

Riktlinjer för markanvisning 2021–2022
Lugnet i Falun AB

Innehåll

1. Bakgrund	3
2. Markanvisning	3
3. Extern byggherre	3
4. Förutsättningar för markanvisning.....	3
4.1 Målsättningar	3
4.1.1 Bidra till Falubons hälsa.....	3
4.1.2 Vara ett attraktivt besöksmål	3
4.1.3 Erbjud en idrottsvänlig utbildningsmiljö	3
4.2 Kritiska framgångsfaktorer	3
4.2.1 Hållbarhet	3
4.2.2 Flexibilitet	4
4.2.3 Tillfälligt boende.....	4
5. Exploateringsbar mark	4
6. Markanvisningsavtal.....	4
7. Upplåtelseform.....	4
7.1 Arrende.....	4
7.2 Tomträtt	4
7.3 Markförsäljning	4
8. Markvärdering	5
9. Krav på byggherren	5
10. Ansöka om markanvisning.....	5

1. Bakgrund

Riktlinjerna för markanvisning syftar till att skapa transparens i processen kring upplåtelse av exploateringsbar mark till externa intressenter.

2. Markanvisning

Vid en markanvisning ingås en överenskommelse mellan fastighetsägaren Lugnet i Falun AB och en extern byggherre vilket ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid förhandla med Lugnet i Falun AB om avtal för upplåtelse av exploateringsbar mark.

3. Extern byggherre

Med extern byggherre avses part som inte ingår i Falu kommuns koncern och som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings, byggnads, rivnings eller markarbeten.

4. Förutsättningar för markanvisning

Lugnet i Falun AB äger exploateringsbar mark som i nuläget inte är detaljplanerad för någon specifik verksamhet. Därför välkomnas förslag från externa byggherrar vilket möjliggör gemensam utveckling av Lugnetområdet. Lugnet i Falun AB har tillsammans med Falu kommun upprättat en strategi för Lugnet. Strategin anger ett antal målsättningar och kritiska framgångsfaktorer som därmed är en förutsättning för markanvisning inom Lugnet i Falun AB:s fastigheter.

4.1 Målsättningar

Utveckling inom Lugnetområdet ska bidra till minst en av nedanstående målsättningar.

4.1.1 Bidra till Falubons hälsa

Kan exempelvis vara anläggningar för spontan rörelse, anläggningar för idrottsändamål eller anläggning för rekreation.

4.1.2 Vara ett attraktivt besöksmål

Anläggningar och/eller funktioner som stärker Lugnet som besöksmål.

4.1.3 Erbjuder en idrottsvänlig utbildningsmiljö

Anläggningar och/eller funktioner som stärker förutsättningarna för de gymnasiala idrottsutbildningarna inom Falu kommun, utbildningar som bedrivs i såväl kommunal som privat regi.

4.2 Kritiska framgångsfaktorer

Utöver målsättningarna anger strategin ett antal kritiska framgångsfaktorer. Byggherre som ansöker om markanvisning kommer att bedömas utifrån nedanstående faktorer.

4.2.1 Hållbarhet

Projektet kommer att bedömas utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Ekologisk hållbarhet fokuserar på hållbart byggande utifrån perspektiv som exempelvis materialval och energieffektivisering. Falu kommuns riktlinjer för hållbart byggande och Lugnet i Falun AB:s hållbarhetspolicy kommer att ligga till grund för bedömningen. Ekonomisk hållbarhet syftar till att värdera projektets ekonomiska kalkyler utifrån ett långsiktigt perspektiv och genomföra risk- och konsekvensanalyser. Den sociala hållbarhetsdimensionen kan kopplas till verksamheten som ska bedrivs och hur den planeras utifrån ett perspektiv av social hållbarhet exempelvis tillgänglighet, trygga miljöer och prissättning.

4.2.2 Flexibilitet

Anläggningsutveckling inom Lugnet ska i möjligaste mån präglas av flexibilitet. Med flexibilitet menas möjlighet att relativt enkelt ställa om anläggningen för annan verksamhet eller möjlighet att bedriva flera verksamheter samtidigt exempelvis multihall.

4.2.3 Tillfälligt boende

Det finns i nuläget en ambition att utveckla mer tillfälligt boende inom Lugnetområdet. Det tillfälliga boendet bör i möjligaste mån komplettera existerande camping- och hotellverksamhet. Skapande av tillfälligt boende ska ske med ett långsiktigt perspektiv.

5. Exploateringsbar mark

Den mark som Lugnet i Falun AB förfogar över och som är lämplig för exploatering ska redovisas på bolagets hemsida <https://www.lugnet.se/lugnet/om-lugnet/lugnet-i-falun-ab/lediga-lokaler--etableringsytor.html>

6. Markanvisningsavtal

Överenskommelsen om markanvisning ska gälla i två år och reglera förutsättningarna för projektet exempelvis planläggning, tidplan, omfattning, syfte och kostnadsfördelning. Avbryts projektet har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Ett markanvisningsavtal får inte överlåtas utan Lugnet i Falun AB:s skriftliga godkännande. Ambitionen är att markanvisningsavtalet under tvåårsperioden ska ersättas med ett bindande upplåtelseavtal genom ett arrende-, tomträtts- eller markförsäljningsavtal. Ingås inte ett upplåtelseavtal inom tvåårsperioden upphör markanvisningsavtalet att gälla och Lugnet i Falun AB kan anvisa marken till annan extern byggherre.

Om marken behöver detaljplaneras för projektets ändamål ska kostnadsansvaret för planläggningen tydliggöras i markanvisningsavtalet. Om byggherren ansvarar för planläggningen behöver även ett separat planavtal upprättas med Falu kommun. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ersättning eller rätt till ny markanvisning.

7. Upplåtelseform

7.1 Arrende

Upplåtelse genom anläggningsarrende. Ersättningen för upplåtelsen är marknadsmässig och baseras på markens bedömda marknadsvärde som fastställs genom extern marknadsvärdering och fastighetsägarens eventuella kostnader för åtgärder.

7.2 Tomträtt

Upplåtelse genom tomträtt. Avgiften för tomträttsgålden är marknadsmässig och baseras på markens bedömda marknadsvärde som fastställs genom extern marknadsvärdering och fastighetsägarens eventuella kostnader för åtgärder.

7.3 Markförsäljning

Marken säljs till byggherren. Försäljningspriset baseras på en extern marknadsvärdering av marken och eventuella kostnader för avstyckning och/eller fastighetsreglering.

8. Markvärdering

Oavsett upplåtelseform ska priset för marken baseras på en marknadsmässig värdering. Värderingen ska genomföras av två externa oberoende parter och marknadspriset ska motsvara snittet av de två värderingarna. Beroende av upplåtelseform kommer marknadspriset för marken och fastighetsägarens eventuella kostnader för åtgärder att omvandlas till en avgift eller ett försäljningspris.

9. Krav på byggherren

Innan markanvisning kommer Lugnet i Falun AB att bedöma hur väl projektet uppfyller de målsättningar och kritiska framgångsfaktorer som nämnts tidigare men även bedöma om byggherren besitter den kompetens, den erfarenhet och de ekonomiska förutsättningar som krävs för att genomföra projektet. Bedömningen kan exempelvis ske genom referensobjekt, sammanträden och granskning av handlingar.

10. Ansöka om markanvisning

Ansökan om markanvisning ska skickas skriftligen genom mejl till etablering@lugnet.se

Ansökan kommer att handläggas av Lugnet i Falun AB och återkoppling kommer att ske inom tre månader. Eventuellt markanvisningsavtal ska godkännas av Falu stadshus AB innan undertecknande.