

Uppsalamodellen för markanvisningar

Uppsalamodellen för markanvisningar tillämpas då Uppsala kommun anvisar och säljer mark för ny bebyggelse för bostäder, kontor, service mm. Modellen är en tillämpning och fördjupning av Uppsala kommuns av kommunfullmäktige beslutade *Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun*.

Innehåll

1. Bakgrund.....	2
2. Syfte.....	2
3. Målsättning	2
4. Markanvisningsprocessen	2
4.1 Intresseanmälan	3
4.2 Anvisningsförfarande	3
4.3 Bedömningskriterier.....	4
4.4 Utvärdering och markanvisning	6
4.5 Köpeavtal för exploatering.....	6
4.6 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt	7
5. Generella villkor för markanvisning	7
6. Markpriser och övriga kostnader.....	8
6.1 Princip för kostnadsfördelning	8
6.2 Markanvisningsavgift.....	9
7. Mark för verksamheter	10
8. Småhustomter	10

1. Bakgrund

Uppsala är en av Sveriges största städer och samtidigt landets största landsbygdskommun. Staden är en av de starkaste tillväxtorterna i landet. Kommunens starka befolkningstillväxt i kombination med hög sysselsättning och näringslivsutveckling gör Uppsalas fastighetsmarknad till en av landets starkaste.

Attraktiviteten bottnar i såväl universitetens och näringslivets kapacitet att konkurrera, som i kommunens förmåga att skapa stabilitet och långsiktighet i samhällsutvecklingen. Kommunen attraherar människor och näringsliv genom goda livsmiljökvantiteter och sitt gynnsamma läge med god tillgänglighet såväl regionalt som nationellt och globalt.

Uppsala fortsätter att utvecklas, förnyas och förtätas med bostäder, kontor, hotell, idrottsanläggningar, institutionsbyggnader, handel och kommunal service. Bostadsmarknaden genomgår en spännande utveckling där kommunen driver flera viktiga projekt för att fler bostäder ska byggas för att möta den kraftiga efterfrågan och där allt fler bostadsbyggnadsaktörer upptäcker Uppsala som marknad.

Kommunen har det yttersta ansvaret för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen. Kommunen har också ansvar för att skapa goda förutsättningar för bostadsförsörjningen och att säkerställa allmänna intressen. Som markägare har kommunen möjligheter att påverka utvecklingen.

2. Syfte

Syftet med att beskriva *Uppsalamodellen för markanvisningar* är att fastställa grunderna för kommunens markanvisningar och markförsäljningar. Modellen beskriver bland annat formalia kring processen, metoder för anvisningar, kostnads- och ansvarsfördelning samt generella villkor. Modellen har sin utgångspunkt i de av kommunfullmäktige antagna *Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun*.

3. Målsättning

Markanvisningsprocessen är ett verktyg för kommunen att uppnå politiskt uttalade inriktningsmål för ett hållbart samhällsbyggande inklusive kommunens klimat- och miljömål och andra hållbarhetsmål. Genom en effektiv och transparent markanvisningsprocess och ett marknadsmässigt agerande arbetar Uppsala kommun för att stödja goda konkurrensförhållanden på marknaden och främja en balanserad byggtakt. Målet är att uppnå kvaliteter och hållbarhet i stadsbyggandet, etablera god samhällsservice samt skapa en variation i ägande- och upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet, men även inom olika stadsdelar och tätorter.

4. Markanvisningsprocessen

En markanvisning innebär en ensamrätt för en byggaktör att under en begränsad tidsperiod och med vissa i förväg angivna förutsättningar arbeta med att utveckla ett projekt inom ett avgränsat markområde med målsättning att förvärva och bebygga marken.

Markanvisning i konkurrens

Som huvudregel tillämpar Uppsala kommun konkurrensutsättning vid markanvisning för bostäder. Konkurrensutsättning kan ske genom olika metoder, exempelvis genom större

annonserade markanvisningstävlingar, konkurrensförfaranden med enklare intresseanmälningar eller enklare tävlingar alternativt genom förhandlingar i en mindre krets av inbjudna aktörer. Inför ett konkurrensförfarande ställer kommunen upp ett antal kriterier för hållbart samhällsbyggande som måste uppfyllas för att en byggaktör ska få köpa kommunens mark. Det kan handla om villkor avseende exempelvis, sociala hållbarhetsfaktorer, gestaltning, grönytekniteter, hållbar mobilitet, yt- och grundvattenskydd, avfallshantering och/eller energi- och klimatmål för bebyggelsen.

