

Information om
**MARKANVISNINGAR
& HÅLLBARHETS-
PROGRAMMET PÅ**



VÅRVIK
TROLLHÄTTAN

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

inom Trollhättans nya stadsdel



Bakgrund

Enligt ”Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

Syfte

Riktlinjernas syfte är att skapa transparens och öka tydligheten genom att beskriva Trollhättan Exploatering ABs (nedan nämnd Tex AB) tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning av mark inom Vårvik.

Inledning

Tex AB har som mål att bygga 1600 till 1800 klimatsmarta, hållbara bostäder till rimlig kostnad i Vårvik fram till att stadsdelen är utbyggd.

Minst en tredjedel ska vara hyresrätter.

✓ Tex AB är ett kommunalägt bolag som har i uppgift att fördela och sälja marken inom Vårvik. Detta sker genom ett beslut i Tex AB styrelse.

✓ Tex AB ska arbeta för en ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar användning av marken inom Vårvik. Detta sker genom dessa riktlinjer för markanvisningar samt 2 program (Hållbarhetsprogram och Kvalitet och Gestaltningssprogram) som Trollhättans Stad och Tex AB gemensamt tagit fram och som antagits av Kommunfullmäktige och Tex ABs styrelse.



Kommunfullmäktige i Trollhättan avser med dessa riktlinjer att säkerställa Tex ABs rätt och metod att anvisa mark för bostäder och verksamheter.

Mål & förutsättningar

Trollhättans Stad har ett mål om att år 2030 vara 70 000 invånare. Vårvik med sina 1600 till 1800 nya bostäder är en viktig del i att uppnå målet.

Trollhättans Stad och Tex AB har höga ambitioner i utvecklandet av Vårvik, en klimatsmart stadsdel med framtidens boenden. Stadsdelen ligger nära stadskärnan och centralstationen, en ny bro över älven gör stadsdelen tillgänglig och binder ihop staden ytterligare.

Det av stor vikt att det som byggs har god arkitektur till en rimlig kostnad. På Vårvik prioriteras fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper (unga, äldre, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden). Klimatsmart och hållbar bebyggelse och en mångfald av upplåtelseformer kommer att främjas i fördelning av byggrätter.

Tex AB har i uppgift att se till att det blir stor spridning av både stora och små aktörer inom Vårvik.

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning är en option/rätt att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med Tex AB om förutsättningarna för genomförandet av ny bebyggelse inom en byggrätt som Tex AB äger.

I samband med att Tex AB ger markanvisning till en byggherre upprättar bolaget ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Markanvisningsavtalet ger byggherren 2 års reservationstid. Med möjlighet till förlängning om synnerliga skäl finns. Under den tid som markanvisningsavtalet gäller måste ansökan om bygglov lämnas in.

Köpeavtal tecknas när bygglov erhållits. I avtalet regleras markköpet och dess villkor samt de delar av markanvisningsavtalet som har betydelse tas med i det nya köpeavtalet.

När bygglov erhållits och bottenplattan gjutits, ska exploatören betala angiven/överenskommen köpeskilling och när så skett kan köpebrev överlämnas.



Övriga styrande dokument

Kommunfullmäktige och Tex AB har gemensamt tagit fram och antagit två program för Vårvik som kan tillämpas vid markanvisningar.

- ✓ *Hållbarhetsprogram*
- ✓ *Kvalitet och Gestaltningssprogram*

Tex AB har rätt att ställa krav i markanvisningen utifrån dessa program. Det är viktigt att kunna anpassa anvisningarna utifrån programmen beroende på syftet med byggrätten/kvarteret.

Former för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande i Vårvik tillämpar Tex AB två olika metoder, direktanvisning och jämförelseförfarande.

Direktanvisning kan t ex användas då:

- ✓ Tex AB önskar en viss profil inom en byggrätt eller kvarter i Vårvik, till exempel inom socialt åtagande, hållbart och klimatsmart byggande och en specifik byggherre vill åta sig detta.



DIREKTANVISNING

Direktanvisning innebär att marken anvisas till en byggherre utan jämförelser mellan olika alternativ.

- ✓ Tex AB vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett stort allmänt intresse i stadsutvecklingen inom Vårvik.
- ✓ Projektet bidrar till ökad mångfald.
- ✓ Projektet bidrar till nya innovativa och kreativa upplåtelseformer.
- ✓ Projektet bidrar till nya innovativa lösningar som bidrar till klimatsmarta bostäder eller verksamhetslokaler.
- ✓ Projektet bidrar till innovativa finansieringsmöjligheter för prioriterade grupper.
- ✓ Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen på Vårvik avseende takt och tidplan.

