

Markanvisningsstrategi

Stadsskogen Etapp 4

Varför genomför Alingsås kommun markanvisningar i Stadsskogen?

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, och att den arkitektoniska idén följer med genom hela planeringsprocessen och förädlas efter att områdets förutsättningar blir mer kända.

För Stadsskogen har områdets övergripande och initiala arkitektoniska idé förklarats genom dokumentet Principer för Stadsskogens gestaltning, som har tagits fram med utgångspunkt i den vägledning som finns i stadsplan för Alingsås stad. Dokumentet utgör sedan utgångspunkt och förädlas i detaljplanearbetet där områdets struktur och andra planbestämmelser fastslås och säkerställs, som en del i arbetet med att förverkliga kommunens idé.

Med utgångspunkt i detaljplanens bestämmelser och Principer för Stadsskogens gestaltning ska markanvisningsprocesserna styra utformningen av kvartersmark för att förverkliga kommunens arkitektoniska idé för området med hjälp av marknadens aktörer.

Urvalsprocessen fokuserar på att hitta en aktör som kan presentera en övergripande projektidé som överensstämmer med kommunens målbild och arkitektoniska idé och är beredd att gå in i ett gemensamt arbete med kommunen för att översätta projektidén till en genomförbar byggnation, vilket kräver öppenhet och lyhördhet från såväl aktören som kommunen. Aktören och kommunen svarar gemensamt för ekonomiska helhetsavvägningar för att få ut så mycket kvalitet i den bebyggda miljön som möjligt, med ekonomisk genomförbarhet för båda parter.

Syftet med denna markanvisningsstrategi är att tydliggöra hur Alingsås kommun avser att tilldela kvartersmark inom detaljplan för Stadsskogen Etapp 4 och vilka grundläggande förutsättningar som kommer att gälla vid tilldelning av kvartersmark till aktörer.

Markanvisningar i Stadsskogen Etapp 4

Grundläggande förutsättningar

Detaljplan

För området finns ett detaljplaneförslag som möjliggör cirka 15 000 m² bruttoyta (BTA) för bostadsändamål fördelat på fem kvarter. Översatt till antal bostäder är den preliminära bedömningen att cirka 100 – 125 nya bostäder kan tillskapas inom planområdet.

Detaljplanen styr grundläggande utformningskrav på den framtida bebyggelsen vid såväl uppförande som under detaljplanens livstid i linje med de gestaltungsprinciper som finns framtagna för området. Utformningskraven i detaljplanen kan sammanfattas enligt följande:

- Kvartersmarkens placering och utbredning.
- Byggnaders och kvartersmarkens grundläggande placering.
- Maximal byggnadsyta och byggnadshöjd (byggrätt)
- Generella utformningskrav för byggnader inom varje enskilt kvarter.

Markpris

Alingsås kommun är beroende av intäkter för att kunna finansiera planeringen och utvecklingen av kommunal mark. Vid markförsäljning måste kommunen också 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 behöver markpriset anpassas efter de förutsättningar som gäller för platsen och vilka krav som kommunen ställer i samband med markanvisning och försäljning, samtidigt som markpriset måste vara marknadsmässigt och täcka kommunens planeringskostnader samt utbyggnad av allmänna ytor och anläggningar.

För att det ska vara tydligt vilka ekonomiska förutsättningar som gäller för varje enskilt kvarter kommer kommunen på förhand definiera ett fast markpris per kvadratmeter ljus bruttoyta (BTA).

Det fasta markpriset kommer att bestämmas utifrån värderingar gjorda av auktoriserade värderare, med hänsyn taget till de förutsättningar som kommunen ger för varje enskilt kvarter. De markpris som föreslås i markanvisningsstrategin kan beroende på marknadens förutsättningar justeras i kommande framtida markanvisningar, men utgör ett uppskattat markpris i dagens marknadsläge (augusti 2024).

Markpriset (kr/m² BTA) regleras i markanvisningsavtalet som tecknas mellan kommunen och den vinnande aktören. Köpeskillingen (kr) bestäms i köpeavtalet, där mängden BTA som beviljats i bygglovet multipliceras med överenskommet markpris för att få fram köpeskillingen. Mellan markanvisningsavtalet och köpeavtalets undertecknande justeras markpriset med FPI.

Storlek på tilldelningar

Alingsås kommun önskar att få in ett flertal aktörer i Stadsskogen för att inom områdets målbild och arkitektoniska idé skapa en variation i den gestaltade miljön. Storleken på tilldelningsområdena behöver därför anpassas till den mängd BTA som skapas i området för att få in flera aktörer, samtidigt som områdena inte får innehålla för liten mängd BTA. Små tilldelningsområden med låg mängd BTA har generellt sett lägre attraktivitet, eftersom möjligheten för aktören att skapa vinst i projektet är liten. Tilldelningsområden med stor mängd BTA ger större ekonomiska förutsättningar, men kan exkludera små och medelstora byggaktörer då detta kräver större finansiella resurser.

