



Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad
Per-Olov Nilsson
☎ 08-590 971 43
per-olov.nilsson@upplandsvasby.se

Styrdokument, riktlinjer
2019-10-30

Dnr
KS/2019:432

Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal

Nivå: Kommungemensamt styrdokument
Antagen: Kommunstyrelsen den 2 december 2019, § 174
Reviderad:
Giltig t.o.m: Den 31 december 2020
Ansvarig ägare: Samhällsbyggnadschef

Inledning

Upplands Väsby kommuns markanvisningspolicy och riktlinjer beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid fördelning av kommunens mark till olika byggherrar och gäller vid byggande för såväl bostads- som verksamhetsändamål. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål samt handläggningsrutiner, grundläggande villkor och principer för markprissättning vid markanvisningar. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

En markanvisning är en option som ger en byggherre ensamrätt att under en viss tid och under vissa villkor förhandla med kommunen om genomförande av ny bostadsbebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger. En markanvisning är ofta, men inte nödvändigtvis, kopplad till ett uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett område. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren.

Ett avtal om markanvisning är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplan för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av kommunen i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag till markanvisningar på kommunens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan kommunens berörda förvaltningar. Ett marköverlåtelseavtal är det avtal som efter förhandling och upprättande av detaljplan i enlighet med markanvisningsavtalet reglerar den aktuella marköverlåtelsen samt därtill hörande åtaganden.

Utgångspunkter och mål

Kommunen har som målsättning att ca 400 bostäder, i genomsnitt över en längre tidsperiod, ska byggas årligen och att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men också mindre projekt för att möta konjunktursvängningar och hålla en jämn byggtakt över tid. Kommunen vill få in fler byggherrar för att skapa ett varierat bostadsutbud i kommunens olika delar med avseende på upplåtelseformer och hustyper och att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa. En blandning av stora och små byggherrar med måttligt stora byggrätter till en och samma byggherre i områden ska eftersträvas. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd har kommunen nytta av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra. Utgångspunkter vid anvisning av kommunens mark är de politiskt beslutade mål och strategier såsom Upplands Väsby kommuns Vision 2040, gällande budget, översiktsplan, kommunens stadsmässighetsdefinition, trafikplan, poängsystemmodell, ekosystemtjänstplan och övriga relevanta styrdokument som gäller vid varje markanvisningstillfälle.

Med markanvisningar ska kommunen åstadkomma en jämn produktionstakt i bostadsbyggandet, en god arkitektur och en attraktiv gestaltning och en variation i byggande som bidrar till innovation och utveckling, att bostäder och verksamheter uppnår en god standard till rimlig kostnad och att tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen.

Vid bostadsproduktion i samband med markanvisning beaktas alltid om behov finns i aktuellt område av specialbostäder för prioriterade grupper som t ex ungdomsbostäder, socialt boende, kategoribostäder lokaler för barn- och äldreomsorg, lokaler för kultur- och fritidsändamål eller en fördelning av bostäder på ett flertal målgrupper.

Målsättningen är att få en god livsmiljö och en tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse, en god funktionsblandning, en mångfald av boende för alla åldersgrupper och befolkningsgrupper i kommunens olika områden och att stimulera konkurrensen på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna.

I Upplands Väsby kommun är kommunstyrelsen ansvarig för planering och exploatering enligt plan- och bygglagen samt utövar den formella ägarrollen avseende kommunens fastigheter. Kommunstyrelsen fattar beslut om markanvisning och godkänner det avtal som tecknas med aktuell byggherre. I de fall marken behöver planläggas krävs att kommunstyrelsen fattar beslut om planuppdrag i samband med beslut om markanvisning.

Syftet med markanvisningspolicyn och tillhörande riktlinjer är att skapa en struktur för markanvisning som på bästa sätt kan möta mål och strategier inom relevanta styrdokument, och som klarar att hantera förändringar inom dessa.

