

Handläggare
Ulrica Ström

Datum
2015-09-23

Diarienummer
KSN-2015-1739

Kommunstyrelsens mark- och
exploateringsutskott

Strategi för markförsäljning för nybyggnation inom stadsdelen Ulleråker, Uppsala kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen

att godkänna *Strategi för markförsäljning för nybyggnation inom stadsdelen Ulleråker* i huvudsak i enlighet med upprättat förslag, **bilaga 1**.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till strategi för markförsäljning för nybyggnation inom stadsdelen Ulleråker. Syftet med strategin är att lägga fast de grundläggande spelreglerna för kommunens kommande markanvisnings- och markförsäljningsprocess inom stadsdelen. Strategin beskriver bland annat formalia kring och beslutsordning i processerna, förslag till metoder för anvisningar, etapp- och projektindelningar, särskild prioriterade kravspecifikationer samt principer för funktionsblandning och aktörssamverkan inom stadsdelen.

Ärendet

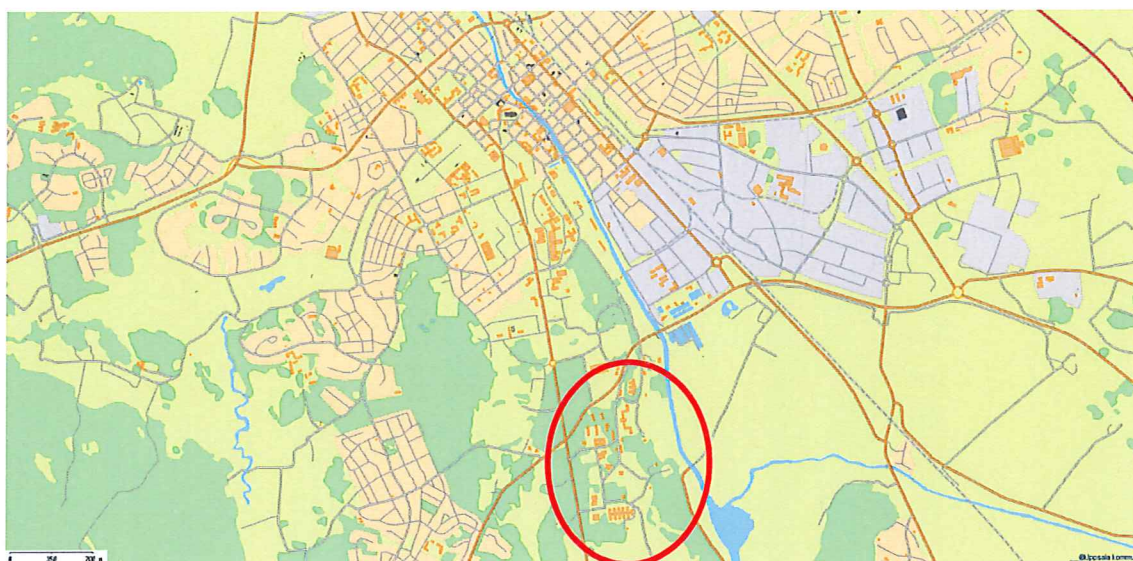
Uppsala kommun genomförde 2014 ett större strategiskt markförvärv i Ulleråker i syfte att utveckla området till en ny stadsdel. Stadsbyggnadsförvaltningen har under 2015 tagit fram ett förslag till planprogram för stadsdelen i syfte att ange inriktningen för utvecklingen av bebyggelse-, trafik- och grönstruktur för området. Samråd kring programförslaget har skett under perioden 15 juni till 4 september.

Parallellt med programarbetet har förvaltningen utarbetat ett förslag till strategi för markförsäljningar för nybyggnation inom Ulleråker. Markförsäljningsstrategin är ett led i fortsatt planering av områdets fysiska struktur och förberedelser inför ett genomförande av utbyggnad av stadsdelen.

