



Riktlinjer för markanvisning i Ludvika kommun

Dokumentnamn Riktlinjer för markanvisning i Ludvika kommun		Dokumenttyp Riktlinjer	Omfattning Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Dokumentägare Förvaltningschef Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen	Dokumentansvarig Verksamhetschef Planering	Publicering Kommunala författningssamlingen	
Författningsstöd Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899), Plan och Bygglagen (2010:900)			
Beslutad KF 2023-09-11, § 56	Bör revideras senast 2027	Beslutsinstans Fullmäktige	Diarienummer KS 2023-167-00
Beslutade revideringar	Vad revideringen avsett		Diarienummer vid revideringen

Styrdokumentstyper i Ludvika kommun

Utöver styrdokumentstyperna nedan finns det i Ludvika kommun lagbundna styrdokument som inte följer denna terminologi. Namn och beslutsinstans för de styrdokument som styrs istället av gällande lagstiftning.

Dokumenttyp	Definition	Beslutas av	Giltighet	Uppföljning
Policy	Anger kommunens förhållningssätt till något. Långsiktig och övergripande.	Kommunfullmäktige	Tillsvidare	Minst en gång per mandatperiod
Strategi	Hjälper att göra vägval och prioriteringar. Kan innehålla mål och uppdrag.	Kommunstyrelsen eller respektive nämnd	Tillsvidare	Minst en gång per mandatperiod
Riktlinjer	Innehåller konkreta beskrivningar av vad som ska göras och hur det ska göras.	Kommunstyrelsen eller respektive nämnd	Tillsvidare eller beslutad period	Minst en gång per mandatperiod eller då riktlinjen upphör att gälla
Regler	Ska vara konkreta och sätta tydliga gränser.	Fullmäktige, kommunstyrelsen eller respektive nämnd	Tillsvidare eller beslutad period.	Minst en gång per mandatperiod eller då reglerna upphör att gälla

Innehåll

Styrdokumentstyper i Ludvika kommun	2
1 Inledning	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Syfte.....	4
1.3 Uppföljning av riktlinjer för markanvisning.....	4
1.4 Markanvändning.....	4
1.4.1 Markanvisning för bostäder	4
1.4.2 Markanvisning för verksamheter	5
2 Tilldelningsmetoder för markanvisning	5
2.1 Direktanvisning.....	5
2.2 Markanvisning genom jämförelseförfarande	5
2.3 Modell för markanvisning i Ludvika kommun	6
2.4 Säljprocess för markanvisning	7
2.4.1 Vad regleras i planavtalet.....	8
2.4.2 Principer för kostnadsfördelning.....	8
3 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor.....	8
3.1 Ansvarsfördelning vid markanvisning	8
3.2 Ansökan om markanvisning	8
3.3 Intresseanmälan.....	9
4 Villkor för markanvisning	9
4.1 Mark avseende redan planlagd mark.....	10
4.2 Markanvisning där ny detaljplan ska upprättas	10
4.3 Överlåtelse av markanvisningsavtal	10
4.4 Reservationsavgift	10
4.5 Krav på byggaktörer.....	10
5 Villkor för marköverlåtelse	11
5.1 Tomträtt	12
5.2 Nyttjanderätt (arrende).....	12
5.3 Småhustomter.....	12
5.4 Markpris.....	12
5.4.1 Principer för prissättning av mark	12
6 Hållbarhet.....	13
6.1 Ekologisk hållbarhet	13
6.1.1 Miljöanpassade transporter.....	14
6.1.2 Dagvattenhantering.....	14
6.2 Social hållbarhet	14
6.3 Ekonomisk hållbarhet.....	14
6.3.1 Byggaktörens ekonomi	15
6.3.2 Tid	15
7 Återtagen markanvisning	15
7.1 Ersättning	15

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) ska en kommun som genomför markanvisningar, anta riktlinjer för dessa. Kommunala markanvisningar definieras i lagen som:

En överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Hur själva arbetet med markanvisningen ska gå till definieras dock inte i lagen. Kommunerna har därmed möjlighet att fritt utforma processen under förutsättning att de beskrivs i de riktlinjer som fastställs.