Jämförelseförfarande

I inbjudan beskrivs vilka urvalskriterier som ska gälla. Det kan till exempel vara: gestaltningsidéer, byggnadsvolymer, geoteknik, mobilitetslösningar,

upplåtelseformer, markpris, innovationer, klimatsmarta bostäder, grönytefaktor, innovativa finansieringsmöjligheter för prioriterade grupper, trähus, sociala förutsättningar och parkeringslösningar.

I inbjudan till jämförelseförfarandet anges hur utvärderingskriterierna viktas vid utvärderingen.

Ett jämförelseförfarande kan också ske i flera steg med olika krav på redovisning. Ett första steg kan då vara att lämna in en enklare beskrivning av projektet samt referenser. Tex AB väljer efter det ut ett fåtal exploatörer som får ytterligare tid att närmare beskriva sitt förslag.

Allt skissande sker på egen ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning.

Tex AB bedömer inkomna förslag utifrån urvalskriterierna och beslutar om vem som blir byggherre.



Inbjudan till markanvisning via jämförelseförfarande läggs ut på Vårviks hemsida.



MARKPRIS

Tex AB ska i huvudsak tillämpa marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark med aktuell byggrätt enligt antagen detaljplan. I markanvisningsavtalet kan uppgift om markpris anges antingen som det pris som byggherren angivit i sitt anbud eller som det pris som Tex AB har angivit i sin förfrågan.

I markanvisningsavtalet kan då även anges hur det angivna priset ska justeras fram till försäljningstillfället, till exempel med hänvisning till förändringar i konsumentprisindex (KPI). Avtalet ska även reglera hur markpriset justeras vid eventuella förändringar av areal och omfattning.

Vid markanvisningsavtalets tecknade ska byggherren betala en markanvisningsavgift. Storleken på avgiften redovisas i inbjudan till markanvisningen. Vid ett avhopp återbetalas inte markanvisningsavgiften.

Övriga villkor för markanvisning

En markanvisning är i normalfallet tidsbegränsad till 2 år. Om ett slutligt avtal för överlåtelse eller upplåtelse av markområdet inte träffas inom dessa två år, står det

✓ Tex AB fritt att göra en ny markanvisning. Tex AB kan medge förlängning under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.

✓ En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om Tex AB återtar markanvisningen äger Tex AB rätt att genast anvisa området till annan intressent.

✓ Om en byggherre fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska byggherren bära sina egna nedlagda kostnader.

✓ En markanvisning får inte överlåtas utan Tex AB skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom koncernen.

✓ En markanvisningsförutsättningar och fullföljande kan komma att påverkas av politiska beslut i kommunfullmäktige, annan kommunal nämnd eller i Tex AB.

✓ Vid val av byggherre gör Tex AB en kreditutvärdering hos byggherren. I bedömningen av en fördelning av en markanvisning ingår även undersökning av byggherrens betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation, genomförandekraft, samt miljö och kvalitetsprofil.

✓ Tex AB förbehåller sig fri prövningsrätt vid lämnade anbud och anbud som inte följer förutsättningarna eller innehåller reservationer kan komma att förkastas.

✓ Den som erhåller markanvisning för bostäder i form av hyresrätter ska ge Trollhättans Stad möjlighet att hyra lägenheter för det kommunala bostadssociala behovet



VÅRVIKS

HÅLLBARHETS- *program*



Bakgrund

Vårvik är en helt ny stadsdel i Trollhättan, som växer fram på historisk mark, väster om älven men alldeles nära centrum. Vårvik planeras att bli den välkomnande, trygga och gröna stadsdelen som ännu tydligare manifesterar Trollhättans fokus på hållbarhet. Här skapar vi mötesplatser, utvecklar rekreationsområden och lägger grunden för framtida verksamheter och bostäder. Allt sammanlänkat av en ny bro över älven – Stridsbergsbron – som tar alla trollhättebor lite närmare varandra.

Vårvik kommer att byggas och förberedas för framtiden. Under den 10-årsperiod som stadsdelen planeras växa fram, kommer kraven på miljö- och klimatåtgärder att kraftigt skärpas. Därför behöver våra mål inom hållbarhet kunna utvecklas



under hela vår byggperiod. När nya koncept, nya material och nya produkter finns framme ska vi vara beredda att ta nästa steg. Allt för att vi på kort tid ska uppnå tuffa nationella och globala hållbarhetsmål. Det gör det viktigt för oss att vid behov kunna uppdatera hållbarhetsprogrammet.