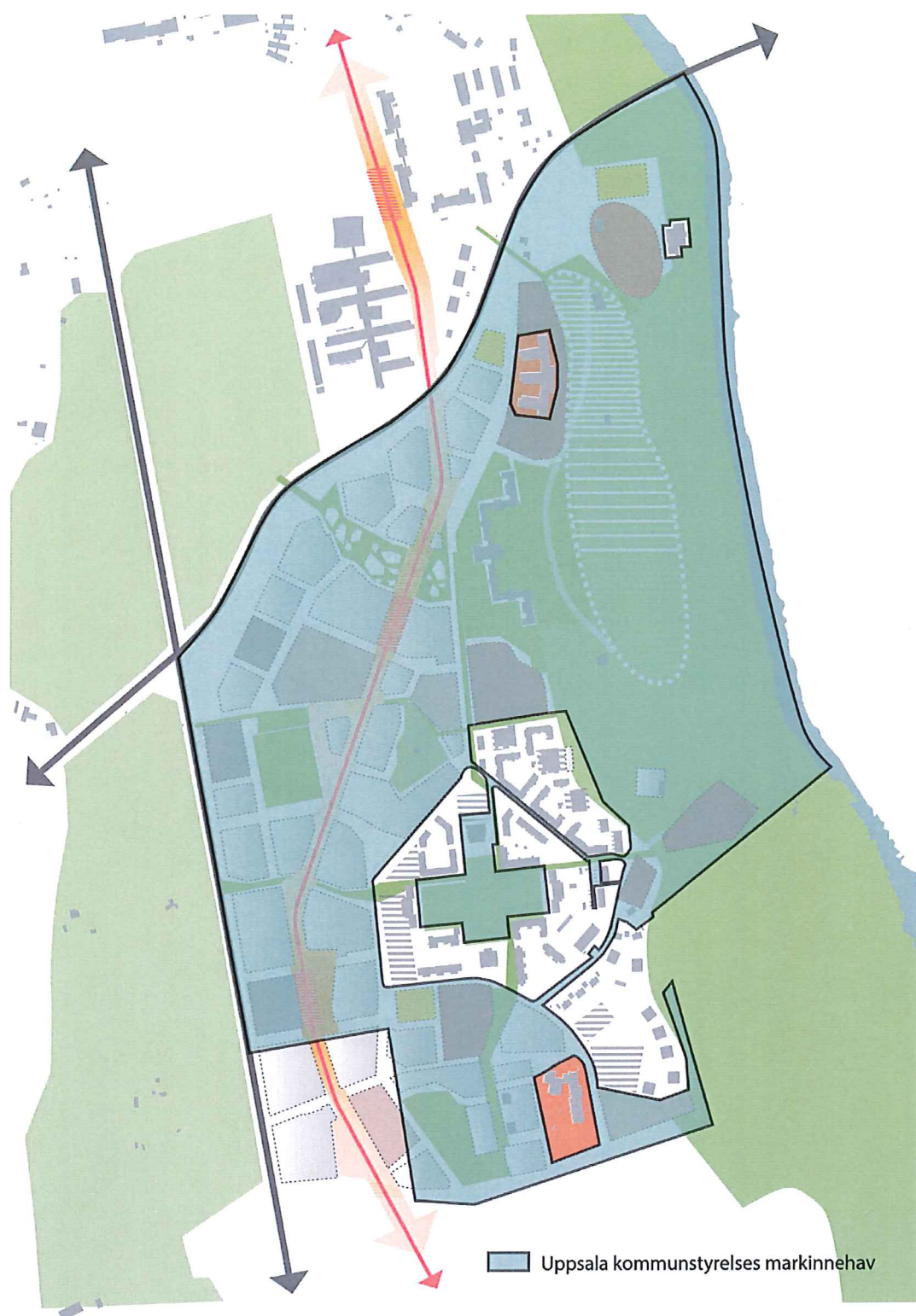
Föredragning

Utskottet för mark och exploatering föreslår kommunstyrelsen godkänna *Strategi för markförsäljning för nybyggnation inom stadsdelen Ulleråker*, i huvudsak i enlighet med upprättat förslag, **bilaga 1**.

Det geografiska område som strategin omfattar framgår av karta nedan.



Ulleråker i staden



Ulleråker med kommunstyrelsens markinnehav markerat med blågrön färg

Förslaget till strategi avgränsas till markförsäljning för nybyggnation inom den mark som ägs av Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse. Strategin syftar till att skapa tydlighet och transperens i kommunikationen med såväl marknadens aktörer och allmänheten som internt inom den kommunala organisationen.

Strategin lägger fast de grundläggande spelreglerna för kommunens kommande markanvisnings- och markförsäljningsprocess. Genom att särskilt prioritera värdeutveckling och genomförandekraft ska målen om en attraktiv, mångfunktionell och hållbar stadsdel uppnås. Målsättningen är en byggtakt om i genomsnitt 500-600 bostäder per år i Ulleråker under en period av 10-15 år. En grundläggande princip i utbyggnaden av stadsdelen är att vardagsfunktioner såsom skola och förskola, kollektivtrafik och daglivvaruhandel ska möjliggöras under de första åren av genomförandet.

Markanvisningsmodell

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att försäljning av mark för bostäder som huvudregel ska föregås av en markanvisning. Huvudspåret är någon form av konkurrensförfarande där marknadens aktörer tävlar om en markanvisning inom ett avgränsat område. Försäljning av mark inom stadsdelen ska ske till marknadsmässiga priser. Anbud på markpris ska därför vara ett återkommande delmoment i markanvisningstävlingar. Huvudregeln om fast markpris kan tillämpas i det fall kommunen har en tillräckligt god bild av prisläget. Som komplement till konkurrensutsättning kan inslag av direktanvisningar förekomma.

Markanvisningar för hyresrättsbostäder ska ske genom konkurrensförfarande, i första hand riktade till kommunens intentionsavtalsparter för byggande och förvaltning av hyresrätter. En tredjedel av bostadsbeståndet föreslås vara hyresrätter. Markanvisningar för parkeringsanläggningar och skolor föreslås i första hand erbjudas de kommunala bolagen.