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken.

1.2 Syfte

Riktlinjerna syftar till att:

- skapa tydliga spelregler för markanvisningar
- skapa förutsättningar för mångfald avseende bland annat byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning
- bidra till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

1.3 Uppföljning av riktlinjer för markanvisning

Markanvisningar i Ludvika kommun förväntas följa beslutade kommunala mål- och policydokument.

I och med att utvecklingen går så fort framåt ska uppföljning av dessa riktlinjer utföras regelbundet, minst en gång under varje mandatperiod. I de unika fall som riktlinjerna behöver frångås krävs en tydlig motivering kring varför, och ett politiskt beslut om att det godkänns.

1.4 Markanvändning

All markanvändning, oavsett om den är kopplad till markanvisning för bostäder eller verksamheter, är länkad till mark- och vattenanvändningen i kommunens gällande översiktsplan.

1.4.1 Markanvisning för bostäder

Ludvika kommuns ambition är att det ska finnas en mångfald av byggaktörer och bostadstyper i kommunen samt att det ska skapas förutsättningar för dessa. Byggaktörers förslag blir bedömda efter hur väl de uppfyller de krav och behov som ett aktuellt område har samt hur de är kopplade till kommunens mål och ett hållbart perspektiv, se kapitel 6.

1.4.2 Markanvisning för verksamheter

Kommunens strävar efter att kunna erbjuda näringslivet lämplig verksamhetsmark och att ha en dialog med byggaktörer för att tillsammans hitta mark som uppfyller marknadens behov. Det geografiska läget men även kommunens avsikt för olika områden är avgörande.

2 Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt och i Ludvika kommun tillämpas två olika metoder: direktanvisning och jämförelseförfarande.

Interna och ibland externa resurser bedömer hur väl förslaget möter mål och behov för det markanvisade området och kommunen i stort. Vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid genomförandet bör ske, avgörs från fall till fall då alla exploateringsområden är unika.

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden är ytterst ansvarig för beslut om tilldelning av markanvisning.

Nedan följer en förklaring till vad de olika tilldelningsmetoderna innebär och när de bör användas.

2.1 Direktanvisning

Direktanvisning används till exempel när det endast finns en aktuell byggaktör men kan också användas när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsbehov (till exempel innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende till exempel byggaktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Mindre centrala lägen har andra behov och platsförutsättningar vilka kan bli uppfyllda genom direktanvisning.

Byggaktören kan själv komma med initiativ till en direktanvisning kring mark som företaget tycker är intressant, kommunen gör då en bedömning utifrån förslaget.

2.2 Markanvisning genom jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggaktörer. Det kan gälla centrala lägen som är mer konkurrensutsatta och särskilt attraktiva för flera byggaktörer, lägen som ställer högre krav på viss utformning eller där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är centralt. Ett jämförelseförfarande är då mest relevant, eftersom det gynnar konkurrensen.

Vid ett jämförelseförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det markanvisningsprogram som tas fram av kommunen. Markanvisningen med dess program annonseras i för ändamålet

lämpliga medier och på kommunens hemsida. Vid inbjudan till markanvisning lämnar Ludvika kommun en beskrivning av de behov som exploateringen av området behöver ta hänsyn till.

Den byggaktör som lämnar förslag ska visa hur områdets behov blir uppfyllt, vad de vill bygga, en grov situationsplan m.m. samt hur förslaget samstämmer med kommunens mål och inriktning som finns uttryckta i styrdokument.

Jämförelseförfarande kan även genomföras i två steg. Först bjuder kommunen in byggaktörer till att lämna intresseanmälan. Ett projektspecifikt program anger vad anmälan ska innehålla. Från steg 1 väljs sedan några aktörer ut som till steg 2 ska lämna in sitt markanvisningsförslag.

Vid ett jämförelseförfarande kan lämnat markpris vara avgörande för vem som blir tilldelad markanvisningen. Alternativt är fast pris och att andra kriterier blir avgörande, till exempel gestaltning. Det ska vara känt för byggaktören vad som är utslagsgivande i bedömningen. Ibland kallas detta också för markanvisningstävling.

