

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Ulrika SundinTill Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens ledamöter
Till ersättare för kändedom**Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden****Tid:** Torsdag 23 september 2021, kl. 14:00**Plats:** Folkets hus våning 7, Mötet sker via Netpublicator för
samtliga ledamöter och ersättare utom presidiet som deltar på plats.

Ärenden	Dnr
1 Val av justerare	
2 Anmälan av extra ärende	
3 Verksamhetsinformation om Biblioteken, Maria Moren	
4 Ansökan om medel till föreningsstöd från kommunstyrelsens extra pott på 100 tkr	2 - 4
5 Uppdrag till förvaltningen angående förteckning av offentlig konst i offentliga gatu- och parkmiljöer	5 - 8
6 Markanvisningsavtal gällande Jasminen 1	9 - 46
7 Riktlinjer markanvisning Ludvika kommun	47 - 69
8 Incidentrapport	70 - 72
9 Budgetuppföljning, rapporteringstillfälle 3	73 - 83
10 Verksamhetsinformation	84
11 Delegationsbeslut	85 - 87
12 Meddelanden	88 - 89

Sören Finnström
ordförandeUlrika Sundin
nämndsekreterare



§ 77

Dnr 2021/666

Ansökan om medel till föreningsstöd från kommunstyrelsens extra pott på 100 tkr

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutar att äska medel på sammanlagt 100 tkr från kommunstyrelsens pott för extra föreningsstöd.

Beskrivning av ärendet

Verksamheterna kultur och ungdom samt fritid och idrott har behov att äska ytterligare medel för föreningsbidrag. En extra bidragssatsning på externa fritidsgårdar, kultur- och fritidsföreningar behöver göras. Bland annat har en förening som driver en fritidsgård trängande behov av extra satsning i sin verksamhet.

Delar av kommunens föreningsliv har under pågående Coronapandemi drabbats mycket hårt av intäktsbortfall på grund av de restriktioner som har lagts nationellt och regionalt. För att inte dessa föreningar ska hamna i alltför ekonomiskt ansträngt läge så behöver kommunen gå in och stödja med tillfälligt ekonomiskt bidrag. Framst de föreningar som har egen personal och lokaler och vars ekonomi bygger på intäkter från besökare har drabbats extra hårt i dessa tider.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad den 27 augusti 2021.

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Göran Gullbro, 0240-861 54
goran.gullbro@ludvika.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om medel till föreningsstöd från kommunstyrelsen extra pott på 100 tkr

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott beslutar att äska medel på sammanlagt 100 tkr från kommunstyrelsens pott för extra föreningsstöd.

Beskrivning av ärendet

Verksamheterna kultur och ungdom samt fritid och idrott har behov att äska ytterligare medel för föreningsbidrag. En extra bidragsatsning på externa fritidsgårdar, kultur- och fritidsföreningar behöver göras. Bland annat har en förening som driver en fritidsgård trängande behov av extra satsning i sin verksamhet.

Delar av kommunens föreningsliv har under pågående Coronapandemi drabbats mycket hårt av intäktsbortfall på grund av de restriktioner som har lagts nationellt och regionalt. För att inte dessa föreningar ska hamna i alltför ekonomiskt ansträngt läge så behöver kommunen gå in och stödja med tillfälligt ekonomiskt bidrag. Framst de föreningar som har egen personal och lokaler och vars ekonomi bygger på intäkter från besökare har drabbats extra hårt i dessa tider.

Ekonomiska konsekvenser

I kultur- och samhällsutvecklingsnämndens budget för 2021 finns inte utrymme för att gå in med extra föreningsstöd på grund av konsekvenser som pandemin medfört..

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Göran Gullbro
Verksamhetschef

Peter Hoxell
Verksamhetschef

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

Förvaltningschef för kännedom

Verksamhetschef Kultur och ungdom för kännedom

Verksamhetschef Fritid och idrott för kännedom

Akten



§ 78

Dnr 2021/664

Uppdrag till förvaltningen angående förteckning av offentlig konst i offentliga gatu- och parkmiljöer

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden noterar informationen om registrering av offentlig konst.

Beskrivning av ärendet

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutade på sitt möte den 26 augusti, § 88, att få upplysning om hur förvaltningen arbetar med registrering av offentlig konst.

Beslutsunderlag

1. KSU 2021-08-26 § 88.
2. Tjänsteskrivelse daterad den 27 augusti 2021.

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Göran Gullbro, 0240-861 54
goran.gullbro@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Svar på uppdrag från Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden angående registrering av offentlig konst i utemiljöer

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden noterar informationen om registrering av offentlig konst

Sammanfattning

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutade på sitt möte den 26 augusti, § 88, att få upplysning om hur förvaltningen arbetar med registrering av offentlig konst.

Beskrivning av ärendet

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutade på sitt möte den 26 augusti, § 88, att få upplysning om hur förvaltningen arbetar med registrering av offentlig konst.

I nuläget finns ingen komplett registrering av kommunens offentliga konst gällande 1%-regeln, det vill säga skulpturer med mera i offentliga gatu- och parkmiljöer. I kulturenhetens konstregistret har endast löskonst registrerats.

Under arbetet och utredningstiden med att ta fram riktlinjer och rutiner (inom projektet med Statens konstråd) har det endast registrerats Solviksskolan 1 % utsmyckning tillfälligt i systemet iBinder hos LKFAB. Övriga konstverk som tillkommit genom 1%-reglen finns ej registrerade varken hos kommun eller fastighetsbolag. In Konstrådets projekt har efterforskning gjorts av främst Birgitta Parling, LKFAB som har gått in i bygghandlingar, protokoll om beslut på 1% i Kommunfullmäktige och återfunnit viss information.

På kulturen finns en påbörjad mapp med material och en hel del fotodokumentation på offentlig konst som finns i kommunen, oavsett ägare.

En tidigare anställd kulturesekreterare är under 2021 tillfrågad om att göra en inventering och är positiv till att ta på sig uppdraget. En avvägning behöver dock göras om budgetmedel finns för genomföra denna inventering.

Inom projektarbetet med riktlinjer och rutiner var alla parter (både förvaltningar och kommunala bolag) överens om att registrering är nödvändigt för alla inblandade parter. Kulturens syn är att allt nytt ska in i nya systemet omgående och att ett inventeringsarbete bör prioriteras med interna eller externa medel för att få in allt oregistrerat.

Enligt förslag till rutinen ska vi använda oss av systemet QGIS mark 2.0 där konstverken dokumenteras med bild, text, ägarförhållanden och skötselplan. QGIS och modulen Mark 2.0 används för kommunens samtliga marktäckedata, planer och fastigheter där vi ser en viktig funktion att samordna alla verksamheters områden. GIS-funktionen på Planering har kompetensen och undersökt förutsättningarna men vi har ej startat upp arbetet och sett resultatet.

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Göran Gullbro
Verksamhetschef

Beslut skickas till

Verksamhetschef kultur och ungdom
Akten



§ 88

Dnr 2021/664

Uppdrag till förvaltningen angående förteckning av offentlig konst i offentliga gatu- och parkmiljöer

Beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden uppdrar till förvaltningen att ge upplysning om hur förvaltningen arbetar med registrering av offentlig konst.

Beskrivning av ärendet

Nämnden vill ha information om hur förvaltningen arbetar med registrering av offentlig konst.

Beslut skickas till

Verksamhetschef kultur och ungdom
Akten

2021-09-09

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 79

Dnr 2021/649

Markanvisningsavtal gällande Jasminen 1

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner förslag till markanvisningsavtal mellan Ludvika kommun och Glorius AB.

Beskrivning av ärendet

Glorius AB har, via ombud, uttryckt önskemål om att få en markanvisning på fastighet: Jasminen 1, i Knutsbo. Bolaget har för avsikt att närmare utreda och undersöka möjligheten till byggnation av hyresbostäder.

Avtalet innebär i huvudsak att bolaget ges ensamrätt att under tiden, 1 september till och med sista februari 2022, med möjlighet till förlängning i högst 6 månader, förhandla med kommunen om ett förvärv av det aktuella området.

Om allt faller väl ut, bildas ett produktionsbolag som köper fastigheten för en 1 miljon kronor för att bygga hyreshus. Om efterfrågan är god bekostar företaget en detaljplaneändring för utökad bruttoarea, BTA, och ges således möjlighet att bygga ytterligare lägenheter.

Priset på fastigheten är härlett från SVEFAS värdering som visar på ett värde mellan 250 000 kronor till 1500 000 kronor. Spridning i prissättningen beror på att en avkastningskalkyl har använts då marken avses att bebyggas antingen med hyresrätter eller bostadsrätter.

Kostnaden för att färdigställa markområdet regleras mot markpriset och inte mot eventuell hyreskostnad eller priset för bostadsrätterna, då ett för högt pris kan medföra att det kan vara svårt att hyra ut eller sälja objektet.

Om kommunen har för avsikt att ändra detaljplanen och sälja marken som småhustomter kan kommunen inte räkna med att få igen satsat kapital. Kostnaden för att iordningställa området är alltför kostsamt, enligt tidigare uppgifter som är lämnade för fastighet: Krolliljan 1. Dessa uppgifter torde även gälla för fastighet: Jasminen 1. Uppgiften är lämnad från Teknik & Projekt tidigare år.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 30 juni 2021.
2. Markanvisningsavtal

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

3. Värdering SVEFA

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Markanvisningsavtal gällande Jasminen 1

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner förslag till markanvisningsavtal mellan Ludvika kommun och Glorius AB.

Beskrivning av ärendet

Glorius AB har, via ombud, uttryckt önskemål om att få en markanvisning på fastighet: Jasminen 1, i Knutsbo. Bolaget har för avsikt att närmare utreda och undersöka möjligheten till byggnation av hyresbostäder.

Avtalet innebär i huvudsak att bolaget ges ensamrätt att under tiden, 1 september till och med sista februari 2022, med möjlighet till förlängning i högst 6 månader, förhandla med kommunen om ett förvärv av det aktuella området.

Om allt faller väl ut, bildas ett produktionsbolag som köper fastigheten för en 1 miljon kronor för att bygga hyreshus. Om efterfrågan är god bekostar företaget en detaljplaneändring för utökad bruttoarea, BTA, och ges således möjlighet att bygga ytterligare lägenheter.

Priset på fastigheten är härlett från SVEFAS värdering som visar på ett värde mellan 250 000 kronor till 1500 000 kronor. Spridning i prissättningen beror på att en avkastningskalkyl har använts då marken avses att bebyggas antingen med hyresrätter eller bostadsrätter.

Kostnaden för att färdigställa markområdet regleras mot markpriset och inte mot eventuell hyreskostnad eller priset för bostadsrätterna, då ett för högt pris kan medföra att det kan vara svårt att hyra ut eller sälja objektet.

Om kommunen har för avsikt att ändra detaljplanen och sälja marken som småhustomter kan kommunen inte räkna med att få igen satsat kapital. Kostnaden för att iordningställa området är alltför kostsamt, enligt tidigare uppgifter som är lämnade för fastighet: Krolliljan 1. Dessa uppgifter torde även gälla för fastighet: Jasminen 1. Uppgiften är lämnad från Teknik & Projekt tidigare år.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut medför inte några kostnader.

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Hans Winka
Exploateringsingenjör

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Värdering SVEFA

Beslut skickas till

Exploateringsingenjör, för handläggning
Planeringschef, för kännedom
Akten



	MARKANVISNINGSAVTAL
Parter	Ludvika kommun, 212000-2270 771 82 Ludvika Glorius AB Org. nr. 559102-2453 Box 4016 600 04 Norrköping
Bakgrund	Glorius AB, i fortsättningen, Bolaget, har för avsikt att utreda möjligheten till byggnation av bostäder på fastigheten: Jasminen 1. Bolaget, har till uppgift att utreda möjlighet till byggnation av hyresrätter inom aktuell fastighet. Faller utredningen väl ut avser Bolaget att starta byggnation av hyresfastigheter. På aktuellt område är avsikten att bygga hyreshus i två våningar med varierande storlek på lägenheterna, se bilaga 1. Huskropparna kan anpassas till rådande byggbestämmelser d.v.s. bruttoarean för området. Detaljplan finns för området och koncept uppfyller planens intentioner. Karta bifogas över aktuellt område, se bilaga 1.
Markanvisning	Med markanvisning avses i detta avtal en överenskommelse mellan Ludvika kommun, i fortsättning Kommunen, och Bolaget som ger Bolaget ensamrätt att under nedan villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av det område som anges nedan.
Markanvisningsområde	Markanvisningen ger Bolaget option på att köpa fastighet: Jasminen 1, under vissa premisser, som säkerställs i det slutliga köpeavtalet. Därför kan vissa parametrar skilja sig åt i det slutliga avtalet, men i huvudsak ska intentionerna i markavtalet följas. Fastigheten är på cirka 17500 kvadratmeter, uppgiften är tagen från fastighetsregistret. Fastigheten är inte behäftad med någon nyttjanderätt, servitut eller är belånad.
Tidsperiod för markanvisningen	Detta avtal gäller från 1 september 2021 till och med 28 februari 2022. Med möjlighet till förlängning om högst sex månader, då efter särskild prövning från Kommunen, förlängning sker skriftligen. Parterna ska ingå avtal som reglerar marköverlåtelse och genomförandet innan markanvisningens tid har löpt ut. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla, såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av markanvisningsavtalet. Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för endera part om avtalet löper ut.



Markanvisningens innebörd	<p>Denna markanvisning innebär att Bolaget, under ovan angiven tidsperiod, har ensamrätt att förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av markanvisningsområdet. Kommunen överlåter mark på marknadsmässiga villkor.</p> <p>Under markanvisningstiden får Bolaget utföra fördjupade utredningar om förutsättningar att bebygga området med byggnad i enlighet med bygglovs bestämmelser.</p>
Undersökning av mark	<p>Bolaget ansvarar och bekostar nödvändiga undersökningar och utredningar som krävs för att kunna bebygga området. Bolaget ges tillträde till område för att kunna utföra dessa undersökningar och utredningar.</p>
Förutsättningar	<p>Priset för: Jasminen 1, är satt till 1 miljon kronor. Priset är i sakt i relation till Krolliljan 1.</p> <p>För att säkerställa att intentionerna i det slutliga köpeavtalet följs kan Kommunen komma att nyttja vitesklausul. Vite kan användas om inte byggnation kommit visst långt, från att köpekontraktet ingåtts, eller att fastigheten säljs, klyvs eller överlåts innan byggnationerna är klara. Ska vite erläggas uppgår vitesbeloppet till 15 kronor per kvadratmeter gånger fastighetens yta. Vid förseningar som påverkar byggnationen och ligger utanför Bolagets kontroll ska vite ej utgå.</p> <p>Vid köp av fastigheten står Bolaget för att färdigställa området, exempelvis: vägar, gräva för vatten och avlopp mm. Bolaget står även för anslutningskostnader mm. Bolaget har även haft tillfälle att undersöka fastigheten och kan av den anledningen inte ställa Kommunen till svars för fastighetens skick eller dess grundförhållanden. Bolaget har ansvaret att söka mark- och bygglov.</p> <p>Bolaget initierar detaljplanerändring om Bolaget har för avsikt att få utökad byggrätt och står således för kostnaden för ändring av detaljplanen.</p> <p>Kommunen å sin sida garanterar att fastighetens gränser finns dokumenterade.</p> <p>Kommunen har kontaktat WBAB som ansvarar för VA-ledningarna. Enligt WBAB ska VA-ledningarna vara anpassade till den belastning som utbyggnaden i området medför.</p>
Överlåtelse av avtal	<p>Detta markanvisningsavtal får inte utan Kommunens skriftliga godkännande överlåtas på annan part.</p>
Giltighet	<p>Detta avtal gäller under förutsättning av att det godkänns av behörigt organ hos respektive part. Avtalet är annars förfallet utan ersättningskyldighet för någondera parten.</p>



Avtalsexemplar	Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.	
Underskrift	Ludvika den / 2021	den / 2021
	För Ludvika kommun	För Glorius AB
	_____	_____
	Jan Lundberg Förvaltningschef	
	_____	_____
	Hans Winka Exploateringsingenjör	



