete är Alingsås Energi, som förser området med el, värme och fiber, vilket innebär att varje fastighet enkelt kan anslutas i takt med företagens etablering.

Alingsås Energi levererar tjänster inom fjärrvärme, fiber, elnät, men också elhandel och elproduktion och blir därigenom en viktig samarbetspart för företagen som etablerar sig i området.

Med visionen "2030 har vi tillsammans skapat ett tryggt, smart och hållbart Alingsås" betonar Alingsås Energi fyra värdeord: tillsammans, tryggt, smart och hållbart.

Alingsås Energi tillhandahåller lokalproducerad fjärrvärme, huvudsakligen från biobränsle, vilket är ett stabilt och hållbart uppvärmningsalternativ som dessutom avlastar elsystemet. För både el och fiber finns möjlighet till redundans, något som många verksamheter efterfrågar och värdesätter idag, som en del av Alingsås Energis trygga och smarta lösning i Bälinge företagspark.

### **Krav på deltagande aktör**

Under urvalsprocessen kommer en undersökning av tänkt avtalspart genomföras. Undersökningen syftar till att motverka välfärdsbrott och säkerställa att aktören har sunda ägarförhållanden och en trygg ekonomisk ställning.

Aktören ska inte ha något ej genomfört projekt för verksamheter/industri i sin portfölj, som har markanvisats av Alingsås kommun. Med ej genomfört projekt menas att bygglov för hela byggnationen inom det markanvisade området inte har erhållits, eller att markanvisningsavtalet inte har ersatts med ett köpeavtal, till följd av passivitet från aktörens sida. Detta behöver inte utesluta att aktören har flera pågående markanvisningar samtidigt, men i sådana fall blir framdrift och genomförande extra viktigt för aktören att påvisa för kommunen.

## **Marktilldelning**

Direktmarktilldelning kommer tillämpas för att tilldela mark i området. Markanvisningsavtal kommer att upprättas för att knyta en aktör till ett specifikt markområde i företagsparken. När kraven i markanvisningsavtalet har uppfyllts, överläts fastigheten genom ett köpeavtal. I undantagsfall kan annan tilldelningsmetod tillämpas, exempelvis markanvisningstävling.

Eftersom markanvisningsavtal kan komma att tecknas innan detaljplanen har fått laga kraft, behöver avtalen innehålla en option, att avtalet upphör att gälla i sin helhet, utan rätt till ersättning, om detaljplanen inte antas. Optionen kommer att gälla i längst två år. Markanvisningsavtalet upphör att gälla i det fall detaljplanen inte fått laga kraft inom den angivna tidsramen. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningsavtalet, om framtagandet av detaljplanen har blivit försenad.

Markanvisningsavtal som tecknas i tidigt skede inom etapp 1, kan innehålla kortare tidsfrister i de fall försäljning och tillträde kan ske kort efter att detaljplanen fått laga kraft. I de fall markanvisningen är beroende av utbyggnaden av allmän plats, som ligger längre fram i tid, kan markanvisningsavtalen som tecknas i tidigt skede innehålla längre tidsfrister. Eftersom markanvisningsavtal troligtvis kommer tecknas löpande under flera år, gäller denna princip även för markanvisningsavtal som tecknas för exempelvis etapp 2, 3 och 4. Markanvisningsavtalen kan således skrivas med kortare eller längre tidsfrister, beroende på hur lång tid innan försäljning kommunen anser att marken kan reserveras.

I det fall tidsfristen i ett markanvisningsavtal förlängs, kommer en översyn av markpriset göras och priset kan komma att justeras efter rådande förutsättningar.



I Bälinge företagspark ska kontakt vid direkttilldelning ske direkt med företaget som ska etablera sig och inte via mellanhänder. Företag har möjlighet att ta med sig byggbolag eller fastighetsförvaltare i kontakten med kommunen, om de önskar hyra lokaler i framtiden.

Kommunen har kriterier för tilldelning av verksamhetsmark som utvecklats utifrån Riktlinjer för markanvisning antagna av KF den 30 september 2020, § 116. Kriterierna sammanfattats under nästa rubrik.