2.3 Modell för markanvisning i Ludvika kommun

Markanvisningsprocessen i Ludvika kommun bygger på att kommunen vid en försäljning ska ha kontroll över vad som kommer att byggas. Det sker genom en modell som bygger på en kedja i tre steg:

1. förstudie (kan utgå inom planlagt område)
2. markanvisningsavtal
3. köpeavtal.

Modellen syftar till att

- säkerställa att marken som säljs blir bebyggd
- undvika markspekulation
- kunna påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform.

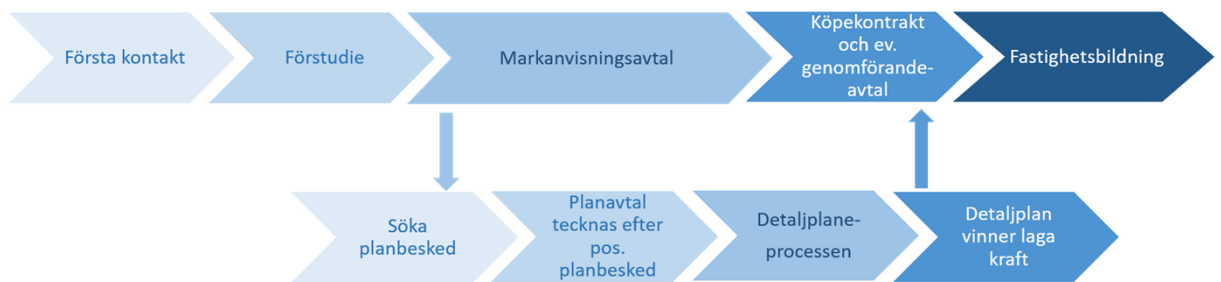
2.4 Säljprocess för markanvisning

Illustration av säljprocess för markanvisning **inom** planlagt område



*Förstudie kan inom planlagt område utgå

Illustration av säljprocess för markanvisning inom område som **inte** är planlagt



Säljprocessen för en markanvisning initieras av en första kontakt från en byggaktör genom direktanvisning, eller genom att kommunen söker kontakt med byggaktörer på marknaden för utveckling av ett område, genom jämförelseförfarande.

Markanvisningar genomförs i Ludvika kommun genom en kedja i tre steg, där Letter of intent (en form av avsiktsförklaring), markanvisningsavtal och köpeavtal ingår.

En ansökan leder inte per automatik till en förstudie och sen vidare till en markanvisning, utan utreds först av tjänstepersoner på kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen. Beslut om att teckna markanvisningsavtal tas i kultur- och samhällsutvecklingsnämnden.

Förstudie är det första steget i kedjan och innebär att kommunen får en möjlighet att utreda förutsättningarna för att ingå en markanvisning, med löfte genom ett Letter of intent att under en tidsperiod om 3-6 månader, inte annonsera ut eller ha dialog med annan part gällande den marken.

Förstudien syftar till att förenkla processen. Att i tidigt skede få möjlighet att identifiera genomförbarheten, vilket gynnar såväl kommun som byggaktör.

Under den tidsrymden ska byggaktören presentera ett förslag på byggnation som sedan bedöms av tjänstepersoner inom kommunen. Om kommunen och byggaktören kommer överens om en lämplig utformning av byggnationen, tas ett markanvisningsavtal fram. Tiden för ett markanvisningsavtal sträcker sig normalt mellan 6-12 månader inom planlagt område, och 24 månader inom område som inte är planlagt.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. En markanvisning kan påbörjas för både ett detaljplanelagt

markområde och för ett markområde utan detaljplan. Båda alternativen är vanliga att använda men är beroende av vilken typ av område det handlar om, och även i hur mycket kommunen vill involvera byggaktören i utvecklingen av ett område.

2.4.1 Vad regleras i planavtalet

Planavtalet reglerar och fördelar kostnader för planarbetet för detaljplanen. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras enligt gällande plantaxa. Kostnader för externt utförda utredningar regleras i ett planavtal.