För Stadsskogen föreslås tilldelningsområdenas mängd BTA att variera mellan 4 600 och 5 900 för att skapa tre olika tilldelningsområden som bedöms vara attraktiva för aktörer, oavsett bolagets storlek.

Minskad klimatpåverkan

Alingsås kommun kommer att väga in klimatpåverkan i bedömningen vid tilldelning av mark i Stadsskogen, i linje med kommunens antagna klimatstrategi. Alla tilldelningar kommer att utvärderas utifrån deras bidrag till minskade koldioxidutsläpp i såväl uppförandeskede som driftskede. Genom att integrera klimatstrategin i markanvisningsprocessen strävar kommunen efter att nå klimatmålen och minska den negativa påverkan på klimatet som uppstår till följd av byggnationen.

Krav på deltagande aktör

För att vara aktuell för att få en markanvisning i Stadsskogen behöver aktören uppfylla vissa grundläggande krav som kommer att undersökas under urvalsprocessen och fastslås i markanvisningsavtalet. Undersökningen av tänkt avtalspart syftar till att motverka välfärdsbrott och säkerställa att aktören har en sund ägarförhållanden och en trygg ekonomisk ställning.

För att vara aktuell för en markanvisning i Stadsskogen ska man som aktör inte ha något ej genomfört projekt för bostäder som har markanvisats av kommunen i Alingsås. Med ej genomfört menas att bygglov för hela byggnationen inom det markanvisade området inte har erhållits, eller att markanvisningsavtalet inte har ersatts med ett köpeavtal.

Markanvisningsprocess

Utgångspunkten för tilldelning av kvartersmark i Stadsskogen är att alla tilldelningar ska konkurrensutsättas, om inte särskilda skäl för annan tilldelningsmetod föreligger. Det huvudsakliga syftet med att använda ett konkurrensutsatt urvalsförfarande är att nå ut brett bland marknadens aktörer och identifiera de aktörer som delar kommunens målbild med området, och som anses ha bäst möjlighet att förverkliga denna.



Markanvisningsstrategi

Markanvisningsprocessen inleds med att en markanvisningsstrategi tas fram, där Alingsås kommun på en övergripande nivå beskriver hur kvartersmark i området ska tilldelas till marknadens aktörer, samt vilka förutsättningar som gäller vid tilldelningar på områdesnivå. Strategin innehåller ställningstaganden avseende principiella frågor på en övergripande nivå, såsom exempelvis process, tidplan och markpris. Efter att markanvisningsstrategin har färdigställts, tas beslut om att kvartersmarken i området tilldelas enligt den metod och med de förutsättningar som definieras i strategin.

Markanvisningstävling (anbudsinlämning och urval)

Efter att markanvisningsstrategin har beslutats, tar kommunen fram och publicerar en inbjudan till markanvisningstävling för varje enskilt tilldelningsområde. Inbjudan beskriver i detalj tilldelningsområdet, dess förutsättningar och de frågeställningar som aktören ska besvara i sin projektidé.

Den aktör som presenterar en projektidé som bäst stämmer bäst överens med kommunens målbild, och som bedöms ha bäst möjlighet att genomföra projektet, ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal för tilldelningsområdet. Markanvisningsavtalet ger aktören möjlighet att förhandla med kommunen om köp av tilldelningsområdet, under förutsättning att aktören följer den projektidé som lämnats in.

Kommunen kommer i Stadsskogen att tillämpa ett förfarande i ett steg, där urvalet av aktörer görs baserat på en övergripande projektidé som presenteras av aktören med fokus på förslagets helhetsuttryck. Projektidén som lämnas in i samband med intresseanmälan kommer under projektutvecklingsfasen att förädlas, projektidén utgör således en inriktning och övergripande vision för projektet som kommer att förändras på detaljnivå, och ska inte i urvalsskedet ses som en färdig produkt. Projektets helhetsintryck ska dock vara intakt genom hela processen till färdig byggnation.

Projektutveckling/bygglovshandlingar och uppföljning

När ett markanvisningsavtal tecknas med den vinnande aktören, börjar arbetet med att omsätta projektidén till bygghandlingar. Aktören ansvarar för att detaljprojektera bebyggelsen på kvartersmark och att löpande rapportera projektets framdrift till kommunen. Kommunen ska i detta skede ges möjlighet att ha insyn i projektekonomi på en övergripande nivå och verkar rådgivande mot aktören i avvägningar inom projektet, med

syftet att uppnå så mycket kvalitet som möjligt, samtidigt som projektet blir ekonomiskt genomförbart för aktören.