Markanvisning enligt LOU

Ett markanvisningsförfarande där huvudändamålet för projektet är lokaler där kommunen avser göra en inhyrning av kommunal verksamhet ska avtal konkurrensutsättas i den mån lagen om offentlig upphandling (LOU) så kräver.

Direktanvisning

I undantagsfall kan kommunen besluta att anvisa mark utan något föregående konkurrensförfarande. Direktanvisning kan tillämpas för projekt med särskilda förutsättningar, exempelvis där den huvudsakliga användningen är samhällsservice eller där det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, t ex om kommunens markområde är litet och ligger i direkt anslutning till en privat byggaktörs mark. Även vid beslut om direktanvisning ställer kommunen upp ett antal kriterier och villkor för hållbart samhällsbyggande som ska uppfyllas för att den aktuella byggaktören ska få köpa kommunens mark.

I syfte att uppnå ett mer varierat utbud av bostäder upplåtna med hyresrätt för bredare målgrupper kan Uppsala kommun teckna avsiktsförklaringar med bolag som är nya på uppsalamarknaden för att skapa möjlighet att bygga upp ett bostadsbestånd för långsiktig förvaltning. Aktörer som ingått avsiktsförklaring med Uppsala kommun för hyresrättsproduktion ska även aktivt bidra till att lösa någon av de särskilda utmaningar som kommunen står inför, exempelvis åtgärder för att uppnå en hög social hållbarhet i nyproduktion. Detta kan ske exempelvis genom byggande av kooperativa hyresbostäder eller genom upplåtelse av bostäder med lägre hyror. Motsvarande krav ska gälla vid förverkligande av tidigare ingångna avsiktsförklaringar mellan Uppsala kommun och hyresrättsproducenter och sker genom reglering i nya markanvisningsavtal som tecknas och ska finnas med som en förutsättning för kommande markförsäljning.

4.1 Intresseanmälan

På kommunens hemsida finns de styrdokument som är aktuella för markanvisningsprocessen. På Uppsala kommuns hemsida exponeras kommande markanvisningsprojekt och pågående markanvisningsförfaranden. För att få information om aktuella markanvisningar kan en byggaktör lämna in en generell intresseanmälan om markanvisning på kommunens mark. Ansökan innebär att byggaktören får en plats i det intressentregister som är kommunens främsta informationskanal vid annonsering av markanvisningar.

Intresseanmälan sker via kommunens hemsida.

4.2 Anvisningsförfarande

Inför varje markanvisningsförfarande tar Uppsala kommun fram ett underlag som beskriver projektets förutsättningar och inriktning samt kommunens generella och projektspecifika villkor för markanvisning och försäljning. I underlaget beskrivs *om* och *hur* anbud på marken ska framställas, med vilken noggrannhet byggaktören ska presentera sitt förslag t ex i form av skisser och beskrivande texter samt vilka kriterier som kommer att tillämpas vid bedömning

av inlämnade bidrag och urval av vinnare.

Uppsala kommun strävar efter en variation i ägande- och upplåtelseformer samt en balanserad byggtakt. För att uppnå detta vill kommunen främja att många olika byggaktörer får möjlighet att verka i kommunen. Därför initieras som princip inte markanvisningar för mer än 150 bostadslägenheter per tilldelningsområde. Inom nybyggnadsområden med fler än 100 lägenheter ska som huvudregel minst 30 procent av bostäderna upplåtas med hyresrätt alternativt bostadsrätt/ägarerätt i enlighet med översiktsplanen.

I samband med intresseanmälan ska byggaktören redovisa sina ekonomiska förutsättningar att genomföra och om det är aktuellt, förvalta sitt projekt. I strävan att främja konkurrens och en mångfald av byggaktörer på marknaden ska valet även kunna baseras på byggaktörens tidigare genomförda projekt, dennes redovisning av innovations- och nytänkande i projektgenomförande, företagets kvalitets- och miljöprofil eller exempelvis boendekostnader.