Förutsättningar och planer

Områdena som berörs av planerna är Knorren och Stridsbergs (tidigare Källstorps industriområde), som ingår i den nya stadsdelen Vårvik, och ligger på västra sidan av Göta Älv. Två detaljplaner har arbetats fram inom Vårvik-projektet:

- ✓ Stridsbergsområdet, del av Källstorp 4:3 m fl Vårvik
- ✓ Knorretorpet, del av Källstorp 4:5 m fl Vårvik

Ytterligare en detaljplan som rör Knorren kommer tas fram senare i projektet.

Syfte

Detta hållbarhetsprogram är riktlinjer för utveckling av den nya stadsdelen Vårvik, i syfte att skapa en hållbar stadsdel för framtiden.

Riktlinjer

Hållbarhetsprogrammet ska läsas som ett övergripande program. De flesta av kraven är grundkrav som kommer att ställas vid alla markanvisningar, medan några krav/strategier kommer att prioriteras vid någon eller några av markanvisningarna. Syftet är att skapa en riktigt bra helhet för Vårvik.

Utgångspunkten för hållbarhetsprogrammet är de fem hållbarhetsstrategier som togs fram i den fördjupade översiktsplanen för Knorren och Hjulksvarvelund. Här nedan presenteras de tre övergripande hållbarhetsmålen med en kort förklaring samt krav och strategier inom respektive område.

Mål 1

*Vårvik ger plats för en hållbar livsstil
- det är lätt att göra rätt!*

I Vårvik ska det vara lätt att göra rätt – det vill säga välja en hållbar livsstil. Att ta cykeln, åka kollektivt och nyttja bil- och cykelpooler. Att hyra, dela, återbruka och återvinna. Att förenkla vardagslivet med smarta lösningar i hemmet och att kanske välja en kompakt bostad med delade utrymmen eller en bostad som kan förändras efter behov. Här kommer att finnas plats för ett gott och hälsosamt liv.

KRAV

- ✓ Mobilitetslösningar med cykel- och bilpool finns lättillgängliga i stadsdelen. Laddinfrastrukturen är väl förberedd för en ökad användning av elbilar och elcyklar. Fastighetsägarna samarbetar kring mobilitetslösningar och uppfyller sina åtaganden enligt kommande riktlinjer för mobilitetsköp.
- ✓ Återvinning av avfallsfraktioner enligt Trollhättans avfallsplan projekteras och byggs på kvartersmark, enligt valt system och hantering (se planbeskrivning).
- ✓ Återvinning av grovsopor samt återbruk av möbler, kläder och hushållsprodukter erbjuds via en gemensamt åtagande av fastighetsägarna, socialt företag eller annan organisatorisk lösning.
- ✓ Alla bostadsfastigheter är utrustade med lättillgängliga leveranshubbar.
- ✓ Bostäderna är yteffektiva och har en bra storleksmässig variation inom varje kvarter.
- ✓ Det finns flexibla bostäder i Vårvik, lägenheter som är lätt att ställa om för olika livssituationer.



*Det fina läget med allt inom
räckhåll baddar för fiffiga
mobilitetslösningar.*

Mål 2

Byggprojekten i Värvik bidrar till minskad miljö- och klimatbelastning, per kvm och per boende/ arbetstagare jämfört med normalprojekt, och visar vägen till nationella hållbarhetsmål.

Genom att mäta och jämföra miljö- och klimatbelastning kan vi bygga mera klimatsmart. Nu finns verktyg för klimatberäkningar, som omfattar både bygg- och driftskedet och som kommer att användas vid markanvisningar. Genom att ställa krav och använda miljö- och klimatbelastning som bedömningsgrund kan vi tillsammans med våra partners successivt ta oss närmare de nationella hållbarhetsmålen. På samma sätt vill vi skapa väl fungerande ekosystemtjänster (biologisk mångfald, klimatanpassning, sociala värden och ljudkvalitet) genom att ställa krav på en viss grönytefaktor.