Verksamhetstomter

Fördelningen av kommunens mark för verksamhetsändamål syftar till att främja näringslivets förutsättningar att verka i kommunen avseende såväl befintliga verksamheter som nyetableringar. Kommunen erbjuder mark till de byggherrar som avser att uppföra byggnader och bedriva verksamhet som passar ett visst område. Vidare beaktas mervärden i form av arbetstillfällen, synergieffekter m.m. som en markanvisning kan leda till.

Metoder och handläggningsrutiner för markanvisning

Direktanvisning med jämförelseförfarande

Kan används när flera byggherrar sökt markanvisning på i princip samma plats. Ett antal byggherrar kan då ombes att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer och andra särskilda förutsättningar som krävs för projektet. Skisserna bör vara av enkel karaktär utan hög detaljnivå. Även referensprojekt kan ingå i redovisningen. Formen är inte att betrakta som ett tävlingsförfarande, utan byggherren kan själv avgöra sin ambitionsnivå att utveckla sitt förslag. Allt skissande sker på egen ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning. Förslagen bedöms och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och kommunens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav kommunen ställer samt utifrån vid tidpunkten gällande mål- och styrdokument, som är relevanta för markanvändningen.

Metoden kan även användas när kommunen själv har identifierat en möjlig plats för bebyggelse, men där ett mer omfattande anbuds-förfarande inte bedöms vara nödvändigt eller lämpligt. Det kan gälla såväl enskilda områden som större områden där kommunen har utrett förutsättningarna genom ett planprogram.

Direktanvisning

Kan användas när en byggherre själv föreslår ett projekt. Förslagen bedöms och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och kommunens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav kommunen ställer. Motivet till anvisning och en bedömning av hur byggherren uppfyller kommunens krav redovisas i tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen.

Motiven kan gälla utformning (t ex gestaltning, innovationsaspekter, inpassning i terräng, parkeringslösningar, angränsning, möjligheten att lösa bullerkrav och andra tekniska lösningar). Även boendeform kan vara ett motiv (hyresrätt eller bostadsrätt, studentlägenheter, smålägenheter, äldreboende m m). Kommunen eftersträvar en blandning av upplåtelseformer.

Markanvisningstävling

En mer omfattande tävling kan genomföras för större bebyggelseprojekt eller projekt i för stadsbilden "känsliga" lägen. Tävlingsformen kan användas där ett helhetsgrepp är nödvändigt, p.g.a. projektets storlek eller särskilda anpassning till omgivande miljöer eller att syftet med markanvisningen är att skapa större öppenhet i situationer som är av särskilt politiskt intresse. Tävlingsformen ställer höga krav på underlag och tar längre tid än t.ex. enkla intresseförfrågningar. Den bör användas i första hand *för att få fram variation och kvalitet*, även om markpriset kan ingå i tävlingsmomentet.

Försäljning av verksamhetstomter

Med verksamhetstomter avses tomter avsedda för industri, handel och kontor. Försäljning av verksamhetstomter ska ske genom fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren får i uppdrag sälja fastigheten till någon byggherre på marknadsmässiga villkor.

Försäljning av kommunala villatomter

Försäljning av enskilda kommunala bostadsfastigheter sker via fastighetsmäklare – om det inte gäller ett av kommunen fastställt önskemål om att förmedla en tomt/byggrätt eller att kommunen behöver anvisa mark för att få tillgång till mark på annat håll.

Prissättning av mark

Det markpris som åsätts marken vid försäljning utgår från marknadsvärdet för aktuell byggrätt, det vill säga det värde marken har när den är detaljplanelagd. Utgångspunkten är att prissättningen ska vara marknadsmässig och korrespondera med EU kommissionens statsstödsregler. Vid marknadsvärdebedömningen anlitas en extern fastighetsvärderare. Värderingen av marken ska alltid göras med beaktande av vilka åtaganden byggherren åläggs i avtalet om marköverlåtelse såsom betalning av exploateringsbidrag eller andra åtaganden som kan påverka marknadsvärdet på marken.