BILAGA 1

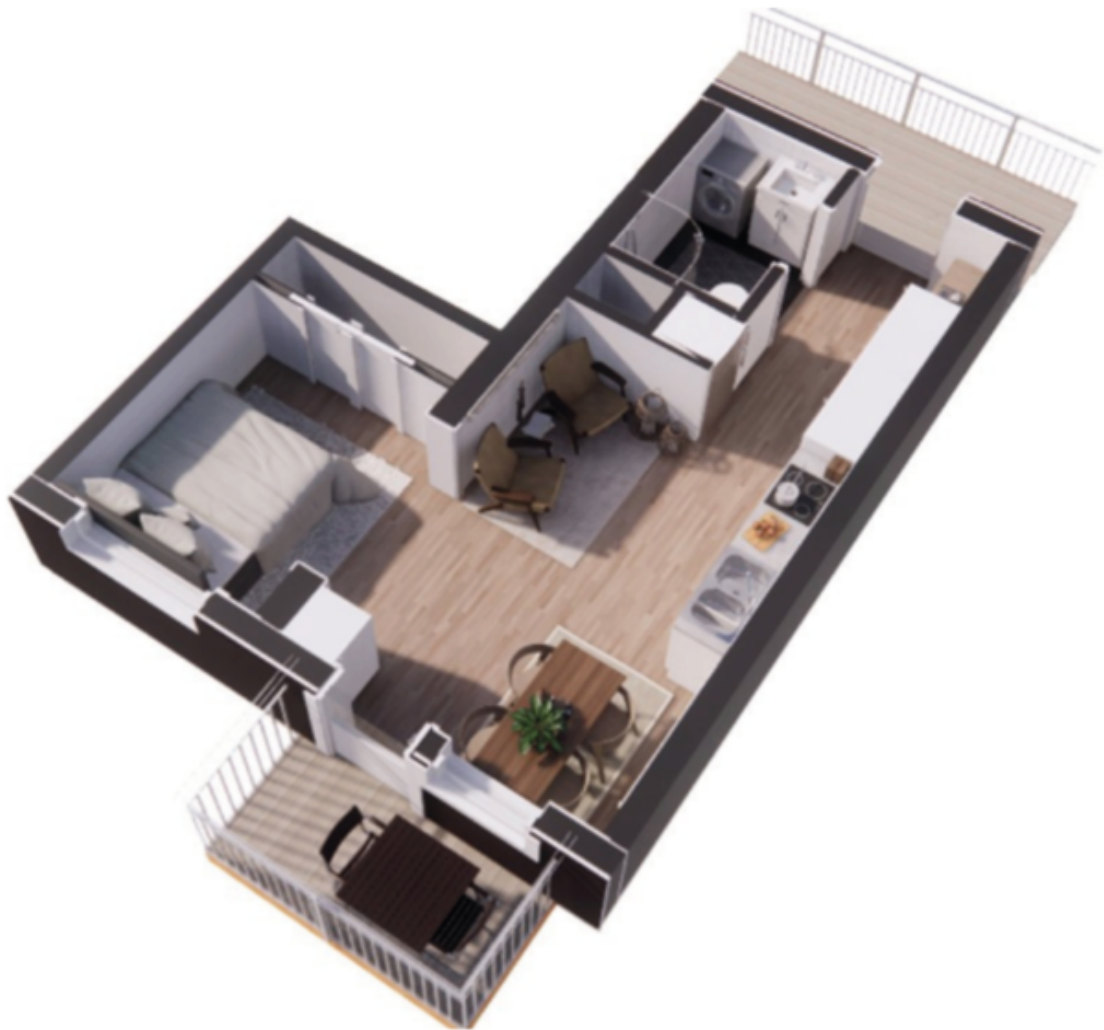


Totalt 42 Lägenheter, fördelat enligt nedan. Tre huskroppar. Med 14 Lägenheter i varje.

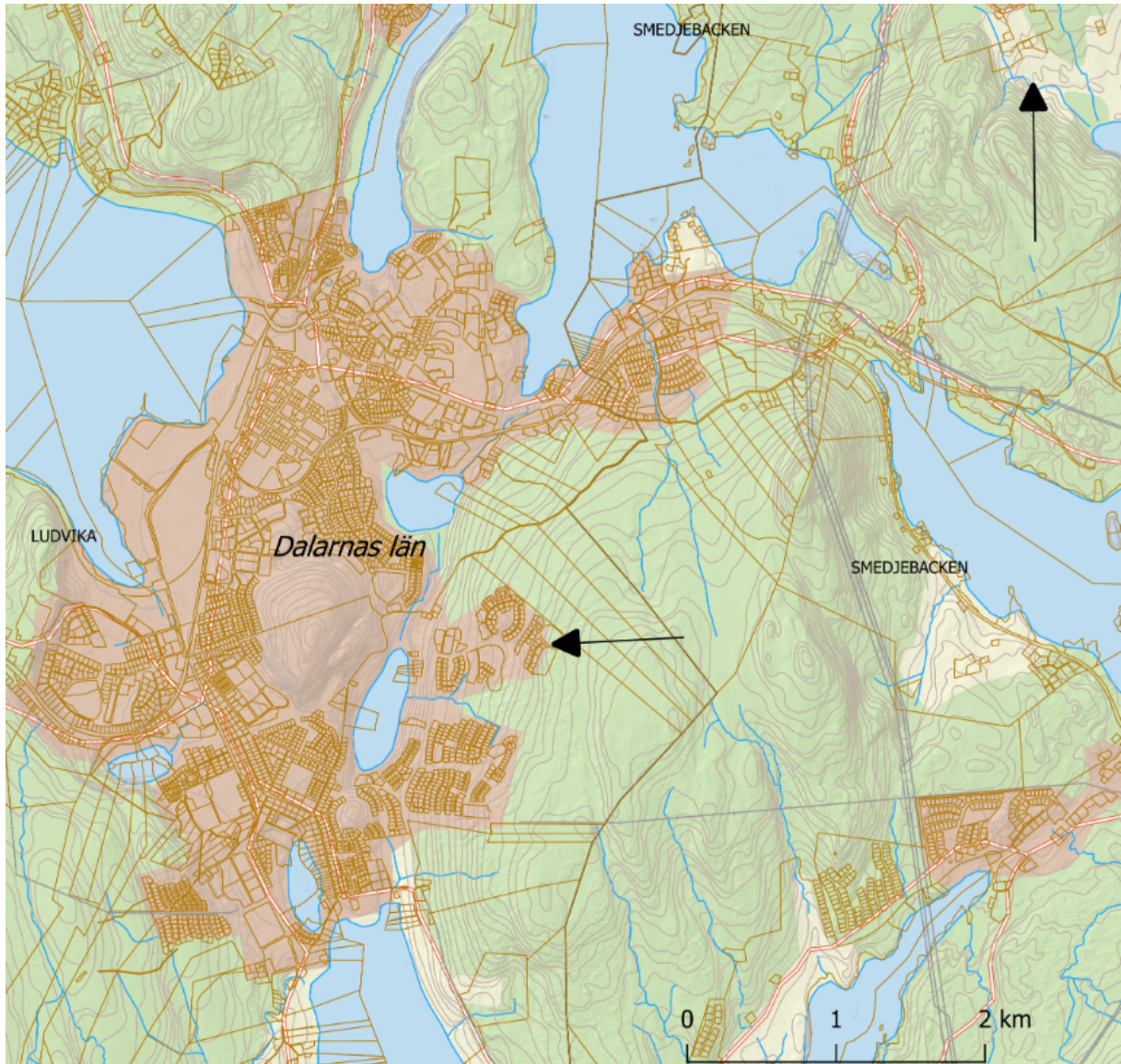
Antal	Storlek	Yta	Ca pris
6	1 rok	32,5 m ²	4 761 kr/mån
12	1,5 rok	39,8 m ²	5 498 kr/mån
12	2 rok	49,6 m ²	6 415 kr/mån
12	3 rok	69 m ²	8 090 kr/mån

Sammanlagd BOA uppgår till 3101,4 m².

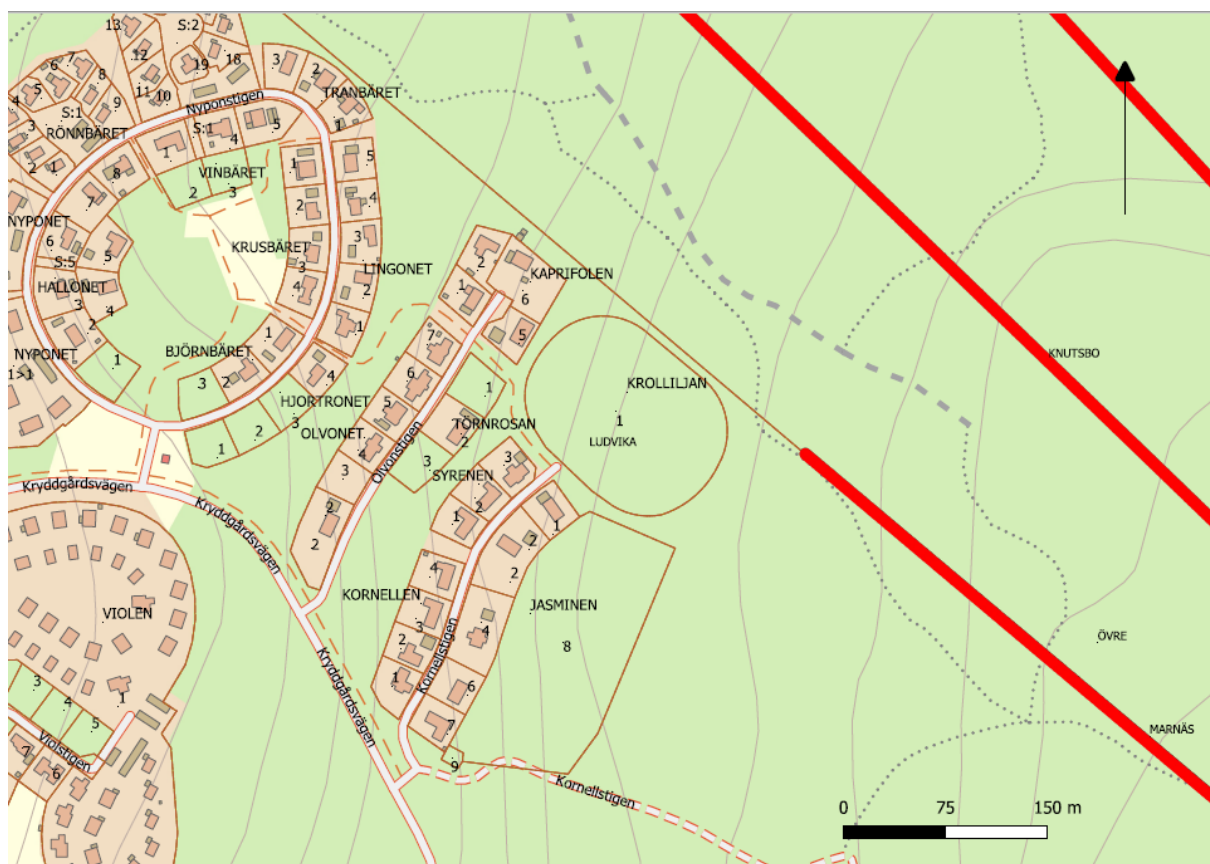
Illustrations bild över huskroppar.



Illustrationsbild över en tvåa.



Översiktskarta: Jasminen vid pil, i bildens mitt.



Karta över aktuell fastighet, Jasminen syns centralt i bild, söder om Krolliljan.

Värdeutlåtande

Fastigheterna Ludvika Jasminen 8 och
Krolliljan 1

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	7
5. Värderingsmetodik	13
6. Värdering av mark för bostäder (flerbostadshus)	13
7. Slutsatser	16

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Ludvika Jasminen 8 och Krolliljan 1.
Uppdragsgivare:	Uppdragsgivare är Ludvika kommun (org.nr 212000-2270), genom Sofia Hellsten.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 9 december 2020.
Särskilda förutsättningar:	Värdet exkluderar kostnader för eventuella markberedning av den aktuella marken. I värdebedömningen tas ingen hänsyn till eventuell värdeinverkan av extraordinära grundläggningsförhållanden, förorenad mark, fornyfynd etc*
Objektstyp:	Värderingsobjektet utgörs av mark för parkering och parkmark med byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

250 000 kronor

Tvåhundra femtiotusen kronor

vilket motsvarar cirka

45 kr/kvm ljus BTA

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Ludvika Jasminen 8 och Krolliljan 1.

Värderingsobjektet utgörs av naturmark med byggrätt för bostäder.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ludvika kommun (org.nr 212000-2270), genom Sofia Hellsten.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är februari 2020.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Värdet exkluderar kostnader för eventuella markberedning av den aktuella marken. I värdebedömningen tas ingen hänsyn till eventuell värdeinverkan av extraordinära grundläggningsförhållanden, förorenad mark, fornynd etc.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har ej utförts specifikt inför denna värdering då tillräcklig kunskap om området bedöms föreligga för denna värdering.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Information om detaljplan
- Storlek och utformning av byggrätt

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Värderingsobjektet utgörs av naturmark med byggrätt för bostäder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Ludvika kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Övre Marnäs några kilometer öster om centrala Ludvika. Gatuadresserna är Kornellstigen 15 och 16. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse och naturmark. Service finns närmast i centrala Ludvika. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (Rv 50) finns på ca 2 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjekten har en sammanlagd markareal om 32 960 kvadratmeter. Områdena består mestadels av naturmark.

Miljö

Någon kontroll av omfattning och bedömning av kostnader för sanering/åtgärd har inte genomförts (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

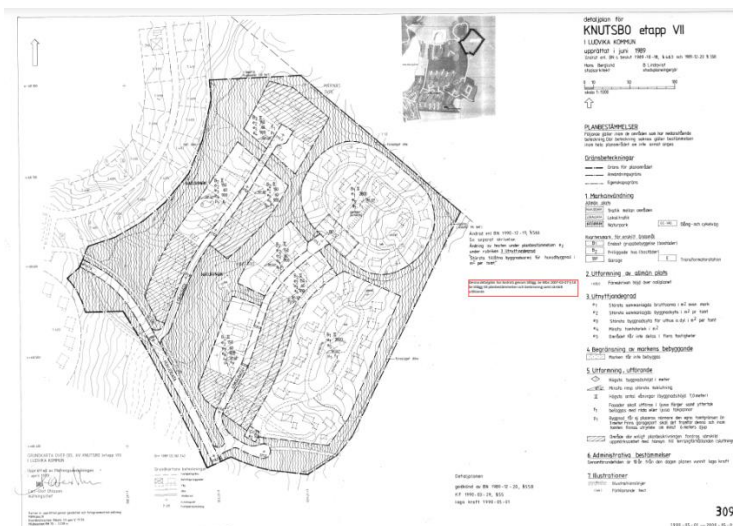
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan 309, antagen 1990-05-01 med tillägg (Akt 2085-P343) laga kraftvunnen 2007-03-03.

Planbestämmelserna anger bostadsbebyggelse i grupphusform (BRF-Hyreshus) med möjlighet till enskild verksamhet inom bostaden.

Totalt bedöms att området kan inrymma ca 2 800 kvadratmeter BTA per fastighet vilket ger totalt 5 600 kvadratmeter BTA fördelat på 21 + 17 st byggnader (1 bostad per byggnad).



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomin som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunkturedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1, då BNP något överraskande ökade med 0,1% p.g.a. stark export). I Q3 noterades en tydlig rekyl då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren).

Konjunkturinstitutets prognos ligger på -3,6% för 2020 och +3,5% för 2021, förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser, särskilt då det noterats en tydlig ökning av Covid-19 under hösten. Återhämtningen i Q3 vilar på osäker grund, men den offentliga ekonomin är relativt stark vilket möjliggör ytterligare stödåtgärder. Det väntas emellertid dröja till svensk/internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan Coronapandemin. Lågkonjunkturen väntas bestå till 2023/2024.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av Coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i nov-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan nu inte vara att vänta förrän tidigast 2024.

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 0,4% för 2020 respektive 0,8% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten väntas – trots omfattande statliga stödåtgärder – stiga till 9,4% under 2020 respektive 11,0% under 2021 (att jämföra med 6,9% under 2019). Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid, särskilt vad gäller långtidsarbetslösa och de som är nya på arbetsmarknaden (efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb", som t.ex. handel, hotell/restaurang, har tydligt minskat). Vidare väntas Coronapandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt.