2.4.2 Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning ska finansieras av de byggaktörer eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats kommer kommunen att ansvara för utbyggnaden av allmänna platser och vägar. Byggaktören kan komma att bli skyldig att bekosta del av allmän platsmark vilket ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Ledningsnätet och fördelningen av kostnader sker mellan exploatör och ledningsägare. Anslutningar till de allmänna anläggningarna ansvaras för och bekostas av byggaktören. Byggaktören ansvarar även för kontakten med ledningsägarna.

3 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

3.1 Ansvarsfördelning vid markanvisning

Tjänstepersoner på kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i exploateringsprocessen.

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden fattar normalt beslutet om att en markanvisning ska tilldelas. Ärenden av principiell betydelse eller av större vikt beslutas av fullmäktige. Tjänstepersoner på verksamhetsområde planering avgör vilken typ av tilldelningsmetod som är lämplig.

3.2 Ansökan om markanvisning

En byggaktör kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och ansöka om direktanvisning, alternativt delta i någon form av jämförelseförfarande så som till exempel markanvisningstävling. Om det finns intresse hos byggaktören att lämna en ansökan om markanvisning ska det skickas via e-post till kultur.samhallsutveckling@ludvika.se. Lämnat intresse till att delta i annonserad markanvisning där kommunen avser att tillämpa jämförelseförfarande ska uppfylla de krav som är uttryckt i underlaget.

Som lägst är krav på följande

- bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter

- karta som visar det geografiska läget och området samt fastighetsbeteckning
- beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, angöring och parkering för byggnationens behov
- referensprojekt
- enkel skiss på byggnadsvolym.

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen avgör om förslaget är tillräckligt intressant att gå vidare med.

Hur förslaget ska lämnas är beskrivet vid respektive annonserat markanvisningsärende. Byggaktören ska vara beredd att lämna förslag i både pappers- och digitalt format.

Till kommunen inkommen handling behandlas som en allmän handling. Det innebär att kommunen ska lämna ut den, på anmodan, om det inte finns uppgifter i anbudshandlingen som omfattas av sekretess.

3.3 Intresseanmälan

Byggaktörer som är intresserade av att bygga i Ludvika kommun har möjlighet att lämna en generell intresseanmälan och blir meddelade när nya områden för markanvisning blir aktuella. Byggaktören ansvarar för att hålla sina kontaktuppgifter uppdaterade.

Vid ett mer konkret intresse där byggaktören saknar eget förslag på mark att exploatera, kan kommunen bistå med kontakt och ytterligare information.

4 Villkor för markanvisning

Ludvika kommuns villkor för markanvisning utgår från målet med markanvisningen; att bestämt område blir utbyggt enligt krav avseende både tid, utformning och särskilda behov och förutsättningar.

Markanvisningsavtalet är en överenskommelse mellan kommunen och byggaktören som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och givna villkor förhandla med kommunen om en överlåtelse. Kommunen kan ställa vissa villkor i markanvisningsavtalet som dessutom kan behöva uppfyllas. Exempel på detta kan vara godkänt bygglov, tidplan samt genomförbarhet att klara bebyggelsekrav.

Byggaktörens redovisade tidplan och ekonomiska möjlighet att fullfölja genomförandet är därför starka argument för val av part att markanvisa till.

Beskrivning av hur byggaktörens förslag möter kommunens mål, avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet har också stor vikt vid urvalet för tilldelning.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som byggaktören inte råar över, finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten

till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till förseningen.

Om kommunen bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal. Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden är ytterst ansvarig för beslut om förlängning.

4.1 Mark avseende redan planlagd mark

För områden som är detaljplanelagda ska byggaktörens förslag överensstämma med gällande detaljplan och kommunens vision för området. Normalt gäller ett markanvisningsavtal för redan detaljplanelagd mark i 6-12 månader.

4.2 Markanvisning där ny detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisning ingår ibland även framtagande av ny detaljplan av mark för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i maximalt två år. Byggaktören ska generellt bekosta planläggningen och då tecknas även ett planavtal. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har byggaktören inte rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

4.3 Överlåtelse av markanvisningsavtal

Byggaktören kan i specifika fall ha rätt att överlåta tecknat markanvisningsavtal till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver ett skriftligt godkännande av kommunen.