Poängsystemet

Under vissa förutsättningar kan ett poängsystem tillämpas för prissättning av kommunala markanvisningar. Poängsystemet är ett sätt att koppla idéer och förslag från kvalitetsprogram (eller liknande), till ett rörligt markpris. Tanken är att byggherrar ska kunna påverka markpriset genom att bidra med kvaliteter såsom stadsmässiga miljöer och innovativa lösningar gällande utmaningarna inom stadsbyggnad och inom ramen för relevanta styr- och måldokument, men även genom att bidra med kvalitéer i form av t ex parkering och lokaler.

Syftet är också att kommunen genom ekonomiska incitament ska bidra till att skapa nya idéer och projekt som kan visa vägen in i framtidens sätt att bygga stad. Modellen för rörligt pris bygger på den princip som tillämpats inom planeringsarbetet för Fyrklövern.

Poängsystemet i Fyrklövern innebär att byggherrar kan sänka det värderade markpriset om projektet bidrar i extra omfattning med stadsmässighet, samarbete och innovation avseende kvalitativa aspekter samt gällande parkering och lokaler avseende kvantitativa aspekter. Dessa utgångspunkter utgör grunden för poängsystemet. Poängsystemets uppbyggnad skall vara enkel att förstå och applicera för alla byggherrar samt fungera som ett incitament att bygga mer kvalitativt och långsiktigt i enlighet med Upplands Väsby kommuns krav på stadsmässighet.

Marköverlåtelsen och det avtal som upprättas för marköverlåtelse ska ske under de förutsättningar som givits inom ramen för processen med värdering av poängsystemet. En prövning av projektet sker parallellt med bygglovhandläggning och de krav kommunen ställt inför markanvisningen kan medföra att byggherrar som inte levererar det de lovat ersätts.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre ska dennes ekonomiska stabilitet beaktas liksom tidigare genomförda projekt. Konkurrensförhållandena på Upplands Väsby kommuns bostadsmarknad ska också vägas in så att variation och en sund konkurrens främjas. Nyttänkande, långsiktiga miljö- och kvalitetsaspekter och boendekostnader är andra förutsättningar som ska beaktas. Upplands Väsby kommun har som mål att arbeta med både små och stora byggherrar med olika inriktning vad gäller hustyper och upplåtelseformer.

Villkor för markanvisning

Vid varje markanvisning avsedd för bostäder ska kommunen ålägga byggherren att erbjuda kommunen att köpa eller hyra 3-5% av antalet bostäder för bostadssociala ändamål.

Markanvisningarna tidsbegränsas till högst två år från kommunens beslut. Om marköverlåtelseavtal inte träffats med kommunen under dessa två år står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Förlängning kan medges av kommunen förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Kommunen ska även ha rätt att återta anvisningen under den angivna perioden om byggherren inte förmår eller avser genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid anvisningen, eller om kommunen och byggherren inte kommer överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

Har byggherren som erhållit en marköverlåtelse i enlighet med en markanvisning inte påbörjat byggnation inom det område som anvisats enligt avtal inom (23) månader från det att köpebrev upprättats ska köpet, om kommunen så begär, återgå.

En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Byggherren och kommunen står var för sig för egna nedlagda kostnader om markanvisningen, oavsett anledning, ej skulle leda till ett juridiskt bindande marköverlåtelseavtal. Byggherren äger i sådant fall ej rätt till skadestånd eller annan kompensation såsom till exempel en annan markanvisning.

Kommunen har möjlighet att i samband med beslut om markanvisning och tecknande av markanvisningsavtal ställa särskilda krav som ska åstadkomma en attraktiv gestaltning med variation i byggande, att bostäder och verksamheter uppnår en god standard och att markanvändningen bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Detta kan gälla upplåtelseform för bostäder, tillhandahållande av olika former av kategoribostäder eller lokaler för barn och omsorgsboende. Det kan även gälla krav på byggnaders utformning, miljöanpassat byggande, energikrav, parkeringsfrågor.