Ludvika Kommun/kommunfakta

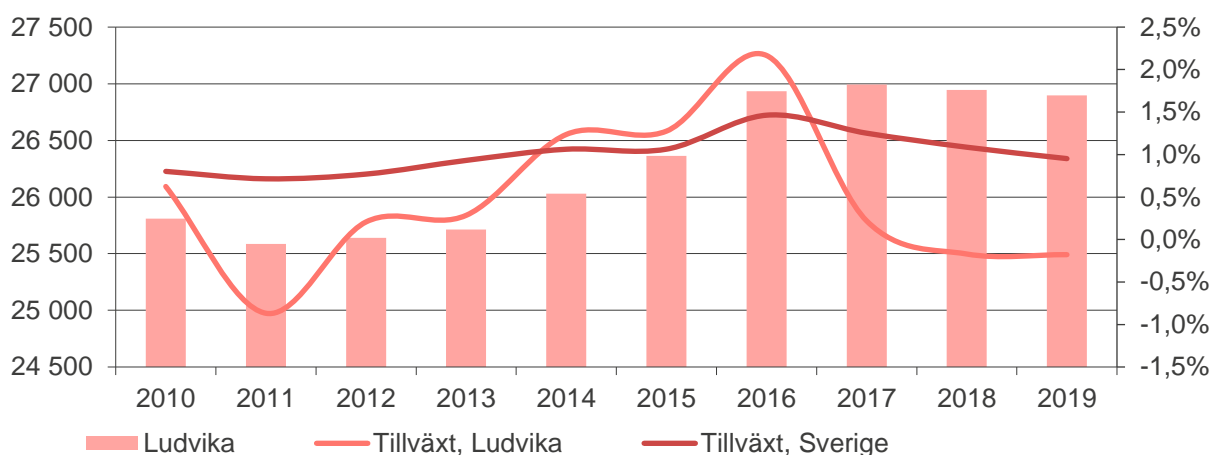
Befolkning

Befolkningen i Ludvika uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 26 898 invånare, en minskning med drygt -0,2% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ludvika	25 810	25 586	25 639	25 712	26 030	26 362	26 933	26 992	26 946	26 898
Tillväxt, Ludvika	0,6%	-0,9%	0,2%	0,3%	1,2%	1,3%	2,2%	0,2%	-0,2%	-0,2%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

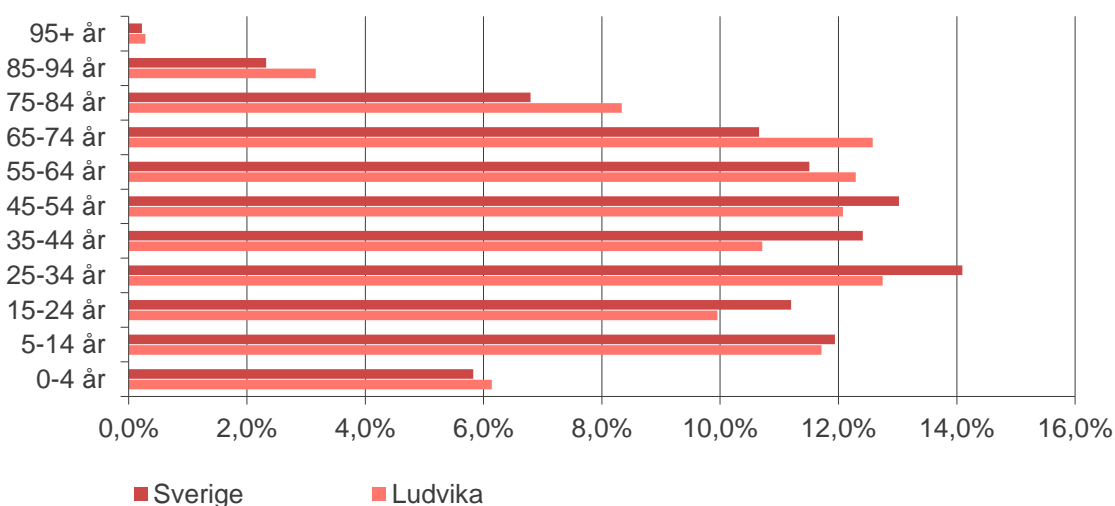
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningmängden. Noterbart är att andelen personer över 55 år är högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Ludvika är generellt lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier med undantag av ålderskategorin 20–24 år.

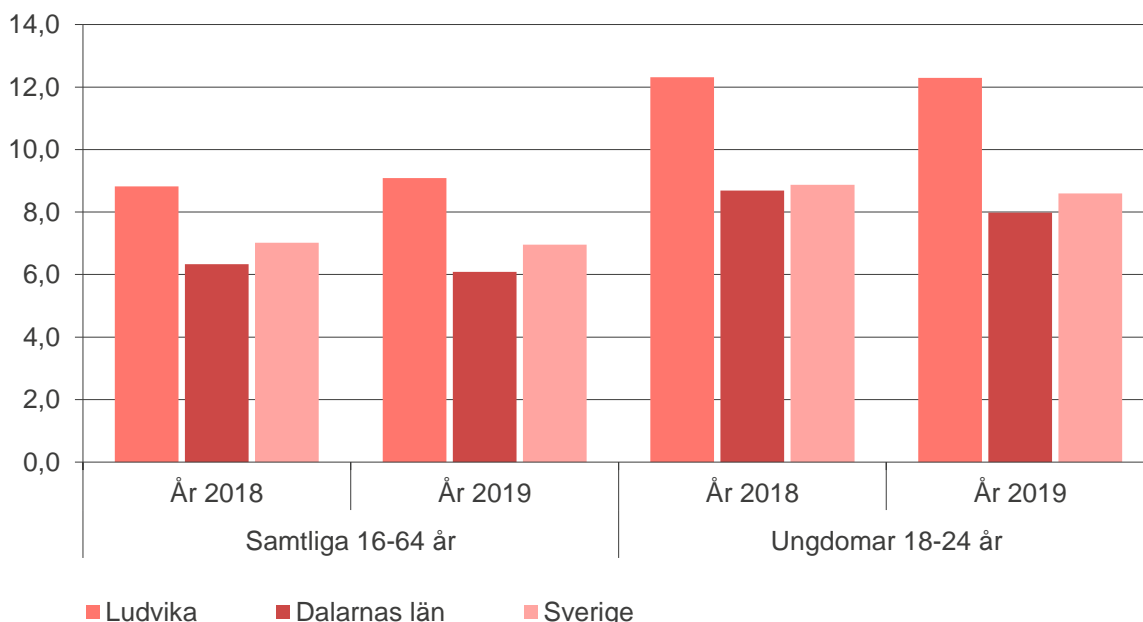
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	187,7	179,6	161,5
25-29 år	241,5	243,5	247,3
30-44 år	297,4	312,7	344,2
45-64 år	358,6	357,9	396,4
65+ år	233,5	238,8	255,1
Totalt 20+ år	285,3	289,9	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Ludvika till 9,1% vilket kan jämföras med Dalarnas län som har en arbetslöshet om 6,1 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

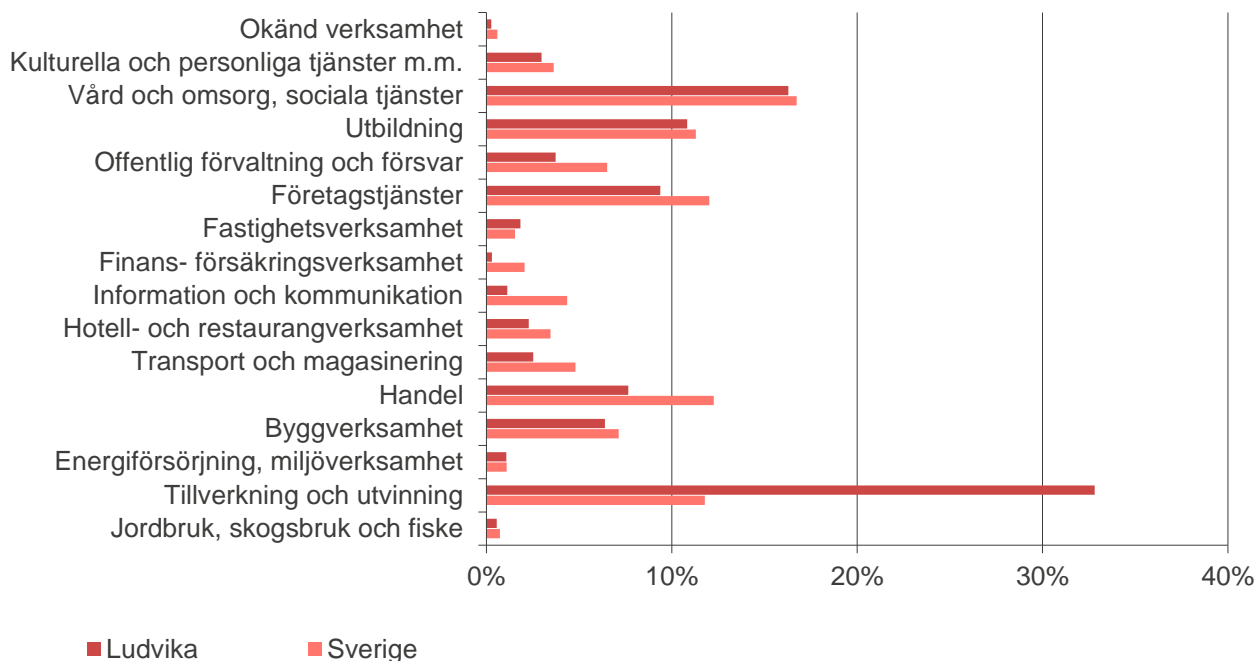


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Ludvika på plats 224 i rankingen för 2019.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

Det har noterats en Coronarelaterad osäkerhet under Q2, med flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, vilket medförde en uppbromsning på investeringsmarknaden. Trots denna osäkerhet, i kombination med problem på kreditmarknaden under våren, har investeringsintresset varit relativt stort. Transaktionsvolymen i Q3 uppgick till ca 31,1 mdkr, en minskning med nästan 20% jämfört med 2019 (som dock utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden). Ackumulerad omsättning Q1-Q3 uppgick till ca 111 mdkr (ca 135 mdkr 2019). Det finns i dag mycket kapital som, i brist på investeringsalternativ, söker sig till fastighetsmarknaden. Det finns fortsatt mycket kapital som söker sig till fastighetsmarknaden, vilket talar för att transaktionsvolymen 2020 sannolikt kommer uppgå till en relativt hög nivå (om än inte i nivå med 2019).

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Likaså finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter samt kvalitativa kontor.

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Till köparna hör fortfarande främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.

Förutsättningarna på kreditmarknaden försämrades avsevärt under inledningen av Coronakrisen med stigande kostnader som följd, men det har noterats en återhämtning under sommaren. För institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating bedöms kreditmarknaden vara fortsatt god, särskilt vid investeringar i bostads- och samhällsfastigheter (fastighetskrediter med låg risk kan till och med ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Det bedöms finnas god underliggande efterfrågan vad gäller mark/byggrätter. Marknaden är emellertid något "avvaktande", särskilt vad gäller bostadsrätter (p.g.a. en osäker utveckling på privatbostadsmarknaden för nyproduktion) och kommersiella projekt inom de segment som idag upplevt svagare marknad p.g.a. Coronapandemin. Den demografiska utvecklingen – med såväl växande barnkullar som en allt äldre befolkning – medför att det är av stor vikt med investeringar inom vård/skola/omsorg. Intresset är stort vad gäller byggrätter för olika typer av särskilda boende.

Marknadsförutsättningar byggrätter

I Boverkets "Bostadsmarknadsenkät 2020" anger totalt 212 kommuner ett underskott på bostäder. Detta motsvarar 74 % av de 286 kommunerna som besvarat frågan. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 20 kommuner sedan föregående år. Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för tredje året i rad som helhet.

Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framförallt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, men även äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

Trots fundamentalt goda förutsättningar återfinns risker inom segmentet. En högre omflyttningsfrekvens, och på sikt en viss vakans-/hyresrisk på grund av högt satta nyproduktionshyror (i förhållande till befintligt bestånd) påverkar investeringsviljan. Vidare är det inom flera, primärt mindre, delmarknader fortsatt svårt att få projektekonomi att gå ihop. Det nu återinförda statliga investeringsstödet har syftat till att få bukt med detta problem. Stödet har sedan det infördes 2017 både hyllats och kritiserats men där vi noterar ett ökat intresse för stödet hos marknaden. Det kan dock konstateras att turerna kring investeringsstödet det senaste året skapat en viss osäkerhet på marknaden vilket inte är något som gynnar bostadsmarknaden i stort.

Vad gäller bostadstadsbyggandet minskade aktiviteten totalt sett under 2018, främst med anledning av turbulensen på privatbostadsmarknaden. Under 2019 påbörjades nybyggnation av cirka 49 000 bostäder i Sverige, vilket är 7 % lägre än året innan. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus gick ner med 6 % och landade på cirka 39 000. Av dessa är runt 62 % upplåtna med hyresrätter vilket kan jämföras med 60 % 2018. En tidig prognos av Boverket (före Corona) är 50 000 påbörjade bostäder under 2020 varav 22 500 hyresrätter. Enligt Boverkets prognos finns det ett behov om 64 000 nya bostäder per år fram till 2027, främst inom storstadsregionerna. Det är troligt att vi inom kort kommer att få se en justerad prognos från Boverket med anledning Corona-pandemin.

Bransch- och arbetsgivarorganisationen Byggföretagen har gjort en analys avseende hur nyproduktionen kan komma att påverkas av Corona-pandemin. Denna visar på att antalet påbörjade bostäder kan minska med 11 – 70% under 2020 – 2021 (beroende på hur konjunkturen utvecklas). Det är framförallt nyproduktion av bostads- och äganderätter som bedöms minska.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion samt har en liten andel kommersiella lokaler. Som ovan nämnts bedömer Svefa att hyresbostäder är det fastighetssegment som kommer att klara krisen bäst. Om krisen leder till en mycket långvarig och djup lågkonjunktur med hög arbetslöshet finns dock en något större vakans-/hyresrisk för nyproducerade hyresrätter, med anledning av den på vissa delmarknader höga hyresnivån. På mindre orter med en lägre hyressättning och där nyproduktionen hittills varit låg bedöms även efterfråga på bostadsrätter bestå.

I regionstäderna som Örebro, Uppsala och Sundsvall har en viss mättnad på nyproducerade bostäder uppnåtts och transaktionsaktiviteten har minskat. För en stad som exempelvis Gävle har en inbromsning för premiumsegmentet skett medan de billigare produktionerna av typ BoKlok, samt enskilda småhustomter, fortfarande säljer bra. Efterfrågan bedöms fortfarande finnas på bostäder i rätt läge. På mindre orter som Sandviken, Falun, Ludvika och Söderhamn finns en efterfrågan på bostäder och byggnationer pågående. Det är dock huvudsakligen kommunen som är aktiv på de mindre orterna, men det finns även ett antal privata aktörer.

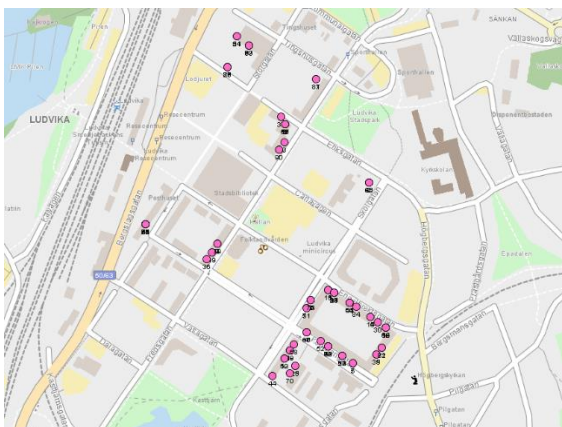
Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjekten bedöms ha ett relativt attraktivt naturnära läge, vilket bedöms som ett B-läge för bostäder.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som normalt. Då den totala byggrätten uppgår till ca 5 600 kvadratmeter bostäder, bedömt antal 38 st. (snitt ca 120 kvadratmeter per bostad).