Hållbarhetskriterier

I strategin föreslås att hållbarhetskriterier ska preciseras inför varje markanvisningsetapp och avtalas i samband med varje markanvisning. Det kan handla om kriterier för hållbart byggande i form av grönytekvaliteter, hållbar avfallshantering, energi- och klimatmål, god gestaltning och social hållbarhet.

Hållbarhetskrav kopplade till *säkerställande av god vattenkvalitet* och *hållbara transporter* är särskilt prioriterade och ska genomsyra hela stadsdelens utveckling. Detta innebär att kommunen kommer ställa krav på att aktörer som söker markanvisning särskilt arbetar med dessa frågor. En konsekvens av de uttalade fokusområdena är att bilparkering ska anordnas genom friköp av platser i särskilda parkeringsanläggningar samt att byggherrar i sina projekt aktivt arbetar med åtgärder som styr mot ett hållbart resande och hållbara transporter. Friköpspengen fastställs i markanvisningen och erläggs i samband med bygglöv.

Option

Ett sätt att premiera genomförandekraft och engagemang hos byggherrar som bidrar till utbyggnaden av Ulleråker föreslår strategin möjligheten att byggherrar som har levt upp till

sina åtaganden i planering, förvärvsprocess och genomförande ska kunna kvalificera sig för en option för ytterligare markanvisningar. Även goda byggförslag som presenteras i en markanvisningstävling, men som inte ryms inom det aktuella tilldelningsområdet ska kunna resultera i en option på en framtida markanvisning.

Etapper och tilldelningsområden

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en flexibilitet i projektstorlekar och tilldelningsområden för bostäder på mellan 40 och 150 lägenheter. Återkommande marknadsanalyser ska ligga till grund för etappindelning och projektniaktning inom respektive delområde i stadsdelen för att matcha efterfrågan över tid. Syftet är att främja ett effektivt markutnyttjande, en hög byggtakt genom en mångfald av byggherrar som är aktiva i området samt uppnå variation och blandning av bostäder och verksamhetslokaler i stadsdelen.

Värdetäthet och samverkan

Ulleråker ska präglas av mångfunktionalitet och en hög grad av samutnyttjande. Offentlig och kommersiell service förutsätts i huvudsak inrymmas i bottenvåningar på bostadshus, parkeringshus och andra fastigheter. Omvänt kan bostäder anläggas uppe på skolor, parkeringshus och andra lokaler. Dessa krav innebär att den som får en markanvisning i Ulleråker förutsätts bidra till ett effektivt samnyttjande av fastigheter för olika funktioner genom ett nära samarbete med kommunen och andra aktörer i stadsdelen.

Tidsåtaganden

I strategin föreslås en flexibilitet i tidsbegränsning av markanvisningar inom Ulleråker kopplat till kommunens tidplan för utbyggnad av stadsdelens infrastruktur. Markanvisningstiden omfattar tiden för bygglovprövning och processen fram till det att köpeavtal är tecknat. Det är under bygglovprocessen som uttalade kvaliteter i byggprojekten säkerställs. När bygglov har beviljats tecknas köpeavtal som reglerar det slutgiltiga markförsäljningspriset och tidpunkten för när marken ska tillträdas och byggnationen påbörjas.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att markanvisningar ska avslutas om bolag som har en markanvisning inte följer sina åtaganden vad gäller kvalitet och tid för framtagande av handlingar kopplat till bygglov och köpeavtal. Detta för att skapa förutsättningar för en effektiv genomförandeprocess över tid och för att säkerställa uttalade kvalitets- och hållbarhetsmål för stadsdelens utveckling.

Ekonomi

I markförsäljningsstrategin föreslås en utbyggnad av Ulleråker med i genomsnitt 500-600 bostäder per år under en period av 10-15 år. Med en markanvisningsprocess baserad på konkurrensförfarande och en flexibilitet i tilldelningsområden och projektstorlekar skapas goda förutsättningar för en mångfald av byggherrar inom området som gemensamt medverkar till ett effektivt genomförandetempo.

Genom att strategin föreslår att anbud på markpris ska vara ett återkommande inslag i markanvisningsprocessen säkerställs att kommunens markförsäljningspris över tid ligger på

en marknadsmässig nivå. Markanvisningsavgift och planavgift föreslås betalas av byggherrarna i samband med att markanvisningsavtal tecknas, vilket ger kommunen en intäkt tidigt i genomförandeprocessen.

Köpeavtal med villkor för exploatering tecknas när bygglov för respektive markanvisningsprojekt har beviljats. Köpeskillingen erläggs i samband med att byggherren tillträder marken.

