

Markanvisningar

Exempel



VÄSTERÅS STAD

Komplexiteten med markanvisningar

Några citat från branschen:

Grunden för framgång: Genomtänkta val – och insikt om vad som kan gå snett...

Lita på andra mer än de förtjänar...

Vi har avbrutit markanvisningar förut...

Vi har aldrig vetat så lite om framtiden som vi gör idag...

TFF/ 2019-02-11





Markägare ?

Staden äger marken och kan markanvisa den på olika sätt.

Markanvisning av mark regleras **inte** i LOU utan regleras som vilken markförsäljning som helst enligt Jordabalken.

Men bra att vara transparent och gärna hantera valda delar som LOU.

Regleras med beslut i FN och därefter med *Markanvisningsavtal*, sedan köpeavtal.

Markägare ?

Privat markägare kan bebygga sin mark utifrån gällande detaljplan som reglerar byggrätten – hur och vad som får byggas.

Behöver detaljplan upprättas av kommunen tecknas ett *Exploateringsavtal* som reglerar parternas intentioner. PBL m.fl. lagar styr ev ersättningar.

Gatukostnadsersättning får tas ut för infrastruktur utanför privat mark som behövs för en exploatering på privat mark.

Men bara i närområdet och sådant som inte är bebyggt och redan finansierat samt att exploateringen har nytta av infrastrukturen.

Ej förskolor, skolor m.m. som styrs av andra lagar.

kv Ägir, Slättö



Given inriktning från ÖP 2026



TFF/ 2019-02-11



Utmaningar för planeringen

ÖP 2026 ger översiktliga förutsättningar:

- Hållbarhetsperspektiven, hur arbeta med dessa?
 - Social hållbarhet
 - Ekologisk hållbarhet
 - Ekonomisk hållbarhet
- Hur blir man stolt över sin stadsdel och känner gemenskap?
 - Stadsdel – kvarter – byggnader – grönytor – gator – gc-vägar – kommunal service – måste planeras och byggas med "omsorg" för att ge en trygg "hemmakänsla".
- Tryggt och tillgängligt
 - Tryggheten måste planeras utifrån de boendes perspektiv och barnperspektiv.
 - Tillgänglighet behöver både planeras med praktiskt "design" men även att det är lätt att förstå hur man rör sig och transporterar sig "tryggt" och klimatsmart.



Ser det ut som Vallastaden?



Planerings- och genomförandeverktyg som staden har att samordna

I ett tidigt skede är det övergripande planeringsverktyget framtagandet av:

1. Översiktsplan (Öp) – KS.
2. Fördjupad översiktsplan (Föp) – KS.
3. Planprogram (PP) – BN.
4. Detaljplan (Dp) - BN.

och

Markanvisningsverktyget - FN.

Viktiga faktorer att planera

- Stadsbyggnad – den fysiska miljöns påverkan på de sociala värdena
- Bebyggelsestruktur
- Boendeformer
- Grönstruktur med strategier för anslutning till befintliga naturområden
- Gatustruktur
- Kollektivtrafik
- Kommunala verksamheter:
- förskolor, skolor, äldreboende m.m.

Kv Neptun, Sveafastigheter



Syfte med en markanvisning



- **Vad vill vi uppnå med markanvisningen**
- Många bostäder
- Upplåtelseform
- Konkurrens och/eller mångfald på marknaden
- Platsspecifika frågor
- Tidsfaktor, snabbt få fram bostäder?

Markanvisning, varje markanvisning unik

- Varje område unikt
- Analys av förutsättningarna, trafik, buller, parkeringar, grönytor, dagvatten
- Stadsdel
- Enstaka byggnader
- Tidigt skede, byggherren med i planarbetet
- Färdig detaljplan



LÄNGS MÄLARSTRANDEN

LASSE FÄRNLÖFS PLATS



VÄSTERÅS STAD

Markanvisningsalternativen

Tre grundläggande fördelningsmekanismer för markanvisningar:

- **Jämförelseförfarande (anbud).**
Marken anvisas till den som bäst uppfyller uppställda kriterier (ex. pris). Givet vissa förutsättningar.
- **Direktanvisning.**
Givet att marken säljs till marknadsvärde.
Premierar goda idéer m.fl. argument.

MARKANVISNINGAR

- Krav
- Kriterier
- Utvärdering
- Omvärldsbevakning
- Konjunkturförutsättningar
- **MEN**, det spelar ingen roll hur mycket vi markanvisar om ingen aktör vill bygga...



Pris som kriterium

- Fast pris
- Underlag till fast pris fastighetsvärdering
- Stadens försäljningar stor del av underlaget
- Staden ska inte vara prisledande för markpriser –
- Byggherren har förutsättning för att kalkylera sitt projekt.