Försäljningspriserna har under senare år uppvisat en nivå om i snitt cirka 12 000 kr/kvm för en i genomsnitt cirka 63 kvadratmeter stor lägenhet och en avgift till föreningen om cirka 600 kr/kvm. Totalt har ett hundratal försäljningar noterats sedan januari 2018 inom centrala Ludvika, se karta nedan. Toppnivåer finns på knappt 23 000 kr/kvm (65 kvm) och lägsta noteringarna på drygt 3 400 kr/kvm (44 kvm). Skicket och standarden varierar mellan lägenheterna/fastigheterna. Generellt så är värdeåren på bebyggelsen av äldre årgångar och någon nyare producerad jämförelseobjekt med värderingsobjektet finns inte.

I Borlänge finns noteringar om insatser för Bo Klok i ytterområden i nivån 18 000 – 20 000 kr/kvm Boa. Även i Bollnäs och Mora finns noteringar på nivåer om 20 000 – 25 000 kr/kvm Boa.



Lägenhetsförsäljningar på andrahandsmarknaden i närområdet från 2018-01-01 och framåt

Värderingsobjektets största styrka är dess naturnära och ostörda läge, den största risken är de höga hyrorna som måste till för att täcka en produktionskostnad. Betalningsförmågan och efterfrågan på nya dyrare bostäder bedöms vara låg på orten.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassafloedesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknads förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads framtidsbedömningar.

6. Värdering av mark för bostäder (flerbostadshus)

Ortsprisanalys

Undersökningen har resulterat i följande jämförelseköp för bostadsbyggrätter:

ORTSPRISER BOSTAD

- I Mora har fastigheterna Mora Noret 1:104 och Mora Noret 1:105 sålts för 600 kr/kvm BTA under 2017.
- 2019 köpte BoKlok byggrätt av Borlänge kommun i Kvarnsveden. Köpeskillingen uppgick till 1 830 000 kronor motsvarar cirka 467 kr/kvm BTA.
- I november 2016 köpte Byggpartner Lärarinnan 7 vid Siljansvägen/Domaregatan i Borlänge för 3 400 000 kronor, vilket motsvarar ca 475 kr/kvm BTA.

- Under 2018 sålde Leksands kommun ca 3 500 kvm byggrätter för ca 2 000 kr/kvm BTA i området Lillskär i södra Leksand. Området Åkerö Brofäste är relativt centralt beläget vid Österdalsälvens södra strand.
- I Hudiksvall förvärvade Skälbo Förvaltning AB under 2016 efter budgivning ett mindre område bestående av de centralt belägna fastigheterna Gamla Skolan 2 och 3 i Hudiksvall för ca 1 860 000 kronor motsvarande ca 1 800 – 2 000 kr/kvm BTA.

Under 2018 var aktiviteten på byggrätter större i Gävle och framför allt var BoKlok en stor aktör som under våren köpte ca 7 000 kvm BTA bostad i Hemlingby för 1 300 kr/kvm BTA. Under våren köpte de även en större yta invid Gävletravets parkering på Gavlehov för 2 000 kr/kvm BTA. Här finns byggrätter för ca 11 000 – 12 000 kvm bostäder både i form av lägenheter och radhus. Under hösten 2018 köpte de även ca 2 500 kvm BTA på Lindbacka för ca 1 700 kr/kvm där radhus har uppförts.

Under 2018 har också markanvisningsavtal tecknats med flera större aktörer på Godisfabriken i Gävle. Gavlegårdarna bygger själva hyresrätter medan Peab, Riksbyggen och NCC planerar att bygga bostadsrätter. Priserna varierar mellan ca 2 000 – 4 000 kr/kvm BTA. Samtliga ytor är då sanerade och avgrusade.

Resultat ortspris

Inget av köpen ovan är helt jämförbart med värderingsobjektet. Nivåerna ger dock en indikation på prisnivåer och nyckeltal.

Ortspriset ovan samlar merparten av noteringarna på en nivå om ca 500 – 2 000 kr/kvm ljus BTA. Ovanstående lägen på jämförelseobjekten varierar från relativt centrala till mindre centrala lägen. Noteringen i Mora och Borlänge bedöms var mest jämförbar med värderingsobjektet både i storlek och läge. Båda orterna bedöms dock vara starkare än Ludvika.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper och läge, i relation till jämförelseköp, bedöms ortsprismetoden ge ett marknadsvärde för en färdigställd obebyggd tomt i det aktuella området mellan ca 50 och 250 kr/kvm BTA inom värderingsobjektet, vilket ger ett totalt värde om 250 000 – 1 500 000 kronor. (5 600 kvm BTA)

Avkastningsmetod

Exploateringskalkyl – indirekt ortsprismetod

Nedan redovisas en förenklad exploateringskalkyl för mark med en angiven byggrätt. I värdebedömningarna beaktas även de exploateringsförutsättningar samt den intäktsbedömning som bygger på noteringar av försäljningar av bostadsrätter i området.

I närområdena finner man noteringar om ca 7 000 – 9 500 kr/kvm i insats. Det rör sig om 4 och 5 rum och kök i storleksordningen ca 100-120 kvadratmeter. Månadsavgiften ligger i snitt på 5 400 kr/mån.

I kalkylen har en insats om 20 000 kr/kvm BOA antagits tillika en årsavgift om 650 kr/kvm och en kostnad för drift och underhåll på 350 kr/kvm. Föreningen beräknas då ha lån som uppgår till cirka 10 000 kr/kvm och en ränta över tid om ca 3 procent. Den reala kalkylräntan för projektet bedöms uppgå till 5 procent.

Kostnader för avstyckning, grävning för VA mm och anläggningar av gräs och gångytor på kvartersmark bedöms utifrån schabloner uppgå till ca 500 kr/kvm BTA. Försäljning bedöms uppgå till ca 300 kr/kvm BTA. Anslutning av el och VA ingår i entreprenad och byggherrekostnaden som bedömts uppgå till 22 000 kr/kvm BTA. Huvudman för lokalgator, lekpark och dylikt är enligt detaljplan Ludvika kommun.

Exploateringskalkyl - "Ludvika Jasminen 8 & Krolliljan 1"

Kategori/Etapp	Etapp 309
Insats (kr/kvm BRA)	20 000
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	10 000
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	30 000
Omräkningstal BRA/BTA	0,85
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	25 500
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-22 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-300
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-22 800
= Netto (kr/kvm BTA)	2 700
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	2 673
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	27
Byggrätt (kvm BTA)	5 600
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,0
Real kalkylränta (%)	0,0%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	27
Bedömt byggrättsvärde (kr)	151 200
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	27
Totalt bedömt värde för projektet (kr)	151 200
Totalt bedömt värde för projektet (kr/BTA)	27

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett ringa värde om 150 000 kronor, motsvarande 25 kronor per kvadratmeter BTA, för båda fastigheterna (5 800 kvadratmeter BTA).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden
Avkastningsmetoden

cirka 250 000 – 1 500 000 kronor
ca 150 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 9 december 2020 till:

250 000 kronor

Tvåhundra femtiotusen kronor

vilket motsvarar cirka

45 kr/kvm BTA

Gävle 2020-12-09



Bo Heimer
Fastighetskonsult/Värderare



Maria Sundkvist
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor

Bilaga Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LUDVIKA JASMINEN 8 Nyckel: 200173962 UUID: 909a6a79-9f34-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Ludvika Distrikt: Ludvika Nr: 217003			2020-11-06

ADRESS
Adress
Kornellstigen 16 771 43 Ludvika

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6666335.7	512160.6	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	17 549 kvm	17 549 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIHETEN 771 82 LUDVIKA Köp: 1918-05-29 Andel: 1/1	1/1	1918-09-26	18/173

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

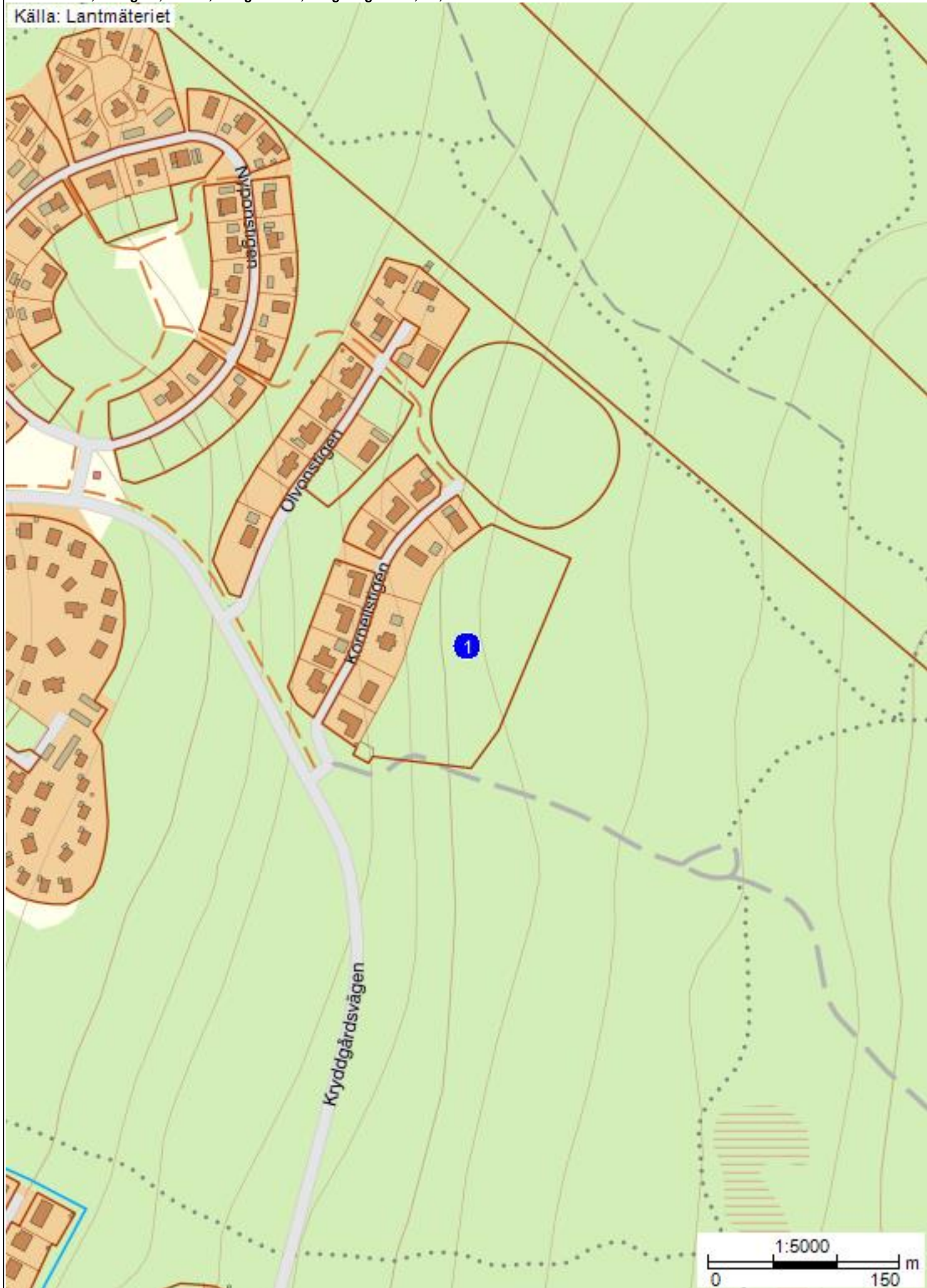
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: KNUTSBO, ETAPP VII	1990-03-29 Genomf. start: 2007-03-10 Genomf. slut: 2012-03-09 Senast ajourföring: 2014-09-05	2085-P77 20LM 1990-04-30
Ändring av DP: FÖR KNUTSBO ETAPP VII	2007-02-07 Laga kraft: 2007-03-09 Genomf. start: 2007-03-10 Genomf. slut: 2012-03-09 Registrerad: 2007-04-17	2085-P343

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SMÅHUSENHET, TOMTMARK TILL HELÅRSBOSTAD (210) 388781-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2018
Taxvärde 180 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 180 000 SEK	Areal 17549 kvm
Taxerad ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIHETEN 771 82 LUDVIKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet småhusmark 27388455	Riktvärdeområde 2085002	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt	
Taxvärde 180 000 SEK	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Areal 17549 kvm	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningsscentrum		
Bebyggelsestyp Friliggande			

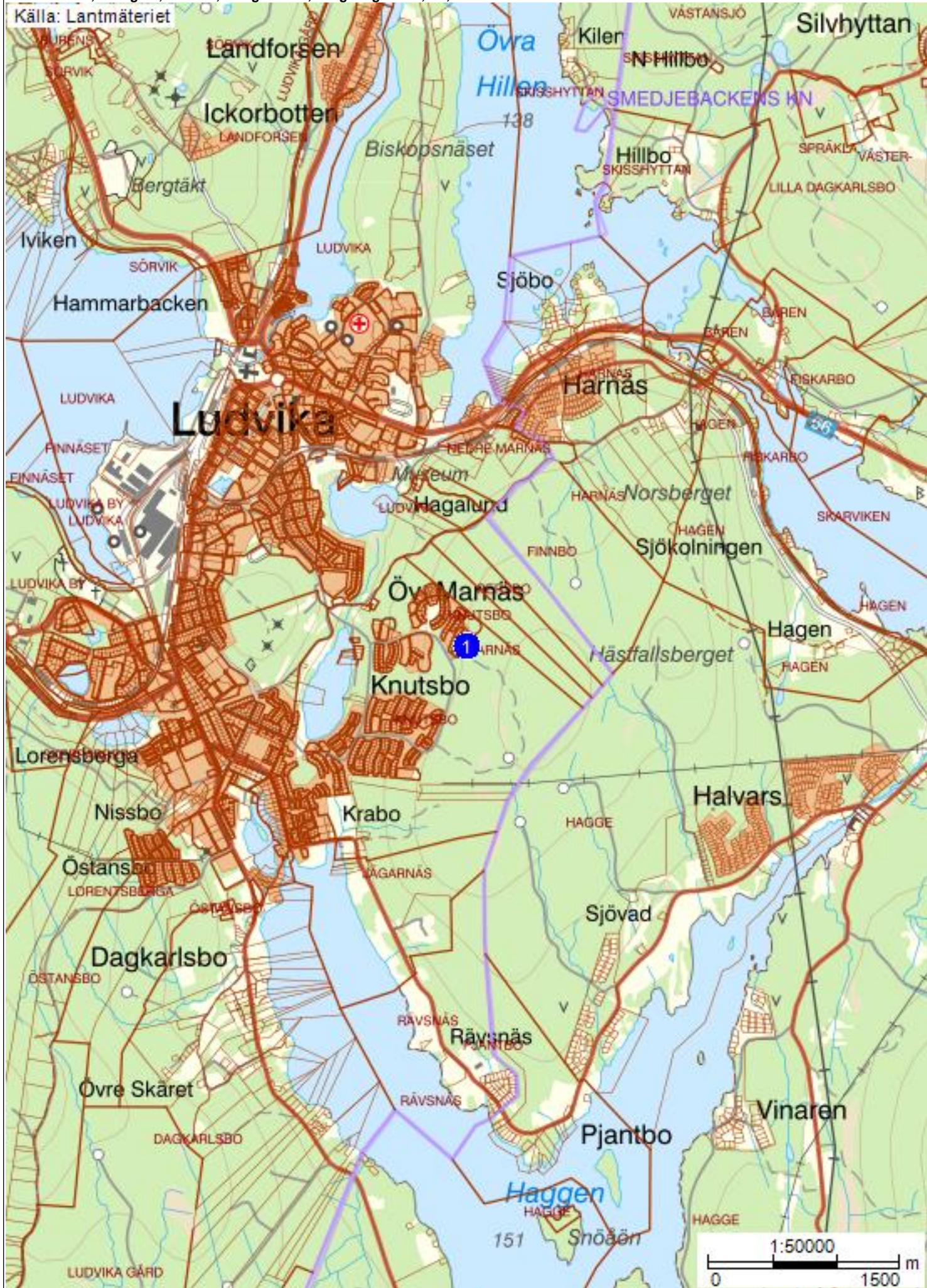
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1990-10-05	2085-360

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-LUDVIKA KNUTSBO 7:459	1992-11-25	2085-611

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LUDVIKA KROLLILJAN 1 Nyckel: 200174435 UUID: 909a6a79-a10d-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Ludvika Distrikt: Ludvika Nr: 217003			2020-11-06