4.4 Reservationsavgift

När markanvisningsavtalet har tecknats tas en reservationsavgift ut om 50 000 kronor. Reservationsavgiften räknas av mot den slutgiltiga köpeskillingen under förutsättning att köpeavtal tecknas inom den avtalade reservationstiden. Reservationsavgiften betalas dock inte tillbaka om byggaktören inte genomför projektet inom den avtalade tiden.

När det sista kontraktet i kedjan är tecknat, det vill säga köpekontraktet, betalar byggaktören vanligtvis hela köpesumman minus reservationsavgiften. När ett köpebrev är signerat kan sedan byggaktören lagfara och inteckna fastigheten. Vissa köp kan även villkoras med att fastighetsbildning vinner laga kraft, vilket vanligtvis tar minst 6-12 månader.

4.5 Krav på byggaktörer

Ludvika kommun är angelägna om att markanvisningar ska ges till seriösa byggaktörer. Det innebär till exempel att de ska kunna genomföra ett projekt med god kvalitet och inom rimlig tidsplan.

Kommunen har därför ställt upp en mängd krav på byggaktören som behöver uppfyllas för att en markanvisning ska kunna ges.

1. Kravet på ekonomisk stabilitet betyder att byggaktören ska ha:

- en tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur
- en god ekonomi och transparent finansiering
- en vandelsfri organisation samt genomförandeförmåga.

2. Bebyggelse av god kvalitet innebär:

- en förmåga att genomföra projekt med bebyggelse av god kvalitet avseende utformning, arkitektur, genomförandekraft och samarbetsvilja
- en förmåga att genomföra projekt inom rimlig tidsplan.

Erfarenhet av att ha genomfört tidigare projekt med god kvalitet inom rimlig tidsplan är till fördel, men inte nödvändigtvis ett krav för en ny byggaktör utan tidigare genomförda projekt. För en sådan krävs det dock att byggaktören på andra sätt kan visa på en genomförandeförmåga.

3. Hållbart byggande betyder att byggaktören ska:

- ha en långsiktig kvalitets- och hållbarhetsprofil samt kunna redovisa hur denna ska tillämpas i aktuell markanvisning
- vara ansluten till kollektivavtal, vilket också gäller huvudentreprenör.

5 Villkor för marköverlåtelse

Kommunen kommer att ställa krav på byggaktören för att parterna ska kunna ingå marköverlåtelseavtal. Inom avtalstiden för markanvisning ska byggaktören ansöka om bygglov som godkänts för inlämning av kommunens utsedda handläggare. I vissa fall kan kommunen ställa krav på ett laga kraft vunnet bygglov eller andra projektspecifika krav.

Marköverlåtelseavtalet innehåller en förklaring om bebyggelsekrav inom två år samt ett överlåtelseförbud kopplat till bebyggelsekravet. Konsekvensen av att inte uppfylla dessa villkor är kopplat till vite. För överlåtelse av fastighet innan slutbesked utgår ett vite om 100 procent av köpeskillingen. Om inget slutbesked finns inom två år från marköverlåtelsen utgår vitet månadsvis med en summa om 5 procent av köpeskillingen. Om omständigheter inträffar som byggaktören inte kan råda över, kan kommunen medge förlängning efter prövning.

Villkoren blir även en del av köpebrevet som ligger till grund för ansökan om lagfart. Alternativt kan fullbordad marköverlåtelse vara villkorad mot bebyggelsekravet. I det fallet är bebyggelsekravet tydligt definierat i marköverlåtelseavtalet.

Beror bristande fullgörande av omständigheter som byggaktören inte har haft möjlighet att råda över äger kommunen möjlighet att medge förlängning av tiden för byggnadsskyldighetens fullgörande. För att säkerställa genomförandet av vissa projektspecifika villkor kan kommunen tillämpa vite och överlåtelseförbud.

5.1 Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträtt används normalt inte.

5.2 Nyttjanderätt (arrende)

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och nyttjanderättsavtal upprättas.

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd.

5.3 Småhustomter

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande. Tomterna säljs genom den kommunala tomtkön och enligt de regler som gäller för denna.