Tidplan

Markförsäljningsstrategin ska tillämpas under de kommande 10-15 åren inom den mark som ägs av Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse i Ulleråker som ett led i genomförandet av planprogrammet för stadsdelen.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer under hösten 2015 ta fram förslag på projektspecifika markanvisningsvillkor och hållbarhetskriterier för den första markanvisningsetappen inom Ulleråker. Planläggning för de första två detaljplanerna pågår preliminärt fram till årsskiftet. I början av 2016 beräknas den första markanvisningstävlingen genomföras.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

Strategi för markförsäljning för nybyggnation inom stadsdelen Ulleråker Uppsala kommun

Bakgrund

Uppsala är en attraktiv stad i en expansiv region. Därför växer Uppsala med drygt 2000 invånare per år. Ambitionen är att skapa goda förutsättningar för att även fortsättningsvis kunna växa och på lång sikt bli uppemot 350 000 invånare i kommunen. Den starka befolkningstillväxten ska givetvis ske på ett hållbart sätt, både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Uppsala kommun genomförde 2014 ett större strategiskt markförvärv i Ulleråker med syfte att utveckla området till en ny stadsdel. Genom att planeringen och utbyggnaden till större delen sker på kommunens mark vill kommunen tydligt styra utvecklingen i den önskade riktningen.

Stadsdelen Ulleråker

Ulleråker utvecklas till en tät och sammanhållen stadsbygd med 8000 bostäder och service

Uppsala kommuns övergripande viljeinriktning för Ulleråker som ny stadsdel visas genom ett planprogram för Ulleråker (dnr PBN 2012-20250). Planeringen innebär en tät och sammanhållen stadsbygd med cirka 8000 bostäder, varav merparten på kommunens mark, samt utrymmen för verksamheter såsom offentlig och kommersiell service, infrastruktur och hållbara transporter.

Planprogrammet finns att ta del av på kommunens hemsida www.uppsala.se/ulleraker

Planprogrammets vision för det framtida Ulleråker är att *”Ulleråker ska vara en nära stadsdel för hela livet. En plats för en enkel och hållbar vardag med stadens puls och naturens lugn. Här är cykeln och kollektivtrafiken ett förstahandsval varje dag. Mellan två universitet möts människor för att skapa morgondagens idéer. Ulleråker är en modern stadsdel på historisk mark”*

Inbjudan

Uppsala kommuns kraftsamling kring Ulleråker ställer höga förväntningar på alla aktörer

Kommunens kraftsamling för att skapa en sammanhållen, tät och hållbar stadsdel i Ulleråker föder höga förväntningar på alla de aktörer som ska medverka i områdets utveckling. Kommunens högt ställda ambitioner för Ulleråker ska ses som en inbjudan till de aktörer i Uppsala, regionen och omvärlden som delar Uppsala kommuns vision och som vill bidra till att målen uppnås och överträffas. En mängd fastighetsaktörer kommer över tid att kunna erbjudas anvisning av mark för att förverkliga dessa visioner i form av nybyggnadsprojekt på kvartersmark. Uppsala kommuns kraftsamling kring Ulleråker ställer även höga krav på kommunens egen organisation för en god planering och ett effektivt genomförande.

Syfte och mål

Värdeutveckling och genomförandekraft ska skapa goda byggda miljöer

Denna markförsäljningsstrategi anger de grundläggande spelreglerna för kommunen och för marknadens aktörer inför kommande markförsäljningar i stadsdelen. Målet är att genom markförsäljningarna skapa goda byggda miljöer i Ulleråker för framtidens boende, verksamma och besökare. Strategin syftar till att inom ramen för Uppsala kommuns generella riktlinjer för markanvisning prioritera värdeutveckling och genomförandekraft. Den är därmed en viktig komponent i kommunens strategiska styrning av områdets utveckling.

Markanvisning

Försäljning av mark för nybyggnation ska som huvudregel föregås av markanvisning

En markanvisning innebär en ensamrätt för en byggherre att under en begränsad tidsperiod och med vissa i förväg angivna förutsättningar utveckla ett projekt inom ett avgränsat markområde för att i nästa led förvärva och bebygga marken. Markanvisningar bekräftas genom ett markanvisningsavtal som föregår köpeavtalet och som beslutas av kommunstyrelsen genom dess utskott för mark och exploatering. En markanvisning är geografiskt knuten till ett visst markområde och avser ett visst ändamål och en förväntad storlek på exploateringen. Markanvisningar kan i undantagsfall föregås av andra typer av optionsavtal för erhållande av framtida markanvisningar.

Avgränsning

Kommunens strategi ska följas av etappvisa inbjudningar till markanvisning

Strategin gäller markförsäljning för nybyggnation inom den mark i stadsdelen Ulleråker som ägs av Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse. Strategin ingår i en serie dokument som succesivt fördjupar och konkretiserar de spelregler som gäller för de aktörer som ska bygga i området. Strategin utgör en fördjupning av planprogrammet för Ulleråker och ska vara en områdesspecifik tillämpning av kommunens generella riktlinjer för markanvisning. Strategin kommer i sin tur succesivt att följas av specifika markanvisningskriterier för varje enskild markanvisningsetapp. Inför varje markanvisning ska de specifika och konkreta kriterierna för aktuell etapp beslutas av kommunstyrelsen genom dess utskott för mark och exploatering för att därefter kommuniceras med marknaden i form av en inbjudan till markanvisning. En sådan inbjudan utgör starten på ett markanvisningsförfarande.