ADRESS
Adress Kornellstigen 15 771 43 Ludvika

LÄGE, KARTA			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6666504.2	E (SWEREF 99 TM) 512198.5	Registerkarta

AREAL			
Område Totalt	Totalareal 15 411 kvm	Därav landareal 15 411 kvm	Därav vattenareal 0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIHETEN 771 82 LUDVIKA Köp: 1918-05-29 Andel: 1/1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1918-09-26	Akt 18/173

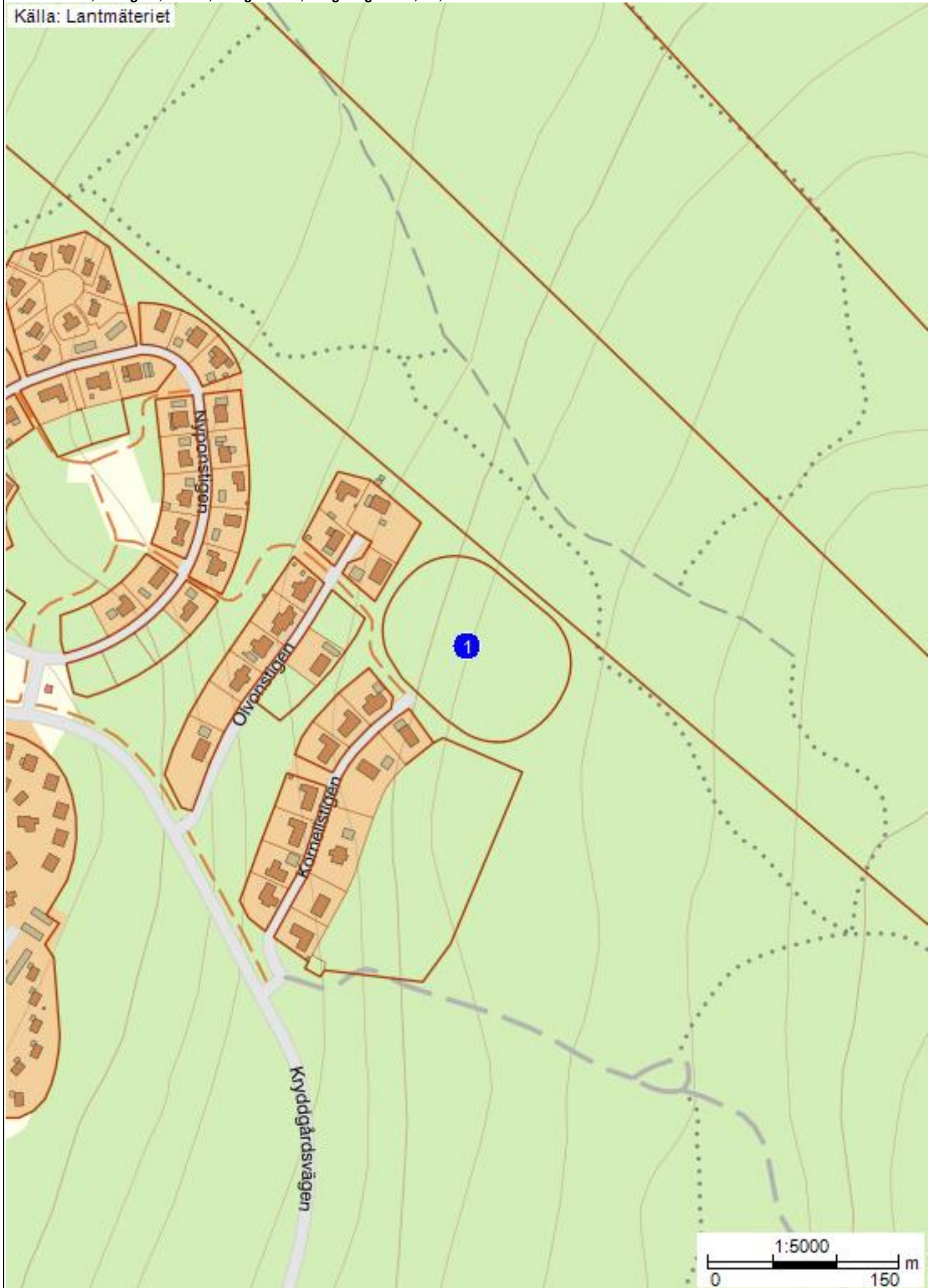
ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

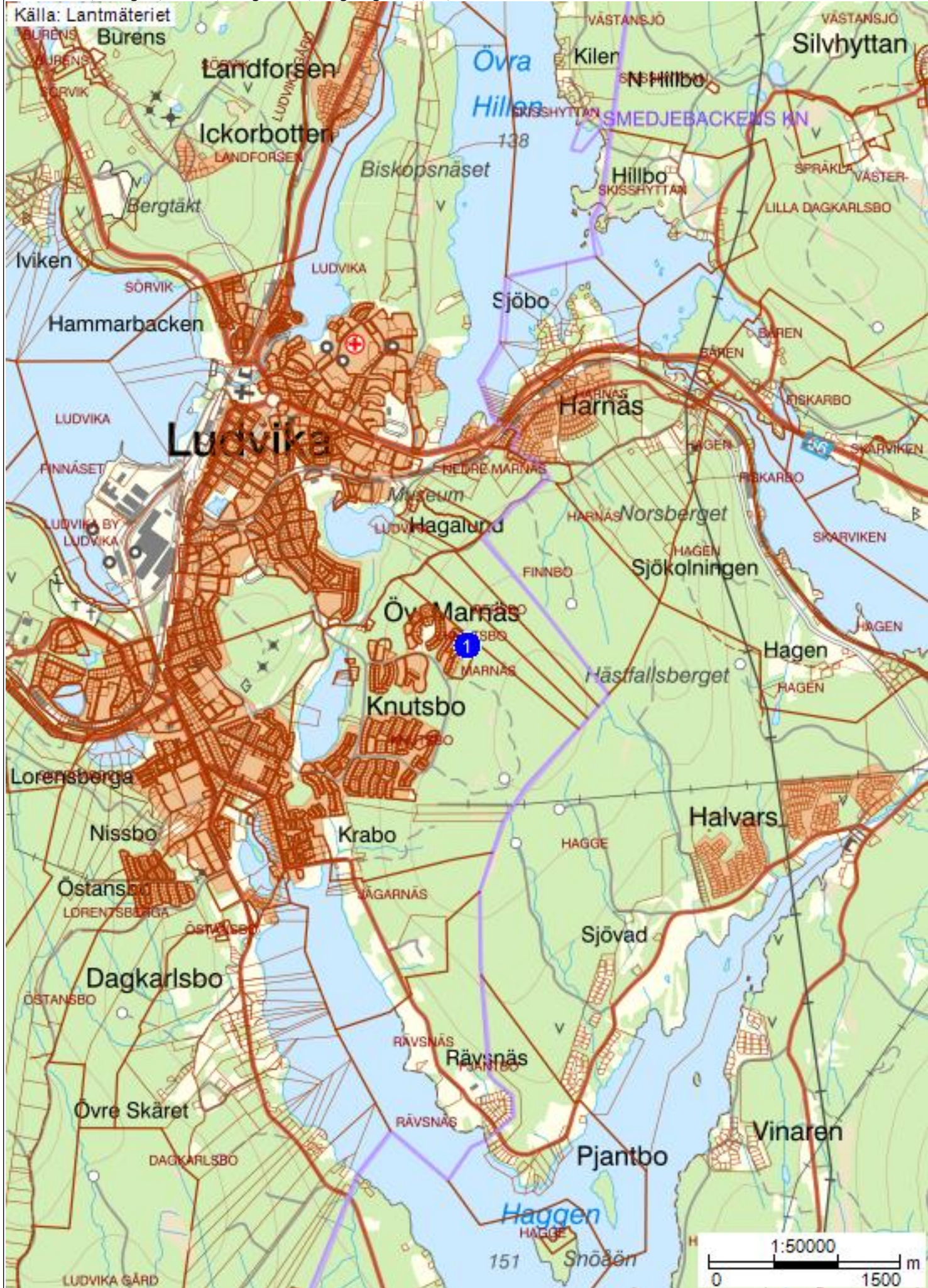
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: KNUTSBO, ETAPP VII	1990-03-29 Genomf. start: 2007-03-10 Genomf. slut: 2012-03-09 Senast ajourföring: 2014-09-05	2085-P77 20LM 1990-04-30
Ändring av DP: FÖR KNUTSBO ETAPP VII	2007-02-07 Laga kraft: 2007-03-09 Genomf. start: 2007-03-10 Genomf. slut: 2012-03-09 Registrerad: 2007-04-17	2085-P343

TAXERINGSPERFORMATON			
Taxeringsenhet SMÅHUSENHET, TOMTMARK TILL HELÅRSBOSTAD (210) 379800-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2018
Taxvärde 180 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 180 000 SEK	Areal 15411 kvm
Taxerad ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIHETEN 771 82 LUDVIKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet småhusmark 7768455	Riktvärdeområde 2085002	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt	
Areal 15411 kvm	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Bebyggelsestyp Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningsscentrum		

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1990-10-05	Akt 2085-360

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning W-LUDVIKA KNUTSBO 7:460	Omregistreringsdatum 1992-11-25	Akt 2085-611





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2021-09-09

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 80

Dnr 2021/663

Riktlinjer markanvisning för Ludvika kommun

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden föreslår att kommunstyrelsen godkänner revideringen av kommunens riktlinjer för markanvisning.

Beskrivning av ärendet

I *Plan och Bygglagen* samt *Lagen om riktlinjer för markanvisningar* är det reglerat att kommuner ska anta riktlinjer utifrån att kommunen tecknar olika typer av avtal i samband med exploatering. Kommunfullmäktige i Ludvika antog Riktlinjer för markanvisningar 2017-09-25 § 154.

Syftet med riktlinjerna är att skapa en transparens vid marktilldelningsprocessen. Riktlinjerna har en vägledande funktion och är därmed inte bindande. I lagstiftningen beskrivs att riktlinjerna för markanvisning ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning (*Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar* § 2).

Utifrån utvecklingen i samhället och ett ökat externt tryck på exploaterbar mark i Ludvika ser kommunen ett behov av att revidera de tidigare beslutade riktlinjerna och Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden har därför uppdragit åt förvaltningen att ta fram nya riktlinjer.

I framtaget nytt förslag på riktlinjer har texterna utvecklats rent generellt, förtydligats och för specifikt några områden spetsats till jämfört med tidigare. Dessa områden omfattar:

- skarpare krav på byggaktören avseende hållbarhet, miljö och mångfald
- skarpare krav på byggaktören avseende bebyggelsekrav i samband med markanvisning och marköverlåtelse
- skarpare krav på byggaktören avseende ekonomisk trovärdighet och genomförbarhet av tänkt projekt
- mer tydlighet i prissättningen av byggrätter samt handpenningskrav på verksamhetsmark.

Beslutsunderlag

1. KSU 2021-08-26 § 87.
2. Tjänsteskrivelse daterad den 7 september 2021.
3. Reviderade riktlinjer för markanvisning.
4. Gällande riktlinjer för markanvisning (inkl. tidigare tjänsteskrivelse)

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Reviderade riktlinjer markanvisning

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden föreslår att Kommunfullmäktige godkänner revideringen av kommunens riktlinjer för markanvisning.

Sammanfattning

I *Plan och Bygglagen* samt *Lagen om riktlinjer för markanvisningar* är det reglerat att kommuner ska anta riktlinjer utifrån att kommunen tecknar olika typer av avtal i samband med exploateringar. Kommunfullmäktige i Ludvika antog Riktlinjer för markanvisningar 2017-09-25 § 154.

Syftet med riktlinjerna är att skapa en transparens vid marktilldelningsprocessen. Riktlinjerna har en vägledande funktion och är därmed inte bindande. I lagstiftningen beskrivs att riktlinjerna för markanvisning ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning (*Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar* § 2).

Utifrån utvecklingen i samhället och ett ökat externt tryck på exploaterbar mark i Ludvika ser kommunen ett behov av att revidera de tidigare beslutade riktlinjerna och Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden har därför uppdragit åt förvaltningen att ta fram nya riktlinjer.

I framtaget nytt förslag på riktlinjer har texterna utvecklats rent generellt, förtydligats och för specifikt några områden spetsats till jämfört med tidigare. Dessa områden omfattar:

- skarpare krav på byggaktören avseende hållbarhet, miljö och mångfald
- skarpare krav på byggaktören avseende bebyggelsekrav i samband med markanvisning och marköverlåtelse
- skarpare krav på byggaktören avseende ekonomisk trovärdighet och genomförbarhet av tänkt projekt
- mer tydlighet i prissättningen av byggrätter samt handpenningskrav på verksamhetsmark.

Ekonomiska konsekvenser

Det reviderade förslaget till nya riktlinjer för markanvisning genererar inga ekonomiska konsekvenser.

Jan Lundberg
Kultur- och
samhällsutvecklingsförvaltningen

Johanna Ingre
Planeringschef

Bilagor

Reviderade riktlinjer för markanvisning
Gällande riktlinjer för markanvisning (inkl tidigare tjänsteskrivelse)

Beslut skickas till

Planeringschef
Förvaltningschef Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen

Innehåll

ORDLISTA.....	2
INLEDNING	2
BAKGRUND TILL RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING	2
VAD ÄR EN MARKANVISNING?.....	3
Mark avseende redan planlagd mark.....	3
Markanvisning där ny detaljplan ska upprättas	3
Vad regleras i planavtalet?.....	3
Principer för kostnadsfördelning.....	4
UPPLÅTELSE AV MARK	4
VILLKOR FÖR MARKÖVERLÅTELSE.....	4
Tomträtt	4
Nyttjanderätt, arrende	4
MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER	4
Småhustomter.....	5
MARKANVINING FÖR VERKSAMHETER	5
HUR GÅR EN MARKANVISNING TILL?.....	5
HANDLÄGGNINGSRUTINER OCH GRUNDLÄGGANDE VILLKOR	5
ANSVARSFÖRDELNING VID MARKANVISNING	5
Ansökan om markanvisning	6
TILLDELNINGSMETODER	6
INTRESSEANMÄLAN	6
DIREKTANVISNING	6
MARKANVISNING GENOM ANBUDSFÖRFARANDE	7
MARKANVISNINGSTÄVLING	7
VILLKOR FÖR MARKANVISNING	7
MARKPRIS.....	8
Principer för prissättning av mark.....	8
HÅLLBARHET	8
Miljö	9
Miljöanpassade transporter.....	9
Dagvattenhantering	9
Mångfald	9

KRAV PÅ EN BYGGAKTÖR FÖR ATT FÅ EN MARKANVISNING	9
Byggaktörens ekonomi	9
Tid	10
Återtagen markanvisning	10
Överlåtelse av markanvisningsavtal	10
UPPFÖLJNING AV RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING	10

ORDLISTA

Allmän plats: En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov

Byggaktör: Ludvika kommun använder ordet för det som plan- och bygglagen definierar såsom byggherre. Alltså den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Lagakraftvunnen: Ursprung ur juridisk term laga kraft. Innebär att överklagandetiden för taget beslut har löpt ut. Beslutet kan då inte överklagas.

Plan- och bygglagen: Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

INLEDNING

Ludvika är ett område som präglats av bergsbruket. Koppar, silver och framför allt järnmalm var en förutsättning för att människor skulle bosätta sig här. Idag är kommunens vision att *”Ludvika är framtidens, tillväxtens och möjligheternas kommun.”*

Ludvika kommun har ca 27 000 invånare. Ludvika är en tätort belägen vid sjön Väsman i Västerbergslagen i södra Dalarna. Orten ligger huvudsakligen i Ludvika kommun medan den östligaste delen hör till Smedjebackens kommun. Ludvika är centralort i Ludvika kommun. Ludvika har 15 715 invånare och är den 83:e största tätorten i Sverige.

Ludvika är en geografiskt stor kommun med vackert landskap och flera småorter. Landskapet omgärdas av alla 365 sjöar och vattendrag som finns i kommunen.

Många kopplar Ludvika till ABBs världsomspännande transformatorutveckling och till Spendrups bryggeri. Idag är Ludvika kommun en tillväxtkommun där trycket på markområden för bostadsbyggande, industrier och handelsområden hela tiden ökar.