Handläggningsrutiner

En markanvisning initieras antingen av kommunen som går ut till en eller flera tänkbara byggherrar med en förfrågan eller av byggherren som inkommer med en skriftlig förfrågan till kommunen. Ärendet bereds av kommunen och tas i förekommande fall upp till kommunstyrelsen för information och beslut, oftast i samband med beslut om planuppdrag. Kommunen diarieför och upprätthåller en förteckning över inkomna och beslutade förfrågningar om markanvisning samt återkopplar skriftligt till frågeställaren. Vid markanvisning genom "Direktanvisning efter jämförelseförfarande" erbjuds ett begränsat eller obegränsat antal byggherrar att komma in med intresseanmälan med förslag till exploatering av ett visst område. Förutsättningar, detaljeringsgrad och bedömningsgrunder för inkomna förslag varierar från fall till fall beroende på typ av område, komplexitet samt kommunens intentioner med området i övrigt.

I samband med kommunstyrelsens beslut om markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal med byggherren. Ett markanvisningsavtal kan tecknas innan planarbetet påbörjas eller när som helst under pågående planprocess. Detta avtal reglerar parternas mellanhavanden under projektets planerings- och utredningsfas samt ett eventuellt resultat av poängsystemet (se ovan) eller liknande kvalitetsstyrande faktorer. Avtalet ska klargöra de grundläggande förutsättningarna för planläggning och genomförande såsom huvudsakligt innehåll, arbets- och ansvarsfördelningar, risktagande med mera. Under planarbetet eller efter antagen detaljplan tecknas ett marköverlåtelseavtal som bland annat reglerar marköverlåtelser, fastighetsbildning, kostnads- och genomförandansvar för aktuell exploatering samt övriga genomförandefrågor.

Marköverlåtelseavtal - innehåll

Nedan följer exempel på frågor som kan komma att regleras i det marköverlåtelseavtal som tecknas mellan Upplands Väsby kommun och aktuell byggherre.

- Byggherrens kostnadsansvar för kommunens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden med mera).
- Byggherrens kostnadsansvar för kommunens ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för den nya detaljplanen. Detta kan vara åtgärder som erfordras i enlighet med trafikutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning med mera.
- Anslutning till Upplands Väsby kommuns vatten- och avlopp samt dagvattennät betalas normalt som en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, som inte kan anses normala vid utbyggnad av VA-nätet kan byggherren komma att få bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Byggherrens kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som kan komma att krävas för områdets exploatering till exempel omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Upplands Väsby kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildning samt förrättningskostnader för att bilda den eller de fastigheter som skall utgöra markanvisningen, hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter. Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som behöver bildas för byggherrens eget nyttjande av fastigheten bekostar byggherren.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader.
- Samordning av kommunens och byggherrens arbeten. Övriga riktlinjer för exploateringsgenomförande.
- Marköverlåtelser och överenskommelser om servitut och ledningsrätter.

- Krav på bebyggelseutformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Överenskommelser om upplåtelseformer, målgrupper, med mera.
- Säkerheter för fastighetsägarens fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet ej fullföljs.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras för aktuell fastighet.

Beslut och handläggning

Markanvisningsfrågor handläggs i samråd med berörda förvaltningar.

För att Upplands Väsby kommun ska kunna handlägga en markanvisningsansökan ska följande uppgifter alltid lämnas i en ansökan:

- företagets organisationsnummer
- kontaktpersoner och firmatecknare
- referensobjekt
- beskrivning av projektidé

Ansvar och kontaktuppgifter

Kommunstyrelsen eller något av dess utskott fattar beslut om planuppdrag och tilldelning av markanvisningar samt godkänner upprättade avtal.

Kommunfullmäktige fattar beslut om antagande av detaljplaner samt godkänner marköverlåtelseavtal. Kontoret för samhällsbyggnad handlägger och bereder markanvisningsärenden samt upprättar markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

Enheten för samhällsplanering och exploatering ansvarar för upprättandet av detaljplaner.

Markanvisningsfrågor hänvisas till Väsby Direkt.

Intresseförfrågningar skickas till Väsby Direkt.