Kriterierna används vid utvärdering av företag som önskar etablera sig i Bälinge företagspark och varje etablering utvärderas individuellt. Företagen behöver inte kvalificera sig högt inom samtliga bedömningskriterier, om andra egenskaper väger över till fördel för företaget vid urvalsprocessen.

## **Kriterier vid utvärdering**

Bälinge företagspark ska bidra till målet i kommunens näringslivsstrategiska program om att 3700 nya arbetstillfällen tillskapas i Alingsås kommun till 2035. Vid marktilldelning i Bälinge företagspark kommer företagsetableringar utvärderas utifrån kriterier med olika prioritet.

Intresseanmälningar från lokala företag med expansionsbehov, som passar in i Bälinge företagspark och tillskapar eller bibehåller arbetstillfällen i kommunen, kommer att vara högt prioriterade vid utvärderingen. Även företag som inte finns etablerade i Alingsås idag och som tillskapar arbetstillfällen i kommunen, kommer att vara högt prioriterade.

Äger företaget en fastighet i ett område som kommunen har intresse av att utveckla, finns det möjlighet att erbjuda ett markbyte. Främst ska detta tillämpas när fastigheten är obebyggd och då markanvändningen i framtiden ska ändras genom detaljplan. Undantag kan ske om det är en strategiskt viktig flytt att få till stånd, för såväl företaget som för kommunen. En marktilldelning till en verksamhet som äger sin egen fastighet idag, kan även innebära en naturlig omflyttning, om ett annat företag får möjlighet att förvärva den fastigheten.

Kommunen kommer vid utvärdering av marktilldelning i Bälinge företagspark också att bedöma företagets varumärke. Syftet är att skapa dragningskraft för andra etableringar, undersöka möjligheten till om företaget kan bidra till fler verksamheter, i form av underleverantörer och om företaget kan attrahera liknande företag, för samordningsfördelar.

## **Prissättning i Bälinge företagspark**

Alingsås kommun är beroende av intäkter för att kunna finansiera planeringen och utvecklingen av kommunal mark. Vid markförsäljning måste kommunen beakta EU:s statstödsegler, kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip ska ske till marknadspris, men olika faktorer som påverkar marknadsvärdet kan vägas in i bedömningen.



Alingsås kommun har en tydlig ambition att samhällsutvecklingen ska ske med hög kvalitet, något som gäller såväl allmänna ytor som bebyggelse på kvartersmark. För att möjliggöra för en kvalitativ utveckling av bebyggelse på kvartersmark, har markpriset anpassats efter de förutsättningar som gäller för platsen och de krav som kommunen ställer i samband med markanvisning och försäljning.

Efter utförda marknadsanalyser och omvärldsbevakning i Bälinge, har kommunen genomfört en utvärdering av vilket markpris som är rimligt i området.

Markpriset i Bälinge företagspark är 650 kr/kvm (2025 års nivå). Kommunen kommer göra löpande översyner av markpriset och kan justera markpriset om förutsättningarna ändras.

I det fall ett markanvisningsavtal sträcker sig längre än två år, kommer avtalet att innehålla en option om att markpriset kan justeras fram tills datum för undertecknande av köpeavtal.

Marken säljs utan markberedning och anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme och VA tillkommer utöver köpeskillingen. Kommunen står för lantmäterikostnaderna för att få tomterna avstyckade utifrån överenskommelse i köpeavtal.

## **Villkor och krav**

### **Fjärrvärme**

Nya fastigheter i Bälinge företagspark ska anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet, vilket både är en möjlighet och en förutsättning för att få en markanvisning i området. Anslutning ska ske enlighet med de krav och tekniska specifikationer som den lokala fjärrvärmeleverantören, Alingsås Energi, fastställer. Företaget förbinder sig att ansöka om anslutning till fjärrvärmenätet. Kostnader för anslutningen ska bäras av bolaget. Företaget åtar sig att teckna erforderliga avtal med Alingsås Energi AB.

### **Gestaltning**

Markanvisningsavtalen och köpeavtalen kommer att innehålla krav på gestaltning hämtade från Gestaltningssprogram, Verksamhetsområde Norr, etapp 2 (Bälinge 6:16 m.fl.). Kraven kommer omfatta mer generella gestaltungskrav som gäller för hela området, men även områdesspecifika gestaltungskrav som är anpassade till olika delar av området. Gestaltningssprogrammet kommer att ligga som bilaga till markanvisningsavtalen och köpeavtalen.