BAKGRUND TILL RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om ändrade regler i *Plan- och bygglagen (2010:900)* samt om lag för kommunala markanvisningar, *Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)*. Dessa regler trädde i kraft den 1 januari 2015. Riktlinjernas syfte är att i tidigt skede skapa tydlighet för Byggaktören avseende krav och förutsättningar för förhandling med kommunen om genomförande av ett byggprojekt.

Kommunfullmäktige antog riktlinjer om markanvisningar för Ludvika kommun 2017. Då utvecklingen har gått fort framåt sedan dess behöver riktlinjerna ses över, revideras, förtydligas och i vissa avseenden också skärpas.

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

Markanvisningar i Ludvika kommun förväntas följa beslutade kommunala mål- och policydokument så långt det är möjligt.

VAD ÄR EN MARKANVISNING?

Markanvisningsavtalet är första steget i markanvisningsprocessen. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger Byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla mellan kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken.

Kommunen reglerar villkoren för markanvisning i ett markanvisningsavtal. Om dessa villkor uppfylls, skrivs under markanvisningsavtalets giltighetstid ett marköverlåtelseavtal.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. En markanvisning kan påbörjas för både ett detaljplanelagd markområde och för ett markområde utan detaljplan. Båda alternativen är vanligt använda men beror väldigt mycket på vilken typ av område det handlar om och även i hur mycket kommunen vill involvera Byggaktören i projektet som aktiv part.

Mark avseende redan planlagd mark

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

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 max 2 år. Om Byggaktören ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte Byggaktören rätt till ekonomiska ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Vad regleras i planavtalet?

Planavtalet reglerar och fördelar kostnader för planarbetet. Kommunens gällande policies och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt fastställd taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av Byggaktören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonseringskostnader vidarefaktureras till Byggaktören utan administrativt påslag. Byggaktören står härmed för den ekonomiska risken av planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen beställer och bekostar detaljplanen när kommunen äger marken.

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. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen. Allmänna anläggningar så som el, vatten och avlopp samt fiber mm. byggs ut och bekostas av respektive ledningsägare.

Anslutningar till de allmänna anläggningarna ansvarar och bekostas av Byggaktören. Byggaktören ansvarar även för kontakten med ledningsägarna.

UPPLÅTELSE AV MARK

VILLKOR FÖR MARKÖVERLÅTELSE

Inom avtalstiden för markanvisning ska Byggaktören ansöka om bygglov som godkänts för inlämning av kommunens utsedda handläggare.

Byggaktören ska uppvisa en godtagbar tidplan för genomförandet.

Marköverlåtelseavtalet innehåller en förklaring om bebyggelsekrav samt ett överlåtelseförbud kopplat till bebyggelsekravet. Konsekvensen av att inte uppfylla dessa villkor kan vara kopplat till vite. 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.

För att säkerställa genomförandet av vissa villkor kan kommunen tillämpa vite och överlåtelseförbud.

Tomträtt

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

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.

MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER

I det växande Ludvika ska bostad finnas för alla. Vi välkomnar såväl stora som mindre, nya eller mer etablerade byggaktörer att lämna sitt intresse för tilldelning av markanvisning. En mångfald av aktörer i bostadsbyggandet möjliggör goda konkurrensförhållanden på marknaden. Det skapar också förutsättningar för att möta behovet av bostäder för alla till rimliga boendekostnader, med olika upplåtelseform och i olika lägen inom kommunen. Byggaktörens lämnade förslag till bebyggande blir bedömt med hänsyn till de behov som aktuellt område har och med koppling till Ludvika kommuns mål. Det är viktigt att vi kan se hur förslaget visar förståelse för hållbarhet ur både ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv.

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.

MARKANVINING FÖR VERKSAMHETER

I likhet med mark för bostäder så är det Ludvika kommuns ambition att kunna erbjuda näringslivet lämplig verksamhetsmark. Det kan gälla lägen för exempelvis handel, kontor eller tillverkning. Ludvika kommun planlägger verksamhetsmark för näringslivets intressen både som en del av den blandade staden, tillsammans med bostäder och service, men även för rena verksamhetsområden.

Försäljning av verksamhetsmark är kopplat till krav på genomförande inom viss tid. Det motverkar att attraktiva lägen blir förvärvade i spekulations syfte. Vi kan tillämpa markanvisning för verksamhetsmark. Men främst sker tilldelning genom direktanvisning för detta syfte. Det geografiska läget men även kommunens avsikt för olika områden är avgörande.

Försäljning av marken är villkorad av bestämt genomförande i tid i marköverlåtelseavtalet. Det innebär att grundläggning, till exempel gjuten platta, för huvudbyggnad ska vara färdigställd inom till exempel 18 månader från datum för slutet avtal. Tiden kan vid behov förlängas.

I samband med att överlåtelseavtalet blir tecknat ska köparen betala handpenning om 10 procent av köpeskillingen. Om köpet inte blir fullbordat så behåller kommunen handpenningen.

Tilldelning genom jämförelseförfarande kan bli aktuellt om läget i staden har sådana förutsättningar. Det kan möjliggöra att samla områden för näringsverksamhet med viss prägel. Men också att tillskapa bättre service för visst område eller skapa märkesbyggnader som bidrar till stadens attraktionskraft.

HUR GÅR EN MARKANVISNING TILL?

Ludvika kommun annonserar aktuella områden för markanvisning av mark för bostäder på den egna hemsidan. Information om aktuella områden för markanvisning kan, som komplement, också återfinnas i branschriktade tidskrifter. Intressenter som lämnat sina kontaktuppgifter på kommunens hemsida blir meddelade via mejl.

Ludvika kommun välkomnar också byggaktörer att aktivt komma med projektidéer. Det kan leda till en markanvisning.

HANDLÄGGNINGSRUTINER OCH GRUNDLÄGGANDE VILLKOR

ANSVARSFÖRDELNING VID MARKANVISNING

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden leder och samordnar arbete med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutar om att en markanvisning ska ske när den inte är av principiell betydelse eller av större vikt. Övriga markanvisningar beslutas av kommunfullmäktige.

Ansökan om markanvisning

En aktör som är intresserad av en markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och ansöka om direktanvisning, lämna anbud, alternativt delta i någon form av markanvisningsförfarande så som t ex markanvisningstävling.

Ansökan om direktanvisning ska lämnas skriftligt och innehålla uppgift om Byggaktörens namn, organisationsnummer, kontaktuppgifter, vilken mark eller fastighet Byggaktören är intresserad av att få markanvisning på samt en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt mm.

Om det finns intresse hos byggaktör att lämna en ansökan om direktanvisning så ska den ansökan skickas skriftligen till Ludvika kommun, Mark och Exploatering, Carlavägen 24, 771 30 Ludvika. Förslaget ska innehålla tydlig beskrivning av idén. Karta som visar det geografiska läget samt byggnadsvolymer tillsammans med redovisning av angöring och parkering för byggnationens behov. Kultur och samhällsutvecklingsnämnden avgör om förslaget är tillräckligt intressant för att gå vidare med.

Lämnat intresse till att delta i annonserad markanvisning, där kommunen avser att tillämpa jämförelseförfarande, ska uppfylla de krav som är uttryckt i underlaget. En situationsplan över området som redovisar byggnadsvolymer, parkeringslösningar och angöring till området. Utformning av bebyggelsen samt upplåtelseform ska vara beskrivet. En genomförandeplan där tid för utbyggnad framkommer samt en förklaring till hur förslaget är kopplat till kommunens övergripande planerings- och inriktningsdokument

Hur förslaget ska lämnas är beskrivet vid respektive annonserad 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 är omfattade av sekretess.

TILLDELNINGSMETODER

Den byggaktör som vill vara med och bygga i Ludvika kommun behöver känna till och ta del av kommunövergripande program. Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Vid markanvisning tillämpar Ludvika kommun fyra olika metoder; intresseanmälan, direktanvisning, anbuds-förfarande och markanvisningstävling. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. Nedan följer en förklaring till vad de olika tilldelningsmetoderna innebär.

INTRESSEANMÄLAN

Byggaktörer som är intresserade av att bygga i Ludvika kommun har möjlighet att lämna en generell intresseanmälan till Ludvika kommuns. Intressenter som har anmält sig blir meddelade när nya områden för markanvisning blir aktuella. Byggaktören, intressenten, ansvarar för att hålla sina kontaktuppgifter uppdaterade.

DIREKTANVISNING

Direktanvisning används t ex när det endast finns en aktuell intressent 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 (t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Mindre centrala lägen

har andra behov och platsförutsättningar vilka kan bli uppfyllda genom direktanvisning. Direktanvisningar föregås alltid av ett politiskt fattat beslut.

MARKANVISNING GENOM ANBUDSFÖRFARANDE

Centrala lägen är mer konkurrensutsatta och ställer högre krav på viss utformning varför ett anbuds förfarande då är mest relevant, då anbuds förfarande gynnar konkurrensen. Vid anbuds förfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det program som tas fram av kommunen. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggaktörer. Vid inbjudan till markanvisning lämnar Ludvika kommun en beskrivning av de behov som exploateringen av området bör ta hänsyn till. Vi förväntar att den byggaktör som lämnar förslag till bebyggande av det markanvisade området kan visa hur områdets behov blir uppfyllt. Förslaget ska också visa hur det möter kommunens mål och inriktning som finns uttryckta i styrdokumentet. Beskrivningen kan finnas i illustrationer och genomförandebeskrivning. Tjänstemän inom den kommunala organisationen bedömer hur förslaget möter mål och behov för det markanvisade området. Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden är ytterst ansvarig för beslut om tilldelning av markanvisning.

I den här tilldelningsmetoden *kan* lämnat markpris vara avgörande för vem som blir tilldelad markanvisningen. Alternativt är priset fast och andra kriterier blir avgörande. Det ska vara känt för Byggaktören vad som är utslagsgivande i bedömningen.

Vi kan exempelvis bedöma följande i lämnade förslag:

- Hur projektet bidrar till staden som helhet
- Hur projektet samspelar med sin omgivning och platsens förutsättningar
- Förutsättningar för att använda hållbara transportmedel
- Arkitektonisk kvalitet och idé
- Boendekostnader
- Hur exploateringen bidrar till ett hållbart och klimatneutralt Ludvika
- Markpris
- Hållbarhet och mångfald

MARKANVISNINGSTÄVLING

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver, t ex när marken är särskilt attraktiv för flera intressenter eller vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod. Markanvisningstävling är också ett sorts jämförelse förfarande. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men marknadspriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Utvärdering av inkomna tävlingsförslag sker av en jury som kan bestå av interna och externa resurser, anpassat till behovet i varje enskilt fall. Markpriset kan också i denna tilldelningsmetod vara fast eller utgöra ett av de utslagsgivande kriterierna.

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. 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 våra mål avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet har stor vikt vid urvalet för tilldelning.

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.

Principer för prissättning av mark

Försäljning av mark sker på marknadsmässiga villkor enligt Kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Markpriset per markanvisningsobjekt kan bli bestämt i konkurrens mellan byggaktörer alternativt blir priset bestämt med utgångspunkt från en värdering. 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. I det fallet är det byggrätt enligt bygglovshandlingar som är beräkningsgrund för köpeskilling. Kommunen får kostnader genom sitt ansvar att genomföra detaljplanens utpekade områden för allmän plats, i den mån kommunen är huvudman. Dessa kostnader blir fördelade mellan exploatörer inom planområdet och kommunen utifrån beräknad nytta för respektive part. Byggaktören ersätter det som en engångssumma i samband med markköpet. Vid viss marköverlåtelse utgör tomtarean beräkningsgrund för köpeskilling. Det gäller i huvudsak ytkrävande verksamheter i externa lägen med låg exploateringsgrad.

I huvudsak säljer kommunen byggklar mark i det hänseendet att markförorening och arkeologi är utrett och åtgärdat. Kommunen tar risken för okänd markförorening och arkeologi i den förståelsen att kommunen bär kostnader för att ställa marken i skick för planerat genomförande. Byggaktör en 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.

HÅLLBARHET

Ludvika kommun har höga ambitioner för hållbarhets – och miljöarbetet. Kommunen lägger stor vikt vid hur Byggaktören arbetar med hållbarhet både för inomhus- och utomhusmiljön. Vi kan exempelvis förvänta 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 gestaltningsprogram.

Byggaktören ska se till att hänsyn tas till:

Miljö

Byggnaderna ska byggas energieffektivt och med bra miljöhänsyn, ambitionsnivån ska ligga i nivå med kraven som återfinns i Miljöbyggnad nivå Silver. Ludvika kommun ser positivt på att man i möjligaste mån bygger fastigheterna så det blir så få ingrepp i taken, specifikt på södertaken med genomföringar och liknande så att man använda taken till att sätta upp solceller och skörda solel.

LCA-uträkningar (livscykelanalys) ska användas som metod.

Miljöanpassade transporter

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

Dagvattenhantering

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

Mångfald

Det ska finnas en variation bland annat avseende Byggaktörer, upplåtelse-/boendeformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika stadsdelar och områden. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler Byggaktörer, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig.

Ludvika kommun strävar efter att skapa en blandad stad. Kommunen vill även främja olika former av delaktighetsskapande processer.

KRAV PÅ EN BYGGAKTÖR FÖR ATT FÅ EN MARKANVISNING

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

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

Byggaktörens ekonomi

Vid en markanvisning är det nödvändigt för kommunen att få förståelse för Byggaktörens ekonomiska möjlighet att genomföra byggprojektet. Den byggaktör som blir erbjuden 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 aktuell 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.

Tid

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

Markanvisningen är giltig till och med tolv månader räknat *från* datum för lagakraftvunnen detaljplan.

När markanvisning sker för detaljplanelagt område så är giltighetstiden tolv månader räknat från datum för tecknande av markanvisningsavtalet.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som Byggaktören inte råder 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 försening.

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

Återtagen markanvisning

Ludvika kommun har rätt att återta en markanvisning.

Vi återtar markanvisningen under avtalstiden om Byggaktören inte aktivt samarbetar enligt den överenskommelse vi gjort i markanvisningsavtalet. Exempel på övrigt som kan leda till att markanvisningen blir återtagen är om det blir uppenbart att genomförandet är ekonomiskt omöjligt eller om myndighetsbeslut förändrar förutsättningarna. Blir det uppenbart att Byggaktören inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande återtar vi markanvisningen. Byggaktören och Ludvika kommun står då för sina egna nedlagda kostnader.

Återtagen markanvisning ger inte Byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Överlåtelse av markanvisningsavtal

Byggaktören har inte rätt att överlåta tecknat markanvisningsavtal till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal. Om ett moderbolag avser att låta dotterbolag överta ansvaret för genomförandet ska även firmatecknare för dotterbolaget underteckna markanvisningsavtalet.

UPPFÖLJNING AV RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

I och med att utvecklingen går så fort framåt ska uppföljning av dessa riktlinjer utföras regelbundet med minst 3 års mellanrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sofia Hellsten, 0240-861 51
sofia.hellsten@ludvika.se

Datum
2017-04-18

Dnr SBN 2017/523-00

LUDVIKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

2017-04-19

Dnr. SBN 2017/523-00

Obj.

Riktlinjer för markanvisning

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner riktlinjer för markanvisningar.

Beskrivning av ärendet

Enligt *Plan- och bygglagen* samt *Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar* ska kommuner anta två typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal. Kravet att anta riktlinjer är för kommuner som tecknar dessa typer av avtal, vilket Ludvika kommun gör i samband med exploateringar.

Syftet med riktlinjerna är att skapa en ökad transparens vid marktilldelningsprocessen samt inför tecknade av exploateringsavtal. Förhoppningen med lagstiftningen är att en exploatör i god tid ska få möjligheten att sätta sig in i de krav och förutsättningar kommunen kommer att ställa vid en förhandling.

Riktlinjerna ska ha en vägledande funktion och är därmed inte bindande. I enskilda fall kan parterna därmed ha möjlighet att frångå dessa.

SKL har i cirkulär 14:46 framhållit vikten av att utforma riktlinjerna på ett övergripande sätt, i och med att ju mer detaljerade riktlinjerna är desto större är risken att de inte är relevanta i alla projekt.

I lagstiftningen beskrivs att riktlinjerna för markanvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning (*Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar* § 2).