Utbyggnadstakt

Målet är en byggtakt om i genomsnitt 500-600 lägenheter per år i Ulleråker

För att Ulleråker ska vara attraktivt vid inflyttning ska tidiga utbyggnadsetapper utgöra självständiga kvarter som fungerar väl i sitt sammanhang med befintliga strukturer. Miljöer och platser som

profilerar stadsdelen och sätter Ulleråker som stadsdel på kartan ska prioriteras samtidigt med en kontinuerlig produktion av nya bostäder. Funktioner som är avgörande för vardagslivet såsom tillgång till förskolor, effektiv kollektivtrafik, dagligvaror, lekplatser och skolor ska möjliggöras under de första åren av genomförande. En attraktiv profil bidrar till att efterfrågan på bostäder kan hållas hög i Ulleråker. Över tid kan, givet en hög efterfrågan, i snitt cirka 500-600 nya bostäder byggas årligen på kommunens mark under en period av 10-15 år.

Etapper

Marknadsanalyser ska kunna ligga till grund för inriktningen inom olika delområden i stadsdelen

Utbyggnadsplanen för Ulleråker kommer att inbegripa några större delområden med delvis olika karaktär som vart och ett indelas i tydliga genomförandeetapper. Inriktningen inom de olika delområdena bör bygga på marknadsanalyser och ske i samråd med marknadens aktörer. Målet är att därigenom etablera flera olika geografiska delmarknader för bostäder inom stadsdelen. Kvarteren kan med fördel delas upp i flera olika tilldelningsområden för markanvisning. Indelningen i projektstorlekar ska ske i en avvägning för att uppnå rationella projektstorlekar, främja en hög byggtakt, samt uppnå variation och blandning inom stadsdelen.

Tilldelningsområden

Tilldelningsområden för bostäder ska omfatta projektstorlekar på mellan 40-150 lägenheter

Mark för bostäder ska i första hand anvisas för projektstorlekar på mellan 40-150 lägenheter per byggherre inom ett och samma tilldelningsområde. En blandning av upplåtelseformer kan finnas antingen inom ett och samma kvarter eller i till varandra angränsande kvarter. Kommunen ställer däremot inte krav på en enskild byggherre att blanda upplåtelseformer inom ett och samma tilldelningsområde.

Markanvisningsmetoder

Konkurrensutsättning av mark ska kunna ske med olika typer av förfaranden

Som huvudregel tillämpar Uppsala kommun konkurrensutsättning av mark för bostäder. Konkurrensutsättning kan ske på många olika sätt genom olika metoder. Större annonserade markanvisningstävlingar där byggherrar får lämna in ett byggförslag är en metod som Uppsala kommun tillämpar. Ett annat sätt är att kommunen annonserar efter och tar in enklare intresseanmälningar eller anbud som ger ett urval av några byggherrar som därefter får tävla om att utforma ett projekt alternativt delta i en förhandling i en mindre krets. Enklare konkurrensutsättning eller förhandling i en mindre krets kan också förekomma för ett mindre antal inbjudna aktörer. Även inslag av direktanvisningar kan förekomma undantagsvis.

Tidpunkt och villkor för markanvisning

Markanvisning sker antingen vid detaljplanesamråd, granskning eller på färdig detaljplan

Uppsala kommun utvecklar ständigt sina processer kring planläggning och markförsäljning. Genom att inte detaljreglera enskilda byggnaders utformning i detaljplaner ska istället goda och hållbara projektidéer från olika aktörer bygga stadsdelens mångfald. Att planera med "rätt" grad av detaljstyrning i rätt skede syftar till att förenkla de formella processerna och minska steget in för nya aktörer. Kommunens målsättning om en hållbar och kvalitativ stadsmiljö och ett hållbart byggande ska säkras i samverkan mellan kommunens och marknadens aktörer. Det ska ske genom kommunens sätt att anvisa mark och i de processer som leder fram till att bygglov beviljas och till avtal om förvärv och villkor för exploatering. Kommunen anvisar mark för specifika projekt antingen då det finns ett samråds- eller granskningsförslag till detaljplan för ett delområde eller efter det att marken är planlagd.

Kvalitet och gestaltning

Byggnader utformas vid markanvisning och utformningen detaljregleras först i bygglov

Uppsala kommun efterfrågar kvaliteter i byggande och gestaltning och hållbara lösningar vid utformning av nya byggprojekt på kommunens mark. Byggnaders detaljutformning ska inte regleras i detaljplaner. Ett gestaltningsdirektiv i detaljplanen ska istället lägga grund för att byggnadsförslag formas i processer kring markanvisning och bygglov. Goda byggförslag som lämnas in till kommunen i en markanvisningstävling kan även ge en option på markanvisning i en framtida markanvisningsetapp. Inom stadsdelen ska ett antal lägen att pekas ut som i förhållande till omgivning och stadsbilden kan ses som särskilt viktiga ur gestaltningssynpunkt. På dessa platser ska en särskild omsorg läggas vid att uppnå en arkitektonisk gestaltning som inte enbart tillskapar värden för platsen utan även bidrar till att profilera hela stadsdelen.