### **Hyresgästupplägg**

I det fall ett företag presenterar ett förslag med en okänd hyresgäst, som förväntas nyttja större delar av fastigheten som marktilldelning önskas på, ska företaget uppvisa ett giltigt intentionsavtal eller liknande med den tänkta hyresgästen vid datum för undertecknande av markanvisningsavtalet. Vid datum för undertecknande av köpehandlingar ska företaget uppvisa giltigt hyresavtal med tidigare presenterade hyresgäst.

### **Byggnation**

Köpeavtalen kommer att innehålla villkor om att byggnation ska påbörjas inom 18 månader, tillsammans med ett förbehåll om att fastigheten inte får säljas innan slutbesked för byggnationen erhållits.

## Processen

Tabellen nedan beskriver stegen i marktilldelningsprocessen i det fall markanvisningsavtal och köpeavtal tecknas.

Hantering av intresseanmälningar	
Intresseanmälan inkommer	Intresseanmälan skickas in via kommunens e-tjänst. Den ska innehålla företagsbeskrivning, markbehov, tänkt byggnadsstorlek, antal nya arbetstillfällen och tidsplan. Är företaget lokalt kommer också en tänkt användning av befintlig fastighet att efterfrågas.
Utvärdering	En utvärdering av det inkomna förslaget genomförs.
Återkoppling och förhandling	Företaget får återkoppling på sin intresseanmälan inom tre månader.  Är företaget intressant utifrån kommunens perspektiv och passar in i Bälunge företagspark går processen vidare.
Tilldelning	Förslaget bereds i kommunen och en motpartsgranskning genomförs. Markanvisningsavtal förhandlas innan ärendet tas upp för politiskt beslut.  Fastigheten markanvisas till företaget eller fastighetsbolaget (vid hyresupplägg). En avgift tas ut vid tecknande av markanvisningsavtal enligt Alingsås kommuns riktlinjer för markanvisning.  Köpeavtal upprättas när villkor i markanvisningsavtalet är uppfylla och Detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr, Bälunge 6:16

	m.fl. fått laga kraft. Köpeavtal föregås av lagakraftvunnet bygglov. Köpebrev upprättas för att kvittera att köpeskillingen är erlagd.
Lantmäteriförrättning	Köpeavtalet och köpebrevet läggs till grund för eventuell erforderlig lantmäteriförrättning och fastigheten styckas av efter företagets behov (yttre fastighetsgräns).
Byggprocessen	Företaget har från köpeavtalets ingående 18 månader på sig att påbörja byggnation. När det är uppfyllt släpps villkoret om påbörjad byggnation och företaget får full lagfart.
Inflytt	När byggnaden är på plats och har fått slutbesked släpper kommunen villkoren om överlåtelseförbud.

## Tilldelningsordning

Nedan presenteras en möjlig ordning för hur den kommunala kvartersmarken i området kan tilldelas efter utbyggnad av allmänna anläggningar.

Områdena kan delas upp i mindre fastigheter eller slås ihop till större fastigheter, beroende på vilken etablering som är aktuell, vilket i sin tur kan komma att påverka tilldelningsordningen. Marken kommer att tilldelas i etapper allt eftersom de allmänna anläggningarna färdigställs. Tilldelning i etapp 3 och 4 har särskilt osäkra tidplaner och därför kan ordningen för när dessa tilldelningar sker, komma att förändras. All mark behöver inte tilldelas i varje omgång, innan tilldelning i nästa område påbörjas, eftersom det är viktigare för kommunen att få rätt etablering på rätt plats.