5.4 Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser, enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Bestämt markpris sker via antingen konkurrens mellan byggaktörer eller från ett oberoende värdeutlåtande.

5.4.1 Principer för prissättning av mark

Värderingen återspeglar marknadsvärdet vid rådande förutsättningar. Det innebär bland annat att kommunens kostnader för att förädla markanvändningen genom antagen detaljplan är del av värderat markpris. Utgångsläget för respektive värdering är tydliggjort.

Beräkning av totala markpriset kan utgå från kronor per kvadratmeter bruttoarea. Bruttoarean, BTA, beräknas från detaljplanens maximala byggrätt. Parterna kan avtala om en lägre utnyttjandegrad av planens maximala byggrätt i enskilda fall vid väldigt flexibla detaljplaner. Vid viss marköverlåtelse utgör tomtarean beräkningsgrund för köpeskilling. Det gäller i huvudsak ytkrävande verksamheter i externa lägen med låg exploateringsgrad.

Kommunen får kostnader genom sitt ansvar att genomföra detaljplanens utpekade områden för allmän plats, i den mån kommunen är huvudman. Dessa kostnader kan fördelas mellan exploatörer inom planområdet och kommunen utifrån beräknad nytta för respektive part. Byggaktören ersätter det som en engångssumma i samband med markköpet.

Byggaktören bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man.

Ludvika kommun kan tillämpa tilläggsköpeskilling. Det kan gälla om det finns framtida händelser som betydligt påverkar värdet av mark som kommunen säljer. Villkor för tilläggsköpeskilling ska vara tydligt beskrivet i marköverlåtelseavtalet.

Markpriset inkluderar inte kostnader för anslutning till något ledningsnät.

Mark ska värderas som rå tomtmark, det vill säga i enlighet med byggrätt enligt detaljplan. I de fall en byggaktör svarar för plankostnaden kan detta avräknas från markpriset. Kommunen bör avstå från att försälja utvecklingsbar mark där värderingsförutsättningen är råmark.

6 Hållbarhet

Ludvika kommun har höga ambitioner för hållbarhets- och miljöarbetet.

De generella villkoren och kraven på byggaktören är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används.

Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler byggaktörer, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig.

Vid valet av byggaktörer beaktas tidigare genomförda projekt genom till exempel referenstagning liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, socialt ansvar samt byggaktörens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att verka för fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans samt skapa fördelning mellan olika upplåtelseformer.

En långsiktig kvalitets- och hållbarhetsprofil hos byggaktören är en förutsättning och ska på uppmaning styrkas med referenser som visar att aktören uppfyller de krav som ställs.

Kommunen tecknar enbart markanvisningsavtal med byggaktör och dess huvudentreprenör om dessa är anslutna till kollektivavtal. Byggaktören ska också verka för att möjliggöra praktikplatser.

Kommunen lägger stor vikt vid hur byggaktören arbetar med hållbarhet både för inomhus- och utomhusmiljön. Kommunen kan exempelvis förvänta sig att byggaktören redovisar hur byggandet bidrar till att minska vatten- och energianvändning, hur det medverkar till optimal återvinning eller hur det bidrar till ett hållbart resande. Kommunen tittar även på hur väl byggaktören följer detaljplan och i förekommande fall även valda delar av gestaltungsprogram.

6.1 Ekologisk hållbarhet

Hållbarhetsaspekten utgör en mycket viktig del i byggnationen för att kunna reglera påverkan på klimat och miljö. Byggnader ska byggas energieffektivt och med en god miljöhänsyn. Ludvika kommun strävar efter att nyproduktion ska bedömas efter de bedömningskriterier för nyproduktion som Miljöbyggnad tagit fram. Miljöbyggnad är en svensk certifiering som arbetar med noggrann kontroll av olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö, och material på en byggnad.

Bedömningskriterierna utgörs av:

1. värmeeffektbehov
2. solvärmelast

3. energianvändning
4. andel förnybar energi
5. ljud
6. radon
7. ventilation
8. fuktsäkerhet
9. termiskt klimat vinter
10. termiskt klimat sommar
11. dagsljus
12. legionella
13. loggbok med byggvaror
14. utfasning av farliga ämnen
15. stommen och grundens klimatpåverkan.