När ett bygglov beviljas som är i linje med villkoren i markanvisningsavtalet, tecknas ett köpeavtal. Köpeavtalet ersätter markanvisningsavtalet och utgör den formella överlåtelsen av tilldelningsområdet. Formerna för överlåtelse av fast egendom regleras i jordabalken.

I köpeavtalet skrivs eventuella villkor och förbehåll för överlåtelsen in. Exempel på villkor för överlåtelsen är att byggnationen ska vara påbörjad inom en viss tid, annars återgår köpet. Exempel på förbehåll är att fastigheten inte får säljas innan byggnationen har erhållit slutbesked, utan kommunens medgivande. Såväl villkor som förbehåll kan även regleras med hjälp av klausuler i avtalet med påföljder utan återgångsvillkor om detta bedöms lämpligare.

Markanvisningsavgift

För markanvisningar i Stadsskogen tillämpas riktlinjer för markanvisningar i Alingsås kommun, där riktlinjer för markanvisningsavgift finns beskrivna i bilagan Avgift för markanvisning i Alingsås kommun.

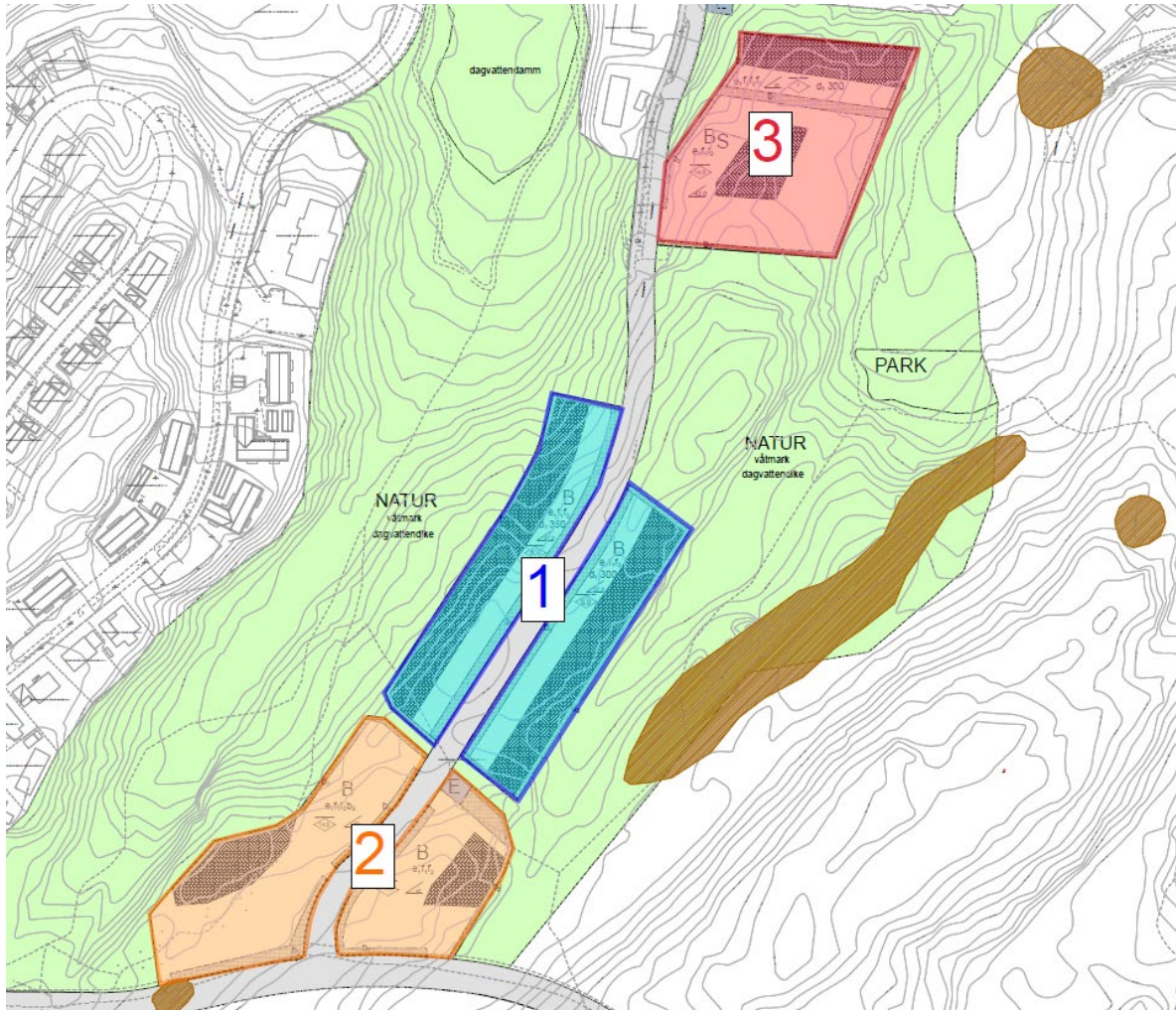
Avgiften erläggs årsvis under markanvisningsavtalets giltighetstid och ska enligt riktlinjerna uppgå till 1% av den uppskattade köpeskillingen för varje enskilt tilldelningsområde, med ett maxtak på 100 000 kr per år. Avgiften återbetalas eller avräknas inte på köpeskillingen när ett köpeavtal tecknas, oavsett när på året detta sker eller i de fall markanvisningen avbryts utan att ett köpeavtal tecknas.