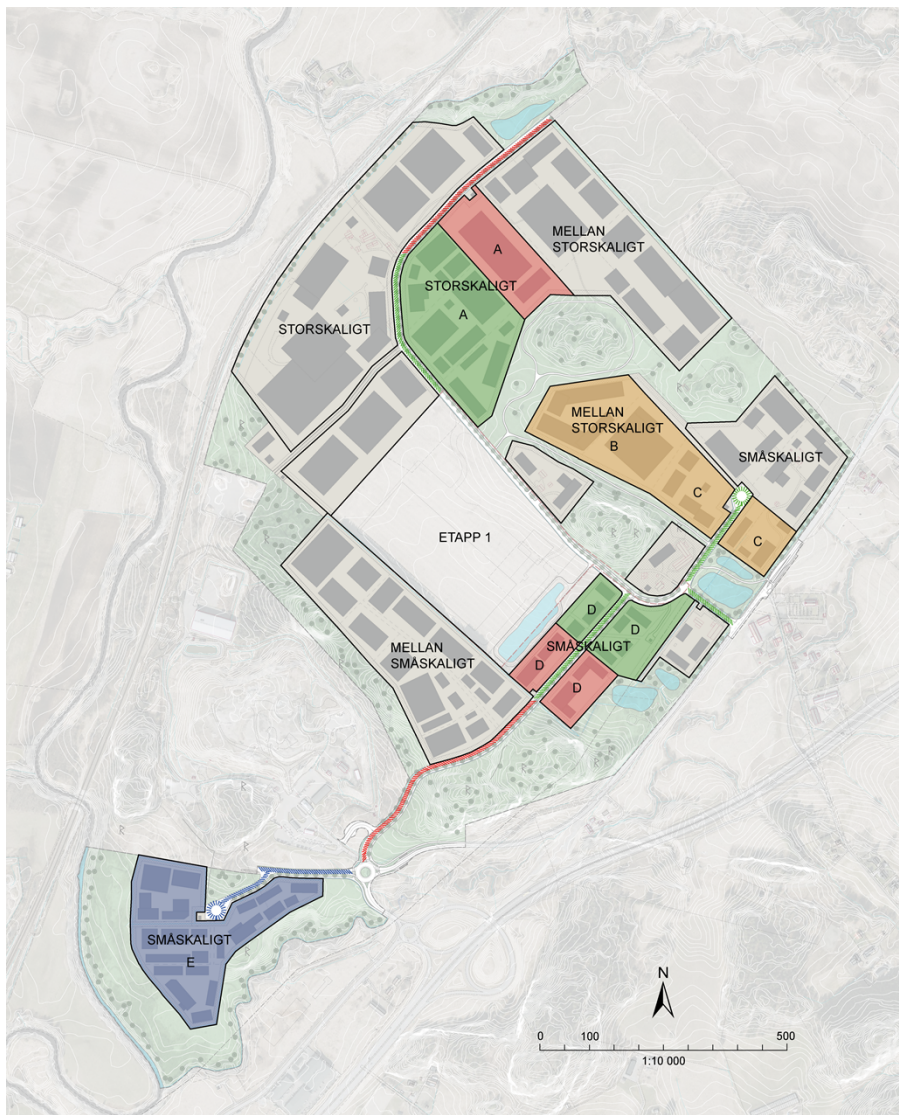
Områden i etapp 1 kan överlåtas när detaljplanen fått laga kraft, då dessa ligger i anslutning till befintlig infrastruktur.

Områden i etapp 2 kan överlåtas när första etappen av gatuutbyggnad har skett, vilket beräknas till cirka 1,5 år efter planens laga kraft datum.

Ettapp 3 blir möjlig att tilldela när de allmänna anläggningarna i anslutning till området är utbyggda, vilket preliminärt beräknas vara år 2028.

Ettapp 4 är beroende av att rondellen kommer på plats, som Trafikverket ansvarar för utbyggnaden av. Eventuellt kan tillfällig väg lösa åtkomst till området tidigare. Tidplanen för detta område är därmed osäker.

Markering i karta nedan	Tilldelning omgång	Storlek, kvm (ca)
Grönt	Etapp 1	83 600
Gult	Etapp 2	77 100
Rött	Etapp 3	48 700
Blått	Etapp 4	62 900



Grönt visar utbyggnadsetapp 1, gult utbyggnadsetapp 2 och rött utbyggnadsetapp 3. Det blåa området i söder är beroende av att rondellen på väg 1900 (gamla E20) byggs ut av Trafikverket och därför är tidplanen för utbyggnad av infrastruktur i det området osäker