I framtaget förslag till riktlinjer för markanvisningar (bilaga 1) beskrivs:

- Utgångspunkter och mål
- Handlägningsrutiner och grundläggande villkor
- Principer för markprissättning



Göran Andersson
Förvaltningschef



Sofia Hellsten
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1 Markanvisning - Riktlinjer för Ludvika kommun

Beslut skickas till

Diariet

Sofia Hellsten, för handläggning

Louise Nordström, för kännedom

Markanvisningar

Riktlinjer i Ludvika kommun

Dokumentnamn Markanvisningar		Dokumenttyp Riktlinjer	Omfattning [Skriv text här]
Dokumentägare Samhällsbyggnads- förvaltningen	Dokumentansvarig Sofia Hellsten	Publicering [Skriv text här]	
Författningsstöd [Skriv text här]			
Beslutad [Skriv datum här]	Bör revideras senast [Skriv datum här]	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Diarienummer [Skriv text här]
Revideringar [Skriv datum och §]	Vad revideringen avsett [Skriv text här]		

1 Utgångspunkter och mål

1.1 Mål

Riktlinjerna ska bidra till:

Transparens

Skapa tydliga spelregler för markanvisningar.

Mångfald

Skapa förutsättningar för mångfald avseende bland annat byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning.

Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

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

1.2 Vad är markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren 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.

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

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings-, eller markarbeten.

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.

1.3 Vad regleras i avtal om markanvisning

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen. Markanvisningen gäller vanligen 6 månader till 2 år från det att kommunen godkänner avtalet. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. I avtalet regleras t ex projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

På kommunens begäran kan byggherren upplåta bostäder/lokaler för t ex barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden.

Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Markanvisningsavtalet ska under den tidsperiod som markanvisningen löper ersättas med avtal som reglerar marköverlåtelsen samt genomförandet. Om ett bindande överlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

1.4 Mark avseende redan planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i ca 6 månader.

1.5 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 2 år.

Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

1.6 Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt för tiden fastställd taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsägarförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed för den ekonomiska risken av planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

1.7 Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning kan finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats kommer kommunen ansvara för och bekosta utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområdet för VA utgår avgift enligt VA-taxa.

1.8 Upplåtelse av mark

Tomträtt

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

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.

2 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

2.1 Ansvarsfördelning för markanvisning

Samhällsbyggnadsnämnden leder och samordnar arbete med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att en markanvisning ska ske när den är av inte principiell betydelse eller av större vikt. Övriga markanvisningar beslutas av kommunfullmäktige.

2.2 Hur initieras en markanvisning/Intresseanmälningar och förslag

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål för markanvisning d v s transparens, mångfald och hållbarhet. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom 3 månader. Kvaliteten på förslaget samt om markanvisningen är av principiell betydelse är avgörande för handläggningstiden.

2.3 Ansökan om markanvisning

En byggherre som är intresserad av markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling.

Byggherren kan även lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt m.m.

2.4 Tilldelningsmetod för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Ludvika kommun tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling.

Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det program som tas fram av kommunen. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.ludvika.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning används t ex när det endast finns en aktuell intressent. Direktanvisning används också när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.ludvika.se.

2.5 Val av metod

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

2.6 Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och området.

Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Mångfald

Det ska finnas variation bland annat avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika stadsdelar och områden. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet

att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Kommunen har som målsättning att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även valda delar av gestaltungsprogram.

2.7 Krav på byggherre för att få markanvisning

De generella villkoren och kraven på byggherren är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet utan tidsfördröjning.

2.8 Val av byggherre

Vid valet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer.

3 Principer för markprissättning

3.1 Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelse.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler där det bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om priset för marköverlåtelse avviker med mer än 100 000 euro från marknadsvärdet. Statsstöd utesluts dock genom ett villkorslöst anbuds-förfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet antas, eller om priset vid en försäljning baseras på en oberoende expertvärdering.

3.2 Markprissättning i Ludvika kommun

Ludvika kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom anbuds-förfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning görs en oberoende värdering av marknadsvärdet och markpriset sätts utifrån värderingen. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del i ett anbud/tävlingsförslag anges ett lägsta pris av kommunen.

2021-08-26

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

§ 87

Dnr 2021/663

Markanvisningsavtal

Beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden uppdrar till förvaltningen att presentera en mall för nytt markanvisningsavtal för Ludvika kommun till nästkommande nämndsammanträde.

Beslut skickas till

Planeringschef

Förvaltningschef

Akten

2021-09-09

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 81

Dnr 2021/480

Incidentrapport

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden noterar rapporten.

Beskrivning av ärendet

En personuppgiftsincident har eventuellt inträffat mellan 10 och 12 maj 2021 då alla som arbetar i Ludvika kommun kunde komma åt filer som de i normala fall inte har behörighet till. För samhällsbetalda resors del gäller det filer med information om resenärer som åkt särskole- och omsorgsresor. Dessa filer kommer ursprungligen från Dalatrafiks dataprogram SAM3001 och används som underlag till fakturor från Region Dalarna gällande ovanstående resor. Filerna måste sparas i sju år enligt bokföringslagen.

Känslig information såsom resande individers personnummer och namn framgår av de berörda filerna samt vilka adresser de åkt till och från. Därmed kan man även utläsa att dessa personer har en funktionsvariation av något slag även om det inte står i klartext vilka problem de har.

En anmälan till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) upprättades 12 maj 2021. Denna har kompletterats med ytterligare information gällande samhällsbetalda resor den 29 juli 2021. Berörda resenärer har inte informerats då förvaltningen vidtagit åtgärder som avhjälper riskerna.

Åtgärd:

För att undvika liknande incidenter har alla resefiler med känsliga personuppgifter lösenordskyddats vilket innebär att endast de som har behörighet kan öppna dessa filer.

De filer som läggs in i framtiden kommer att vara lösenordskyddade då de levereras från Dalatrafik. Övriga filer med reseunderlag som hämtas på webben av förvaltningens tjänstepersoner kommer att lösenordskyddas direkt vid nedladdning.

Beslutsunderlag

Rapport daterad den 29 juli 2021.

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Akten



Avdelning

Anna Karlsson, 0240-861 40
anna.karlsson@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Incidentrapport

En personuppgiftsincident har eventuellt inträffat mellan 10 och 12 maj 2021 då alla som arbetar i Ludvika kommun kunde komma åt filer som de i normala fall inte har behörighet till. För samhällsbetalda resors del gäller det filer med information om resenärer som åkt särskole- och omsorgsresor. Dessa filer kommer ursprungligen från Dalatrafiks dataprogram SAM3001 och används som underlag till fakturor från Region Dalarna gällande ovanstående resor. Filerna måste sparas i sju år enligt bokföringslagen.

Känslig information såsom resande individers personnummer och namn framgår av de berörda filerna samt vilka adresser de åkt till och från. Därmed kan man även utläsa att dessa personer har en funktionsvariation av något slag även om det inte står i klartext vilka problem de har.

En anmälan till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) upprättades 12 maj 2021. Denna har kompletterats med ytterligare information gällande samhällsbetalda resor den 29 juli 2021. Berörda resenärer har inte informerats då förvaltningen vidtagit åtgärder som avhjälp riskerna.

Åtgärd:

För att undvika liknande incidenter har alla resefiler med känsliga personuppgifter lösenordskyddats vilket innebär att endast de som har behörighet kan öppna dessa filer.

De filer som läggs in i framtiden kommer att vara lösenordskyddade då de levereras från Dalatrafik. Övriga filer med reseunderlag som hämtas på webben av förvaltningens tjänstepersoner kommer att lösenordskyddas direkt vid nedladdning.

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Anna Karlsson
Trafikhandläggare

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen

Handläggare, 0240-866 26

Jan.Lundberg@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Rapportering av driftkostnader och investeringar, uppföljningstillfälle 3, år 2021

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner periodens rapportering, enligt bilaga 1 daterad 10 september 2021.
2. Nämnden fastställer strukturplan med effektiviseringsåtgärder 2021–2023, enligt bilaga 2 daterad 10 september 2021.
3. Nämnden fastställer handlingsplan med åtgärder för att bidra till en ekonomi i balans 2021, enligt bilaga 3 daterad 10 september 2021.
4. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att verkställa strukturplanens åtgärder, med återrapport vid nästa uppföljningstillfälle.
5. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att verkställa handlingsplanens åtgärder, med återrapport vid nästa uppföljningstillfälle.

Sammanfattning

Nämnderna ska tre gånger under pågående år rapportera till kommunstyrelsen hur det går med driftskostnaderna och investeringarna. Detta görs som ett led i att kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sin uppsiktsplikt över övriga nämnder.

Denna rapportering av kultur- och samhällsutvecklingsnämndens ekonomiska läge avser perioden januari–augusti 2021, och innefattar en prognos till årets slut (bilaga 1). Prognosen för driftskostnaderna beaktar de åtgärder som framgår av föreslagna strukturplan (bilaga 2) och handlingsplan (bilaga 3).

Driftkostnader. Under perioden var nettokostnaderna för den löpande verksamheten totalt 1,6 mnkr lägre (positiv avvikelse) än periodens budgeterade nivå, med störst avvikelse för verksamhetsområde teknik och projekt med en negativ avvikelse på 9,0 mnkr. Utan ytterligare åtgärder väntas det till årets slut totalt kvarstå en negativ budgetavvikelse på 7,1 mnkr. Därför föreslås i en handlingsplan korrigerande åtgärder. Den slutgiltiga prognosen för helåret – som beaktar struktur- och handlingsplanens åtgärder – är att driftbudgeten kommer överskridas med 3,6 mnkr.

Investeringar. Av det totala investeringsanslaget för året på 51,1 mnkr har 28,4 mnkr bokförts under perioden. Enligt prognos kommer 51,1 mnkr av anslaget att upparbetas och bokföras till årets slut (100 procent).

Beskrivning av ärendet

God ekonomisk hushållning och kommunstyrelsens uppsiktsplikt

Kommunen ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet, vilket handlar om att på kortare och längre sikt klara både verksamhet och ekonomi. Fullmäktiges uppsatta mål för verksamheten ska nås inom ramen för en sund ekonomi där även de finansiella målen nås.

Som ett led i att kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sin uppsiktsplikt över övriga nämnder ska nämnderna och bolagen tre gånger under pågående år rapportera hur det går med driftkostnaderna och investeringarna. Vid samma tillfällen ska koncernekonomichefen rapportera kommunens resultat och balanskravsresultat liksom hur det går med de finansiella målen. Kommunstyrelsens förvaltning ska rapportera hur det går med de övergripande verksamhetsmålen.

Både fullmäktiges verksamhetsmässiga och finansiella mål ska nås

Att styra mot verksamhetsmålen handlar om att över tid förbättra och utveckla verksamheten i önskad riktning. Mål och ambitionsnivåer ska nås inom ramen för de drift- och investeringsbudgetar som har tilldelats nämnderna. Budgetbeslutet bygger i sin tur på att också de finansiella målen ska nås.

Fullmäktiges övergripande mål år 2021

Verksamhetsmål¹⁾	<p>En av landets bästa skolkommuner</p> <p>En bra kommun att växa upp i</p> <p>En tillväxtkommun</p> <p>En bra kommun att leva i</p> <p>En hållbar kommun</p>
Finansiella mål	<p>Resultat \geq 2 % av skatteintäkter och statsbidrag²⁾</p> <p>Oförändrad kommunal skattesats³⁾</p> <p>Underliggande resultat \geq 2 % av skatteintäkter och statsbidrag för 2017–2021³⁾</p> <p>Självfinansieringsgrad investeringar \geq 80 % för 2017–2021³⁾</p>

1) Fastställdes av fullmäktige 16 nov 2020 § 163

2) Fastställdes av fullmäktige 1 juni 2020 § 72, i budgetbeslutet för 2021

3) Fastställdes av fullmäktige 7 dec 2020 § 171, i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning

Genom rapporteringen ges kommunstyrelsen tidiga signaler på eventuella avvikelser i arbetet med att nå de verksamhetsmässiga och finansiella målen. Vid avvikelser mot driftbudgeten som väntas kvarstå till årets slut, ska nämnderna på eget initiativ vidta korrigerande åtgärder.

Denna rapportering avser perioden januari–augusti 2021

Denna rapportering av nämndens driftkostnader och investeringar avser perioden januari–augusti 2021 och innefattar en prognos till årets slut (bilaga 1). Det finns även en strukturplan med långsiktiga effektiviseringsåtgärder (bilaga 2) samt en handlingsplan med eventuella bidragande åtgärder för att få nämndens och/eller kommunens ekonomi i balans till årets slut (bilaga 3). Prognosen för driftkostnaderna beaktar de föreslagna åtgärder som framgår av nämnda struktur- och handlingsplan.

Driftkostnader

För helåret 2021 har nämnden en driftbudget för den löpande verksamheten på netto 180,0 miljoner kr (mnkr). För perioden januari–augusti är det budgeterat ett belopp på 120,0 mnkr.

Under årets åtta första månader var driftkostnaderna netto totalt 1,6 mnkr lägre än periodens budgeterade belopp (positiv avvikelse). Intäkterna var 2,8 mnkr lägre än budget (negativ avvikelse), medan bruttokostnaderna var 4,4 mnkr lägre (positiv avvikelse).

Väsentliga avvikelser under perioden:

- Lägre intäkter totalt med 2,8 mnkr främst beroende på minskade intäkter för fordon, personal och för badhuset som varit stängt på grund av pandemin.
- Lägre kostnader totalt med 4,4 mnkr främst beroende på lägre lönekostnader för vakanser, tjänstledighet och sjukskrivning. Men ökade kostnader för medfinansiering Rv 50, dagvattenkostnader från WBAB samt ökade kapitalkostnader på grund av nedskrivning av objekt.

Utan ytterligare åtgärder väntas det till årets slut kvarstå en negativ avvikelse mot driftbudgeten på 7,1 mnkr. Därför föreslås i en handlingsplan korrigerande åtgärder.

Den slutgiltiga prognosen för helåret – som beaktar handlingsplanens åtgärder – är att driftbudgeten kommer överskridas med 3,6 mnkr som är lika med kostnaden för medfinansieringsavtalet med Trafikverket för genomfart Ludvika.

Investeringar

För helåret 2021 har nämnden ett investeringsanslag på 51,1 mnkr.

Under perioden januari–augusti har 28,4 mnkr av anslaget upparbetats och bokförts.

Prognosen för helåret är att 51,1 mnkr av anslaget (100 procent) kommer upparbetas och bokföras.

Väsentliga avvikelser:

- Inga väsentliga avvikelser.

Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska konsekvensen är att kultur- och samhällsutvecklingsnämnden vid årets slut kommer att ha ett underskott på sammanlagt 3,6 mnkr. Detta på grund av medfinansieringsavtalet med Trafikverket för genomfart Ludvika.