Fokusområden för hållbarhet

Ulleråker ska byggas för att säkra god vattenkvalitet och hållbara transporter

Stadsdelens två fokusområden för en hållbar stadsmiljö gäller säkerställandet av god vattenkvalitet samt hållbara transporter. Kommunen kommer i samband med markanvisningar ställa krav på att aktörer som söker markanvisning särskilt arbetar med dessa frågor.

Stadsdelen byggs på Uppsalas grundvattentäkt vilket ger särskilda förutsättningar för hur byggnader och gårdar i området får projekteras, byggas och förvaltas. Områdets byggherrar förväntas även aktivt arbeta med åtgärder som ger de bästa förutsättningarna för framtida boende i området att kunna ha ett vardagsliv baserat på ett hållbart resande, exempelvis tillgång till och medlemskap i bilpooler, informationsinsatser kring hållbart resande, avtal med kollektivtrafikhuvudmannen kring periodkort för kollektivtrafik med mera.

Övriga kriterier för ett hållbart byggande

Kriterier för ett hållbart byggande ska annonseras vid varje markanvisning

Uppsala kommun har i några av sina större stadsutvecklingsområden arbetat med att i samråd med marknadens aktörer utveckla kvaliteter för ett hållbart byggande i samband med markanvisning. För Ulleråker kommer det att finnas ett antal områdesspecifika kriterier för planering och byggnation att förhålla sig till som byggherre. Det kan gälla normer och riktlinjer för att tillgodose bland annat kvaliteter för grönytor på gårdar, hållbar avfallshantering, energi- och klimatmål, god gestaltning, social hållbarhet med mera. Kommunens förväntningar på byggherrar i Ulleråker ska annonseras och avtalas i samband med varje markanvisning.

Samnyttjande av fastigheter

Mark och byggnader ska anordnas för effektivt samnyttjande av ytor för olika funktioner

Ulleråker ska präglas av mångfunktionalitet och en effektiv användning av marken. Graden av samnyttjande av ytor förutsätts vara hög. Tak och fasader kan användas som miljöer för utevistelse, grönska och energiproduktion. Tredimensionella fastigheter kan användas som ett sätt att organisera olika typer av funktioner inom kvarteren. Även stadsdelens utemiljöer ska präglas av hög grad av samnyttjande. Dessa krav innebär att var och en som får en markanvisning i Ulleråker förväntas arbeta tillsammans med kommunen och andra aktörer i såväl markanvisningsskede som i byggskede och förvaltningsskede för att skapa lokaler och ytor för uthyrning, 3D-fastigheter, gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter för samägande av mark eller förvaltning av lokaler.

Bostadstyper

Ulleråker ska ha en variation av lägenhetstyper och innehålla en tredjedel hyresrätter

Uppsala kommun vill främja en mångfald av boenden i Ulleråker. Ambitionen är att uppnå en blandning av lokalt, regionalt, nationellt och internationellt verksamma aktörer som i stadsdelen kan erbjuda bostäder och lokaler för olika kundgrupper och marknadssegment. Kommunen efterfrågar därför en stor variation av bostäder och lokaler inom stadsdelen för olika målgrupper. Utgångspunkten är att Ulleråker ska innehålla en tredjedel hyresrätter.

Samarbetsparter för hyresrätter, parkeringsanläggningar och skolor

Mark för hyresrätter, parkering och skolor anvisas i första hand till särskilda samarbetsparter

Bostäder med hyresrätt ska i första hand anvisas genom konkurrensförfaranden till hyresrättsförvaltare med vilka kommunen sedan tidigare har tecknat särskilda intentionsavtal för byggande och förvaltning av hyresrätter. Om dessa bolag inte tackar ja till markanvisning i enlighet med de villkor som angivits i inbjudan kan marken anvisas till andra bolag.

Mark för parkeringsanläggningar och för fristående fastigheter för skoländamål ska i första hand erbjudas de kommunala bolagen Uppsala kommun Parkerings AB respektive Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Om kommunens bolag inte tackar ja till markanvisning genom att markanvisningsavtal tecknas senast tre månader efter det att en förhandling påbörjats om anvisning av ett specifikt markområde kan marken anvisas till andra bolag.