Avgiften anpassas vid tecknande av markanvisningsavtal till att motsvara avgiften för antal kvarvarande månader på året. Inget avdrag eller återbetalning görs på avgiften vid tecknande av köpeavtal oavsett när på året detta sker.

I Stadsskogen kommer den årliga avgiften att uppgå till 100 000 kr för varje enskilt tilldelningsområde under tiden markanvisningsavtalet gäller.

Områdesvis indelning och tidplan

Kvartersmarken i området delas in i tre stycken tilldelningsområden enligt kartan nedan.



Tilldelningsområde 1

Tilldelningsområde 2 kommer omfatta cirka 4 900 BTA. I området möjliggörs för bostäder i småhus upp till två våningar, med möjlighet till inredd vind.

Upplåtelseformen för bostäderna kommer i området att vara äganderätt, alltså att varje enskild bostad är en egen fastighet. Bostädernas storlek kommer i förutsättningarna till markanvisningen att riktas mot bostäder under 120 m² för att komplettera befintligt utbud av äganderätter i Stadsskogen.

Markpriset för området kommer att vara 3 750 kr/BTA.

Tidplan för tilldelningsområde 1

- Intresseanmälan öppen – **december 2024 – februari 2025**
- Tilldelningsbeslut/markanvisningsavtal – **juni 2025**
- Beviljat bygglov och marköverlåtelse (senast) – **december 2027**

Tilldelningsområde 2

Tilldelningsområde 2 kommer omfatta cirka 5 900 BTA. I området möjliggörs för bostäder i flerfamiljshus upp till tre våningar med möjlighet till inredd vindsvåning.

Upplåtelseformen för bostäderna kommer i området att vara fri. Bostädernas storlek kommer i förutsättningarna till markanvisningen att främst riktas mot större bostäder över 85 m², och i andra hand till mindre lägenheter under 45 m² för att komplettera befintligt bostadsutbud i Stadsskogen.

Markpriset för området kommer att vara 4 000 kr/BTA.

Tidplan för tilldelningsområde 2

- Intresseanmälan öppen – **Q3-Q4 2025**
- Tilldelningsbeslut/markanvisningsavtal – **Q1 2026**
- Beviljat bygglov och marköverlåtelse (senast) – **Q4 2028**

Tilldelningsområde 3

Tilldelningsområde 3 omfattar cirka 4 600 BTA. I området möjliggörs för bostäder i småhus upp till två våningar i norra delen av området, samt för bostäder i flerfamiljshus upp till tre våningar med möjlighet till inredd vindsvåning i södra delen av området.

Upplåtelseformen för bostäderna kommer i området att vara hyresrätt för såväl småhusen som flerfamiljshusen.

Småhusen i hyresrättsform ska utgöra ett komplement till småhusen i äganderättsform som finns idag och som tillskapas i Stadsskogen för att möjliggöra för fler personer att kunna bo i småhus. Hyresrättsformen innebär även ett smidigt boende för personerna i hushållet, och kan således vara ett boende för äldre som vill sälja sin villa men fortsatt vill bo i ett boende med samma kvaliteter som en friliggande villa.

Bostädernas storlek kommer i förutsättningarna till markanvisningen att riktas mot bostäder under 100 m² för småhusen. För flerfamiljshusen kommer bostadsstorlekar större än 80 m² samt mindre än 45 m² vara önskvärt för att komplettera befintligt utbud av hyresrätter i Stadsskogen.

Markpriset för området kommer att vara 2 500 kr/BTA.

Tidplan för tilldelningsområde 3

- Intresseanmälan öppen – **Q3-Q4 2026**
- Tilldelningsbeslut – **Q1 2027**
Beviljat bygglov och marköverlåtelse (senast) – **Q4 2029**