KRAV

- ✓ Vid markanläggnings- och byggnadsprojekt utvärderas alltid möjligheten att välja trä eller andra bygg- och anläggningsmaterial med lägre miljö- och klimatpåverkan samt möjligheten att återanvända material.
- ✓ Krav på minskad miljö- och klimatbelastning från markanläggnings- och byggnadsprojekt ställs i markanvisningar och avtal, på något eller några av följande sätt (se "Kravformulering gällande klimatbelastning från byggnader").
- ✓ Krav på redovisning av klimatpåverkan enligt anvisningar. Beräkningarna baseras på produktspecifik LCA-data för de mest klimatpåverkande byggmaterialen.
- ✓ Krav på förbättringar (minskad miljö- och klimatbelastning) under projekteringstiden, exempelvis grönt sidoanbud med alternativa arbetsmetoder eller material.
- ✓ Prestandakrav utifrån ett gränsvärde på klimatpåverkan.
- ✓ Alla bostäder och verksamhetslokaler har hög energieffektivitet utifrån aktuella energikrav på marknaden och energieffektivitet värderas högt i markanvisningar. Kulturhistoriska byggnader är undantagna från kravet.
- ✓ För varje byggnad ska styrning av effektuttag ske så att varmvatten kan prioriteras under effekttoppar och skapa ett jämnare effektuttag för såväl den enskilde fastighetsägaren som Trollhättan som helhet. Dialog med Trollhättan Energi ska ske i tidigt skede om fastigheten ska anslutas till fjärrvärme.
- ✓ För varje byggnad ska under de tre första åren energiflödena justeras in så att energianvändningen uppnår eller överträffar effektivitetsmålen.
- ✓ Dagvattenhantering bygger på blå-gröna stråk och ska följa Värviks PM för dagvatten.
- ✓ Värvik har väl fungerande ekosystemtjänster, såväl på kvartersmark som på allmän mark. Trollhättans Stads "Riktlinjer för Grönytefaktor" används vid beräkning av grönytefaktor vid markanvisningar. För kvartersmark ska en grönytefaktor på minst 0,6 för bostäder och 0,5 för kontor uppnås så långt det är möjligt.
- ✓ Skötselplan för grönytor inom allmänplats och kvartersmark ska upprättas och följas. Skötselplanen ska ta hänsyn till biologisk mångfald och andra ekologiska värden.
- ✓ Mikroproduktion av el på fastigheterna värderas högt i markanvisningar.

Mål 3

Värvik erbjuder stor variation på bostäder och kravlösa mötesplatser som attraherar många olika målgrupper.

Den nya stadsdelen Värvik välkomnar många olika målgrupper. Det ställer stora krav på oss att verkligen bygga för människor med helt olika förutsättningar och önskemål. Vi måste skapa utrymme för olika boendeformer (hyresrätter och bostadsrätter, äganderätter och byggemenskaper), men också bygga i olika prisklasser, fler små kompakta lägenheter och fler stora lägenheter.

Vi behöver tänka nytt på många sätt. Kanske profilera bostäder för cykelliv, bygga för kollektivboende eller kooperativ. Och vi behöver skapa tillitsfrämjande närmiljöer, med trygga platser för social gemenskap och rekreation, för såväl boende som övriga trolldätor.

KRAV

- ✓ Utformning av offentliga platser stärker tryggheten och tilliten i området och förenklar möten mellan olika generationer.
- ✓ Bostäder och verksamhetslokaler med olika funktioner blandas i så stor utsträckning som möjligt, för att skapa en så trygg och varierad stadsdel som möjligt. Verksamhetslokaler i två närliggande kvarter kan med fördel placeras mitt emot varandra för att skapa trivsamma "rum".
- ✓ Bostäderna får en bra spridning när det gäller hyresnivåer och priser i fastigheter, kvarter och stadsdelen som helhet.
- ✓ Trollhättans Stad tar vara på möjligheten att påverka fördelningen av 12,5% av de hyresrätter som produceras med eventuellt statligt investeringsstöd.
- ✓ Bostäderna består av minst 30% hyresrätter.
- ✓ Bostadsrätter med innovativa finansieringslösningar, exempelvis ungdomslägenheter, värderas högt i markanvisningar.
- ✓ Kooperativa idéer och nya boendelösningar värderas högt i markanvisningar.
- ✓ Fastighetsägarna bidrar till att sociala företag och olika former av stödboende samt särskilt boende för äldre inryms i stadsdelen.
- ✓ Delningstjänster och återbruk har en stark förankring i stadsdelen och fungerar också som ett nav för medskapande och sociala verksamheter.
- ✓ Barn och ungdomar, äldre och andra referensgrupper bjuds in till medskapande av både utomhus- och inomhusmiljöer.
- ✓ I Värvik finns platser för aktiviteter för olika åldersgrupper, med fokus på fysisk rörelse och lek, områdets historia och språk/sagor.
- ✓ Kopplingen till övriga staden förstärks med hjälp av bra gång- och cykelstråk till och från Värvik samt gång- och cykelstråk för rekreation i stadsdelen.

Kontaktpersoner



ANDERS TORSLID
VD Trollhättan Exploatering
0520-47 45 53



MALIN NYBERG
Stadsdelsutvecklare
0520-52 81 74