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Bilagor

1. Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens rapportering av driftkostnader och investeringar, uppföljningstillfälle 3 år 2021, daterad 10 september 2021
2. Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens strukturplan med effektiviseringsåtgärder 2021–2023, uppföljningstillfälle 3 år 2021, daterad 10 september 2021
3. Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens handlingsplan med åtgärder för att bidra till en ekonomi i balans 2021, uppföljningstillfälle 3 år 2021, daterad 10 september 2021

Beslut skickas till

Förvaltningschef för verkställighet
Kommunstyrelsen för kännedom
Kommunstyrelsens förvaltnings verksamhetscontroller för sammanställning
Verksamhetsområde ekonomi för sammanställning
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens rapportering av driftkostnader och investeringar, uppföljningstillfälle 3 år 2021

Intäkter och kostnader mnkr, uppföljningstillfälle 3 år 2021

	Januari-augusti 2021			Helår 2021		
	Budget	Utfall	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter	48,1	45,3	-2,8	73,2	68,7	-4,5
Kostnader	168,1	163,6	4,4	253,2	252,3	0,9
Netto	120,0	118,4	1,6	180,0	183,6	-3,6

Investeringar mnkr, uppföljningstillfälle 3 år 2021

	Januari-april 2021				Helår 2021		
	Årsbudget	Extra beviljat + överfört under året	Totalt anslag för året	Utfall för perioden	Periodens avvikelse mot totalt anslag för året	Prognos	Prognosens avvikelse mot totalt anslag för året
	56,4	-5,3	51,1	28,4	-22,8	51,1	0,0

 Jan Lundberg
Förvaltningschef

Rapportering av periodens investeringar

Rapporteringen visar periodens investeringar och avvikelse mot årets anslag

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden	Tillfälle 2		Tillfälle 3	
Förvaltningschef	Jan Lundberg		Jan Lundberg	
Datum	17 maj 2021		10 september 2021	

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden, tkr

	2021			Tillfälle 2, jan-april 2021		Helår 2021		Tillfälle 3, jan-aug 2021		Helår 2021	
	Årsbudget	Extra beviljat + överfört	Totalt anslag	Utfall	Avvikelse, totalt anslag mot utfall	Prognos	Avvikelse, totalt anslag mot prognos	Utfall	Avvikelse, totalt anslag mot utfall	Prognos	Avvikelse, totalt anslag mot prognos
Fastigheter	400	0	400	0	400	400	0	0	400	400	0
Verksamhetsomr teknik och projekt	11 600	810	12 410	924	11 486	12 410	0	6 306	6 104	12 410	0
Verksamhetsomr planering	41 925	-6 093	35 832	15 199	20 633	35 832	0	21 640	14 192	35 832	0
Verksamhetsomr kultur och ungdom	500	0	500	0	500	500	0	54	446	500	0
Verksamhetsomr fritid och idrott	2 000	0	2 000	29	1 971	2 000	0	383	1 617	2 000	0
TOTALT	56 425	-5 283	51 142	16 152	34 990	51 142	0	28 383	22 759	51 142	0

Rapportering av periodens intäkter och kostnader

Rapporteringen visar periodens budgetavvikelse för intäkter respektive kostnader (drift)

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden	Tillfälle 2		Tillfälle 3	
Förvaltningschef	Jan Lundberg		Jan Lundberg	
Datum	17 maj 2021		10 september 2021	

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden, tkr

	Tillfälle 2, jan-april 2021			Helår 2021			Tillfälle 3, jan-aug 2021			Helår 2021		
	Budget	Utfall	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse	Budget	Utfall	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter												
Nämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kansli	4	112	-108	6	308	-302	5	206	-201	6	308	-302
Fastigheter	606	0	606	1 780	1 780	0	1 193	752	441	1 780	1 780	0
Verksamhetsomr teknik och projekt	17 884	15 512	2 372	54 194	52 652	1 542	35 919	31 772	4 147	54 194	50 875	3 319
Verksamhetsomr planering	910	956	-46	2 731	2 842	-111	1 820	2 392	-572	2 731	2 883	-152
Verksamhetsomr miljö och bygg/KSU	14	21	-7	1 146	1 154	-8	27	55	-28	1 146	1 166	-20
Verksamhetsomr miljö och bygg/MMB	3 360	3 476	-116	7 840	7 660	180	5 794	5 791	3	7 840	7 615	225
Verksamhetsomr kultur och ungdom	237	626	-389	689	669	20	474	1 974	-1 500	689	644	45
Verksamhetsomr fritid och idrott	1 355	735	620	4 770	3 456	1 314	2 860	2 343	517	4 770	3 389	1 381
Totala intäkter	24 370	21 438	2 932	73 156	70 521	2 635	48 092	45 285	2 807	73 156	68 660	4 496
Kostnader												
Nämnden	464	407	57	1 418	1 418	0	940	782	158	1 418	1 318	100
Kansli	2 087	1 708	379	6 264	6 476	-212	4 167	3 872	295	6 264	6 264	0
Fastigheter	312	154	158	897	897	0	603	658	-55	897	897	0
Verksamhetsomr teknik och projekt	32 860	36 400	-3 540	114 495	120 182	-5 687	72 865	76 881	-4 016	114 495	120 182	-5 687
Verksamhetsomr planering	11 806	11 466	340	33 725	32 585	1 140	22 154	19 692	2 462	32 828	31 257	1 571
Verksamhetsomr miljö och bygg/KSU	4 718	3 927	791	14 319	13 939	380	9 517	7 742	1 775	14 319	13 133	1 186
Verksamhetsomr miljö och bygg/MMB	2 882	2 404	478	7 808	7 508	300	5 331	3 683	1 648	7 808	7 483	325
Verksamhetsomr kultur och ungdom	12 026	12 245	-219	29 608	29 080	528	20 768	20 630	138	29 608	29 080	528
Verksamhetsomr fritid och idrott	17 688	16 662	1 026	45 268	42 687	2 581	31 736	29 705	2 031	45 568	42 695	2 873
Totala kostnader	84 843	85 372	-529	253 802	254 772	-970	168 081	163 645	4 436	253 205	252 309	896
Netto												
Nämnden	464	407	57	1 418	1 418	0	940	782	158	1 418	1 318	100
Kansli	2 083	1 596	487	6 258	6 168	90	4 162	3 666	496	6 258	5 956	302
Fastigheter	-294	154	-448	-883	-883	0	-590	-94	-496	-883	-883	0
Verksamhetsomr teknik och projekt	14 976	20 888	-5 912	60 301	67 530	-7 229	36 946	45 109	-8 163	60 301	69 307	-9 006
Verksamhetsomr planering	10 896	10 510	386	30 994	29 743	1 251	20 334	17 300	3 034	30 097	28 374	1 723
Verksamhetsomr miljö och bygg/KSU	4 704	3 906	798	13 173	12 785	388	9 490	7 687	1 803	13 173	11 967	1 206
Verksamhetsomr miljö och bygg/MMB	-478	-1 072	594	-32	-152	120	-463	-2 108	1 645	-32	-132	100
Verksamhetsomr kultur och ungdom	11 789	11 619	170	28 919	28 411	508	20 294	18 656	1 638	28 919	28 436	483
Verksamhetsomr fritid och idrott	16 333	15 927	406	40 498	39 231	1 267	28 876	27 362	1 514	40 798	39 306	1 492
Total nettokostnad	60 473	63 934	-3 461	180 646	184 251	-3 605	119 989	118 360	1 629	180 049	183 649	-3 600

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens handlingsplan med åtgärder för att bidra till en ekonomi i balans 2021, uppföljningstillfälle 3 år 2021

Planerade åtgärder utan säkerställd effekt 2021 får ingå i slutlig helårsprognos först efter att de har godkänts av förvaltningschef

Åtgärd				Beslut om åtgärd		Är åtgärden planerad eller påbörjad?	Driftsättning, datum	Vilken realistisk ekonomisk effekt har åtgärden? Mnkr, två decimaler				Ingår åtgärdens ekonomiska effekt i slutlig helårsprognos för 2021?		
Löp. nr	Verksamhet som berörs	Beskrivning	Ev. mål	Förvaltning eller nämnd?	Datum			2021	2022	2023	2024	Ja/Nej	Belopp	
1.1	Förvaltning	Utbildning, resor, logi		Nämnd	2021-03-25	Planerad	2021-04-01	1,40	0,00	0,00	0,00	Ja	effekten ingår i prognosen	1,40
1.2	Förvaltning	Inköp		Nämnd	2021-03-25	Planerad	2021-04-01	0,80	0,00	0,00	0,00	ja	effekten ingår i prognosen	0,80
1.3	Förvaltning	Minskade städkostnader		Nämnd		Planerad	2021-08-01	0,50	0,00	0,00	0,00	ja	effekten ingår i prognosen	0,50
1.4	Förvaltning	Minskade lönekostnader p g a vakans och Corona		Nämnd		Planerad	2021-08-01	0,25	0,00	0,00	0,00	ja	effekten ingår i prognosen	0,25
1.5	Förvaltning	Vikarier, övertid		Nämnd	2021-03-25	Planerad	2021-04-01	0,50	0,00	0,00	0,00	ja	effekten ingår i prognosen	0,50
Delsumma								3,45	0,00	0,00	0,00			3,45
2.1	Teknik /projekt	Medfinansiering genomfart TRV 3,6 mnkr		Nämnd	2021-03-25			0,00	0,00	0,00	0,00	nej	effekten är inte tillräckligt sannolik för att beaktas i prognosen	0,00
2.2														
2.3														
Delsumma								0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
3.1														
3.2														
3.3														
Delsumma								0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
4.1														
4.2														
4.3														
Delsumma								0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
TOTALT								3,45	0,00	0,00	0,00			3,45

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens strukturplan med effektiviseringsåtgärder 2021–2023, uppföljningstillfälle 3 år 2021

Åtgärd			Startdatum	Planerad ekonomisk effekt (mnkr)				Ekonomisk effekt enligt uppföljning (mnkr)			
Löp. nr	Verksamhet som berörs	Beskrivning		2021	2022	2023	2021–2023	2021	2022	2023	2021–2023
1.1	Fritid o idrott	Sänkt föreningsbidrag idrottsföreningar 90 tkr, sänt STIM budget 150 tkr samt sänkt utbildningsbudget 10 tkr	2021-01-01	0,250			0,250	0,250			0,250
1.2	Kultur o ungdom	Sänkt föreningsbidrag Studieförbunf 50 tkr, kulturföreningar 30 tkr samt sänkt utbildningsbudget 10 tkr	2021-01-01	0,090			0,090	0,090			0,090
1.3	Övriga verks KSU	Utbliven uppräknig av bidrag, vinterväghållning, beläggningsunderhåll, belysning och utbildning.	2021-01-01	0,748			0,748	0,748			0,748
1.4											
Inköpsstyrning				1,088	0,000	0,000	1,088	1,088	0,000	0,000	1,088
2.1	Fritid o idrott	Lägre kostnad för hyror då höjningen blev lägre än beräknat	2021-01-01	0,094			0,094	0,094			0,094
2.2	Kultur o ungdom	Lägre kostnad för hyror då höjningen blev lägre än beräknat	2021-01-01	0,025			0,025	0,025			0,025
2.3	Övriga verks KSU	Lägre kostnad för hyror då höjningen blev lägre än beräknat	2021-01-01	0,021			0,021	0,021			0,021
2.4											
Lokalkostnadsoptimering				0,140	0,000	0,000	0,140	0,140	0,000	0,000	0,140
3.1	Planering	Studieledig och föräldraledig personal	2021-01-01	0,800			0,800	0,800			0,800
3.2	Teknik o projekt	Föräldraledig personal	2021-01-01	0,325			0,325	0,325			0,325
3.3											
3.4											
Bemanningsoptimering				1,125	0,000	0,000	1,125	1,125	0,000	0,000	1,125
4.1											
4.2											
4.3											
4.4											
Övrigt				0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTALT				2,353	0,000	0,000	2,353	2,353	0,000	0,000	2,353

KSU:s strukturplan 2021–2023

	Planerad ekonomisk effekt (mnkr)			
	2021	2022	2023	2021– 2023
Inköpsstyrning	0,383	0,262	0,262	0,907
Lokalkostnadsoptimering	0,140	0,261	0,261	0,662
Bemanningsoptimering	0,261	0,261	0,261	0,783
Genrellt	1,569	1,569	2,510	5,648
TOTALT	2,353	2,353	3,294	8,000

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Jan Lundberg, 0240-866 26
jan.lundberg@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Verksamhetsinformation

Beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden lägger informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

2021-09-23

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Delegationsbeslut

Förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Beskrivning av ärendet

Delegationsbeslut som beslutats av tjänstemän och ordförande enligt av kultur- och samhällsutvecklingsnämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till kultur- och samhällsutvecklingsnämnden.

Delegeringsbeslut

Utskriftsdatum: 2021-09-16

Utskriven av: Ulrika Liebenholtz Sundin

Diarieenhet:	Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Beslutsfattare:	Alla
Kategori:	Alla
Beslutsinstans:	Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Sammanträdesdatum:	2021-09-23
Sekretess:	Visas ej

Id	Beskrivning	Paragraf
Datum	Avsändare/Mottagare	Beslutsfattare
Ärendenummer	Ärendemening	Kategori
		Ansvarig
2021.1857	Fordonet CKZ078 kommer att omhändertaras och skoras	Agneta Lilja §
2021-08-16		Agneta Lilja
KSU 2021/623	Flyttning av fordon CKZ078	Agneta Lilja
2021.1881	Yttrande angående Torgkalas Engelbrektsgatan	Agneta Lilja §
2021-08-18	tillstand.bergslagen@polisen.se	Agneta Lilja
KSU 2021/621	Remiss: Torgkalas, firande av 175-årsjubileum, Ludvika - A398.438/2021	Agneta Lilja
2021.1952	Yttrande angående basketurning på Charlie Normans torg	Agneta Lilja §
2021-08-23	tillstand.bergslagen@polisen.se	Agneta Lilja
KSU 2021/641	Brådskaandme remiss gällande utomhusbasket vid Charlie Normans Torg Ludvika, 2021-08-28 kl 08.00-20.00, A462.408/2021	Agneta Lilja
2021.1965	Ansökan och beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-23	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
KSU 2021/451		Camilla Areteg
2021.1966	Ansökan och beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-23	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
KSU 2021/451		Camilla Areteg
2021.1967	Ansökan och beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-11	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
KSU 2021/451		Camilla Areteg
2021.1968	Ansökan och beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §

Id	Beskrivning	Paragraf
Datum	Avsändare/Mottagare	Beslutsfattare
Ärendenummer	Ärendemening	Kategori
		Ansvarig
2021-06-24 KSU 2021/451	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
		Camilla Areteg
2021.1969	Ansökan och beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-06-28 KSU 2021/451	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
		Camilla Areteg
2021.1970	Ansökan samt beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-06 KSU 2021/451	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
		Camilla Areteg
2021.1971	Ansökan samt beviljad skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-06 KSU 2021/451	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
		Camilla Areteg
2021.1974	Ansökan samt avslag på skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-23 KSU 2021/451	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
		Camilla Areteg
2021.1975	Ansökan samt avslag på skolskjuts	Camilla Areteg §
2021-08-23 KSU 2021/451	Ansökan om skolskjuts 2021	Camilla Areteg
		Camilla Areteg
2021.2106	Yttrande angående Nåjdejoggen i Blötberget	Agneta Lilja §
2021-09-09 KSU 2021/701	tillstand.bergslagen@polisen.se Remis gällande Motionshelg i Blötberget, Nåjdejoggen och Wetmountain Forrest Duathlon, start och mål på Blötbergets IP, 18-19 september 2021, A506.716/2021	Agneta Lilja
		Agneta Lilja
2021.2120	Ludvika Handbollsförening beviljas lovbidrag med 5.000,- kr	Peter Hoxell §
2021-09-10 KSU 2021/487	Ludvika Handbollsförening Ansökan om bidrag för lovaktiviteter 2021	Peter Hoxell
		Peter Hoxell
2021.2143	Förordnande av Leif Stjerna som tf verksamhetschef Teknik & Projekt under tiden 13-30 september 2021	Jan Lundberg §
2021-09-13 KSU 2021/13	Kultur- och samhällutvecklingsnämnden Tillförordnanden (chefer)	Jan Lundberg
		Jan Lundberg

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Jan Lundberg, 0240-866 26
jan.lundberg@ludvika.se

Meddelande

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner redovisning av meddelanden.

Beskrivning av ärendet

Kultur – och samhällsutvecklingsnämnden	KSU
KSU 2021-08-26 § 73-88	
Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott	
KSU au 2021-09-09 § 73-81	
Kommunfullmäktige	
Allmänna reglementet för kommunstyrelsen och övriga nämnder	2021/671
Omfördelning av investeringsmedel från projekt 4212 Lyviksberget till projekt 4136 Trafikåtgärder Lyviksberget	2021/435
Samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att göra en helhetsanalys av för- och nackdelar med att upphäva alternativt bevara det resterande riksvägsreservatet. Analysen återrapporteras senast kvartal två 2019.	2021/133
Projekt för att skapa en mer kostnadseffektiv och fossilfri fordonsflotta avseende personbilar (bilpool)	2021/672
Kommunstyrelsen	
Beslut KS 2021-08-10 Finskt förvaltningsområde organisation och verksamhet 2021	2021/704

Beslut KS 2021-08-10 Information om förändrad budgetram med anledning av ny fordonsorganisation	2021/705
Beslut KS 2021-08-10 Återrapport av uppdrag att utreda En väg in för föreningar (verkställighet)	2021/706
Social- och utbildningsnämnden	
Information om förändrad budgetram till följd av införandet av gemensam fordonsorganisation	2021/694

Beslut skickas till

Akten