Parkering

Bilparkering ska anordnas genom friköp av platser i parkeringsanläggningar

Uppsala kommuns norm för cykelparkering ska tillämpas inom kvartersmark. Byggherrar inom Ulleråker förväntas däremot inte anlägga bilparkering i det egna projektet. Istället ska varje byggherre i samband med bygglov och markförvärv friköpa parkeringsplatser enligt den parkeringsnorm som annonseras i samband med markanvisningen och som senare beslutas i bygglov. Friköpspengen, som fastställs i markanvisningen och som är ett bidrag till anläggandet av en parkeringsplats i en parkeringsanläggning, betalas i samband med bygglov till kommunen eller till en parkeringsförvaltare till vilken kommunen anvisat mark för parkeringsanläggning. I avvaktan på att parkeringsanläggningar färdigställs kan det bli aktuellt med mindre omfattning av tillfällig markparkering i stadsdelens ytterkanter utanför de ur grundvattensynpunkt mest känsliga områdena på åsen.

Mark för verksamheter

Mark i särskilda lägen ska kunna anvisas för service som integreras med andra funktioner

Den övervägande delen av stadsdelens service förutsätts kunna inrymmas i bottenvåningar på exempelvis bostadshus och parkeringshus. Omvänt kan bostäder anläggas uppe på skolor, parkeringshus och idrottshallar. Offentlig och kommersiell service såsom mindre butiker, dagligvaruhandel, kontorsytor, kulturella eller religiösa verksamheter, vård, förskolor, idrottsverksamhet, restauranger/caféer och andra servicefunktioner förutsätts huvudsakligen rymmas som inhyrningar i lokaler inom andra byggnader som uppförs som bostadsfastigheter, parkeringsfastigheter och skolfastigheter. I särskilda lägen i stadsdelen ska även mark kunna anvisas till aktörer som har som inriktning att bygga och förvalta lokaler för service, då antingen som direktanvisning eller i konkurrens. Bolag som erhåller markanvisning för verksamheter ska vara beredda att kunna antingen bygga bostäder integrerat inom sitt projekt alternativt bilda tredimensionella fastigheter för att integrera sitt projekt med en bostadsbyggare som kommunen anvisar.

Markprissättning

Anbud på markpris ska vara ett återkommande delmoment i markanvisningstävlingar

Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris för det projekt som marken säljs för. Uppsala kommun tillämpar differentierad markprissättning för hyresrätter och för bostadsrätter/äganderätter samt för lokaler för verksamheter som inte har en alternativ användning för bostäder. För att säkra en marknadsmässig nivå på markpris för bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt och äganderätt ska anbud på markpris för bostäder vara ett återkommande delmoment i markanvisningstävlingar. Huvudregeln om fast markpris, uttryckt i kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea byggrätt, kan tillämpas i det fall kommunen har en tillräckligt god bild av prisläget. Priset fastställs inför markanvisningsprocessen. Även för lokaler kan markprisanbud förekomma som ett sätt att fånga marknadens betalningsvilja. Markanvisningsavtal ska reglera kommande markpris angivet i kronor per kvadratmeter bruttoarea eller markyta samt ett index för omräkning av markpriset över tid.

Planavgift och markanvisningsavgift

Planavgift och markanvisningsavgift ska betalas vid markanvisningstillfället

Kommunstyrelsen tecknar för varje detaljplaneområde inom Ulleråker ett planaavtal med plan- och byggnadsnämnden i vilket planavgift regleras i enlighet med plan- och byggnadsnämndens gällande taxa för planläggning. Kommunstyrelsen fördelar i sin tur avgiften på de byggrätter som anvisas inom respektive planområde. I samband med markanvisning ska det bolag som anvisas mark erlagga planavgift tillsammans med en markanvisningssavgift som en engångsavgift till kommunen. Avgiftens storlek annonseras och fastställs inom ramen för markanvisningsprocessen. Inbetald avgift utgör tillsammans med påskrivet markanvisningsavtal byggherrens bekräftelse på markanvisningen. Detta bekräftas av att kommunen kvitterar anvisningen och inbetalningen genom påskrift av markanvisningsavtalet. Avgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning.

Markanvisningars tidslängd

Markanvisningars tidslängd ska regleras utifrån tidplanen för stadsdelens utbyggnad

Markanvisningar i Uppsala kommun är tidsbegränsade vanligtvis till två år. Inom Ulleråker ska dock markanvisningstidens längd för varje enskild markanvisning vara anpassad till kommunens tidplan för utbyggnad av den nya stadsdelens infrastruktur. Markanvisningstiden ska inkludera bygglovprocess och avtalsprocess för köpeavtal med villkor för exploaterings genomförande.

Tidpunkt för markförsäljning och byggstart

Då mark är byggklar ska handlingar för bygglov och tillträde tas fram utan dröjsmål

Kommunens process för att säkerställa kvaliteter i de byggprojekt som anvisats mark av kommunen ska ske i samband med processen för bygglov. Köpeavtal med villkor för exploatering förhandlas därför parallellt med bygglovsprocessen och tecknas på då bygglov beviljats. Då den tidpunkt närmar sig när anvisad mark är färdig att tillträda för att påbörja byggnation genom att detaljplanen har vunnit laga kraft och marken har tillgängliggjorts genom anslutning till gata samt frigjorts från eventuella belastande byggnader eller ledningar ska kommunen meddela byggherren och en slutlig tidpunkt för bygglov, köpeavtal och tillträde fastställas. Tidsperioden ska möjliggöra framtagande av de slutliga handlingar och uppgifter som krävs för bygglov och köpeavtal. Byggherren förutsätts ta fram handlingar utan dröjsmål som motsvarar den kvalitet som avtalats i samband med markanvisningen. Efter att bygglov beviljats ska marken försälas genom att köpeavtalet beslutas av kommunstyrelsen och tillträde ska ske för att påbörja byggnation.