- Pris för byggrätt via anbud
- Objektivt kriterium
- Koll marknadsläget

Gestaltning som kriterium

- Gestaltning är bra som kriterium när man vill uppnå mångfald i stadsbilden
- Kräver utvärderingsgrupp tillsammans med arkitekter från SBF
- Byggherrarna har egna arkitekter som vill bidra med god arkitektur
- Gestaltning är subjektiv



Kv Triton med förskola, Tornet



Subjektiva och objektiva kriterier

- Subjektiva kriterier, exempel social hållbarhet, gestaltning
 - Objektiva kriterier, exempel pris
- Väljs subjektiva kriterier måste man vara medveten om att det handlar om en subjektiv bedömning av inlämnade förslag



Ej blanda många kriterier

Krav och kriterier som har använts i våra markanvisningar

Krav

Upplåtelseform

Ekonomisk stabilitet

Inrymmas inom gällande detaljplan

Rad/kedje/flerbostadshus

5% av hyres/bostadsrätter till sociala ändamål

Samverkansavtal

Referensobjekt

Kriterier

Pris

Stadsbyggnadsidé

Energieffektivt byggande

Arkitektur, gestaltning

Möjlig byggstart och byggtid

Klimateffektivt byggande

Mobility management

Social hållbarhet

Avfallshantering

Långsiktigt ägande

Antal lägenheter (kommande)

Låg hyra

Utvärdering, utvärderingsgrupp

Sammansättningen i en utvärderingsgrupp är beroende på vilka krav och kriterier som har bestämts i markanvisningen

Olika formationer som funnits i utvärderingsgrupper:

TFF

TFF, SBF plan och bygglov

TFF, SBF plan och bygglov, TFF (gata o park)

TFF, SBF plan och bygglov, Kiff



Omvärldsbevakning

MEX-7-stads; träffas en gång per år och utbyter erfarenheter.

MEX-7-stads är; Uppsala, Linköping, Örebro, Norrköping, Eskilstuna och Gävle. Startades av Västerås för drygt 20 år sedan.

Göteborg

Linköping

Umeå

Örebro

Varberg

Göteborg

- * Inför varje år görs en markanvisningsplan
- * Handläggaren tar fram förslag på krav och urvalskriterier
- * Förslaget stäms av med presidiet
- * Handläggaren ansvarar för urvalsprocessen, ibland en bedömningsgrupp där SBK ingår
- * Förslaget stäms av med chef respektive presidie, då redovisas även övriga som lämnat in förslag.
- * Urvalsmatris visas, grön (mycket bra), gul (bra) och röd (lever inte upp till förväntningarna)
- * Finns flera likvärdiga förslag redovisas dessa för presidiet som kan komma med inspel
- * Vinnande förslag beskrivs med motiv för val utifrån urvalskriterierna
- * Ingen bedömning av de som inte får anvisning, bara i generella termer

Göteborg

Markanvisningspolicyns inriktningsområden	Generell nivå	Projektspecifik nivå
Mångfald i boendet	Aktuella upplåtelseformer, aktuella hustyper kan levereras	Prisbild, lägenhetsstorlek, alternativa boendeformer. Byggemenskap Högre krav ang tillgänglighet
Social hållbarhet och sociala åtaganden	Tecknande och efterlevnad av samarbetsavtal. Vilja att bygga och upplåta för kommunala behov	Arbetsmarknadsinsatser Socialt engagemang, Gestaltning av livet mellan husen, mobilitet, 1% regeln kultur
Ekologisk hållbarhet	Program för miljöanpassat byggande (bostäder) Miljöcertifiering (lokaler)	Mobilitetsåtgärder, underlätta för hållbar vardag, miljöcertifiering
Verksamhetslokaler	Aktuell typ av verksamhetslokaler och storlekar kan användas	Prisbild, lokalstorlek, Integrering av verksamhetslokaler och bostäder, Integrering av andra verksamheter, Flexibel struktur

Göteborg forts

Markanvisningspolicyns inriktningsområden	Generell nivå	Projektspecifik nivå
Konkurrens och mångfald på marknaden	Senaste markanvisning	Ny aktör på marknaden Liten aktör/stor aktör
Ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar	Tillräcklig ekonomisk stabilitet, Tillräcklig kompetens och erfarenhet i projektorganisationen Förvaltarkompetens	Miljö- och kvalitetsledningssystem CV för projektledare Tankar på genomförande. Villighet att dela på ett område och samverka med andra
Övriga kriterier	Nytänkande, samarbete, hänsyn till erfarenheter från likvärdiga projekt, fullföljande av tidigare åtaganden	Vision för området, Erfarenhetsåterföring, Innovativa byggtekniker, Nya samverkansformer

LÄNGS MÄLARSTRANDEN

KAPELLPARKEN



VÄSTERÅS STAD

LÄNGS MÄLARSTRANDEN



VÄSTERÅS STAD

LÄNGS MÄLARSTRANDEN

PARKERINGSHUSET DÄCKET



VÄSTERÅS STAD

Viktiga faktorer att planera

Hållbarhetsfrågor, önskvärt med prioritering då det är mycket komplicerat att spänna över "alla" hållbarhetsfrågor. Utgångspunkt stadens Hållbarhetsfrågor/policys, men projektet får inte utelämna något hållbarhetsperspektiv för att kunna leva upp till hållbarhetsaspekterna.

Vilken "Täthet" staden vill åstadkomma. Täthet borde först anpassas efter att studera "social hållbarhet".

Hur ska olika typer av bostäder hanteras och som därmed kan bli styrande för tätheten.