Kommunen ser också positivt på att man i möjligaste mån bygger fastigheterna med så få ingrepp i taken som möjligt, specifikt på södertaken med genomföringar och liknande, så att taken kan nyttjas till att sätta upp solceller för att kunna skörda solel.

6.1.1 Miljöanpassade transporter

Det är byggaktörens ansvar att en god tillgång till cykelparkeringar finns inom fastigheten så att cykeln blir det naturliga valet av färdmedel. Byggaktören ska säkerställa så långt det är möjligt, att det går att ladda elfordon vid parkeringsplatserna eller vid en gemensam laddplats.

6.1.2 Dagvattenhantering

Byggaktören ansvarar för att ge utrymme åt dagvattnet nära dess uppkomst och efterlikna en naturlig avrinning i bostadsmiljön. Byggaktören ska i ett tidigt skede föra en dialog med kommunens ledningsägare.

6.2 Social hållbarhet

Ludvika kommuns ambition är att kommunens utveckling ska vara långsiktigt socialt uthållig. Ludvika ska vara en trygg och tillgänglig plats där många olika individer ska bo och trivas.

Det innebär bland annat att kommunen strävar efter att uppnå en variation av upplåtelse- och boendeformer, arkitektur och markanvändning. Det gäller både inom kommunen samt inom olika stadsdelar och områden. Inflytande och samverkan är också viktiga parametrar, och kommunen vill främja olika former av delaktighetsskapande processer.

6.3 Ekonomisk hållbarhet

För Ludvika kommun innebär ekonomisk hållbarhet till exempel att förutsättningar behöver skapas för att bostäder och infrastruktur ska kunna byggas till rimliga kostnader och inom rimlig tid. Det gäller för såväl kommunen själv som för byggaktören. Samtidigt är det viktigt att hushålla med resurser som mark, vatten, energi och råvaror.

6.3.1 Byggaktörens ekonomi

Vid en markanvisning är det nödvändigt för kommunen att få förståelse för byggaktörens ekonomiska möjlighet att genomföra byggprojektet. Byggaktören ska uppvisa ekonomisk stabilitet. Med detta menas en tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur, finansiell styrka, att inga projekt omfattas av tvist eller brottsmisstanke samt att byggaktören ska ha en god kunskap om byggbranschen. Den byggaktör som är aktuell för en markanvisning redovisar därför sin ekonomiska status på ett öppet och tydligt sätt. Ett, max en månad gammalt, utdrag från bolagsregistret samt aktuell balansräkning och aktuellt kreditbetyg kan vara verktyg för detta. En tidig ekonomisk bedömning av projektet och en beskrivning av projektets finansiering presenterar också byggaktören för kommunen. Det är underlag som stödjer kommunen i bedömningen av byggaktörens ekonomiska möjligheter att genomföra projektet.

6.3.2 Tid

När markanvisning sker innan det finns en lagakraftvunnen detaljplan så förväntar sig Ludvika kommun att byggaktören aktivt deltar i planarbetet. Med det menas att byggaktören ska bidra med underlag till upprättandet av detaljplanen.

Det är också av största vikt att det finns ett helhetstänk i processen kring den ekonomiska hållbarheten. Att den inte begränsas till enbart byggskedet, utan finns med också till driftskedet.

7 Återtagen markanvisning

Kommunen äger rätt att återta markanvisningsavtalet om:

- byggaktören inte aktivt samarbetar enligt den överenskommelse som gjorts i markanvisningsavtalet.
- det saknas förutsättningar för att detaljplanen för området ska kunna vinna laga kraft
- kommunen har skäl att anta att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades vid avtalets tecknande
- byggaktören i övrigt inte avser eller förmår tillgodose de krav som ställts eller kommunens aktuella styrdokument
- det framkommer i efterhand att personer i ledande befattning hos byggaktören är dömda för brott som kan påverka projektets fortskridande, eller annat grovt brott.

7.1 Ersättning

Respektive part står för sina upparbetade kostnader även om avtalet bryts.