Option för ny markanvisning

Aktörer som följer tidplan och förväntade kvaliteter kan få ytterligare markanvisning

Byggherre som har erhållit markanvisning inom ett delområde och som i planering, bygglov, förvärvsprocess och genomförande av sitt projekt lever upp till sina åtaganden i markanvisningen vad gäller såväl tidplan som utformning och kvalitet ska kunna kvalificera sig för en option för ytterligare markanvisningar. Detta ska i första hand ske inom stadsdelen, alternativt i de fall där så inte är möjligt, på annan mark ägd av Uppsala kommun. Ett annat sätt för en byggherre att erhålla en option på en framtida markanvisning är när kommunen i en markanvisningstävling får in fler bra byggförslag än vad som ryms i det aktuella området. Byggherrar som ligger bakom dessa förslag kan komma att erbjudas en option på markanvisning i en framtida markanvisningsetapp.

Avslutning av markanvisning

Markanvisningar avslutas om tids- och kvalitetsåtaganden inte följs

Kommunen kommer, i samband med att markanvisningsavtal löper ut, inte att förnya markanvisningar för bolag som inte följer sina åtaganden vad gäller kvalitet och tid vid framtagande av handlingar för bygglov och köpeavtal. Markanvisning som inte förnyas ger inte rätt till återbetalning av markanvisningsavgift eller annan form av ersättning. Försening av tidplan för tillträde och byggstart som beror på kommunens åtaganden, exempelvis försening i planprocess, gatuprojektering, kommunala entreprenader, ledningsförläggning, eller i politiska beslut ska ge byggherre som har markanvisning rätt till förlängning av anvisning. Detta innebär dock ingen rätt till ekonomisk eller annan ersättning från kommunen. Detsamma gäller för försening på grund av tidsutdräkt vid handläggning av formella processer som exempelvis myndighetstillstånd, dispenser eller överklaganden av planer eller upphandlingar.

Sammanfattning

Ulleråker ska utvecklas till en tät och sammanhållen stadsbygd med 8000 bostäder och service. Uppsala kommuns kraftsamling ställer höga förväntningar på alla aktörer som vill delta i utvecklingen av området. Värdeutveckling och genomförandekraft ska skapa goda byggda miljöer. Denna strategi ska gälla för kommande markförsäljningar för byggnationer inom Ulleråker.

Markanvisning

- Försäljning av mark för nybyggnation ska som huvudregel föregås av markanvisning
- Kommunens strategi ska följas av etappvisa inbjudningar till markanvisning

Etapper

- Målet är en byggtakt om i genomsnitt 500-600 lägenheter per år i Ulleråker
- Marknadsanalyser ska kunna ligga till grund för inriktningen inom olika delområden
- Tilldelningsområden för bostäder ska omfatta projektstorlekar på mellan 40-150 lägenheter

Markanvisningsmodell

- Konkurrensutsättning av mark ska kunna ske med olika typer av förfaranden
- Markanvisning sker antingen vid detaljplanesamråd, granskning eller på färdig detaljplan
- Byggnader utformas vid markanvisning och utformningen detaljregleras i bygglov

Hållbarhetskriterier

- Ulleråker ska byggas för att säkra god vattenkvalitet och hållbara transporter
- Kriterier för ett hållbart byggande ska annonseras vid varje markanvisning

Blandning av funktioner

- Mark och byggnader ska anordnas för ett effektivt samnyttjande av ytor för olika funktioner
- Ulleråker ska ha en variation av lägenhetstyper och innehålla en tredjedel hyresrätter
- Mark för hyresrätter, parkering och skolor anvisas i första hand till särskilda samarbetsparter
- Bilparkering ska anordnas genom friköp av platser i parkeringsanläggningar
- Mark i särskilda lägen ska kunna anvisas för service som integreras med andra funktioner

Markpris och avgifter

- Anbud på markpris ska vara ett återkommande delmoment i markanvisningstävlingar
- Planavgift och markanvisningsavgift ska betalas vid markanvisningstillfället

Tidsåtaganden

- Markanvisningars tidslängd ska regleras utifrån tidplanen för stadsdelens utbyggnad
- Då mark är byggklar ska handlingar för bygglov och tillträde tas fram utan dröjsmål
- Aktörer som följer tidplan och förväntade kvaliteter kan få ytterligare markanvisning
- Markanvisningar avslutas om tids- och kvalitetsåtaganden inte följs