Urvalet av byggaktör kan ske i flera steg. Ett steg kan vara ett så kallat prekvalificeringsskede, vilket kan innebära att intressenten i ett första steg lämnar in ett prisbud eller idékoncept tillsammans med referensobjekt på redan genomförda projekt som är i linje med den aktuella anvisningens inriktning och mål. Efter en första genomgång av inkomna förslag utifrån uppställda villkor och kriterier sker ett urval av intressenter som erbjuds delta i nästa steg i anvisningsförfarandet. I detta steg lämnas tid för de utvalda intressenterna att närmare beskriva sina förslag utifrån uppställda villkor och bedömningskriterier, vilka har varit kända sedan processens inledning. I samband med markanvisningstävlingar förbehåller sig kommunen rätten att publicera eller ställa ut inlämnade tävlingsförslag i syfte att skapa delaktighet och transparens.

Anvisningsförfaranden annonseras på kommunens hemsida och skickas ut till relevant målgrupp inom kommunens intressentregister. Beroende på projektets inriktning kan byggaktören ges möjlighet att komma in i olika skeden. Ibland erbjuds redan planlagd mark och ibland mark där planprocessen inte inletts eller där planläggning pågår.

4.3 Bedömningskriterier

Vid alla former av anvisningsförfaranden ställer kommunen upp ett antal villkor som ska uppfyllas i anvisningen och kommande markförsäljning. Villkoren är ett hjälpmedel för kommunen att uppnå politiskt uttalade inriktningsmål för ett hållbart samhällsbyggande. Varje enskilt projekt har sina egna förutsättningar (t ex geografiskt, demografiskt, socialt och strukturellt) varför kommunen lägger fast och prioriterar vilka villkor och bedömningskriterier som ska gälla för varje enskilt markanvisningsförfarande. Utgångspunkten i alla markanvisningar, oavsett vilka projektspecifika villkor och bedömningskriterier som valts, är att kommunens mål om hållbart samhällsbyggande med goda stadsbyggnadskvaliteter ska upprätthållas.

Utöver att kommunen lägger fast grundläggande villkor, kan byggaktören uppmanas att redovisa egna målsättningar, initiativ och lösningar inom olika områden för att bidra till ett hållbart samhällsbyggande. Vilka villkor och bedömningskriterier som ska användas och hur utvärdering och viktning ska gå till bestäms i varje enskilt projekt och beskrivs i kommunens underlag. Exempel på villkor som kan komma att användas beskrivs nedan.

Hållbar stadsutveckling

Stadsutvecklingen i Uppsala kommun ska bidra till ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Kommunen värnar om det långsiktiga samhällsekonomiska perspektivet och det

robusta samhällsbyggandet ur ett livscykelperspektiv. Med utgångspunkt i detta kan olika kriterier ställas i markanvisningsförfarandet för att främja detta.

För ekologisk hållbarhet kan det till exempel vara kriterier kopplat till ett energi- och klimatsmart byggande, ekosystemtjänster, en långsiktigt hållbar och robust förvaltning och drift, avfallssortering och återvinning, hållbara vardagsresor med fokus på cykel samt leverans- och distributionslösningar.

För en ökad social hållbarhet kan kriterier ställas upp för att uppnå trygga och inkluderande livsmiljöer som tillgodoser barnperspektiv och äldre perspektiv och med kvaliteter som möjliggör möten och samvaro i livets alla skeden samt idéer för delningstjänster. Ett exempel är krav på gårds- och grönytekvaliteter. Kommunen har en grundläggande strävan att främja integration och jämställdhet i kommunens alla tätorter och stadsdelar. Som en del i ett markanvisningsförfarande kan därför byggaktören uppmanas att redovisa idéer kring hur ökad integration och jämställdhet kan uppnås genom byggaktörernas egna insatser. Idéerna utvärderas därefter utifrån hur väl de bidrar till kommunens uppsatta mål inom området.

Kommunen vill ta ett större ansvar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Mot bakgrund av detta kan kommunen begära att en byggaktör redovisar egna initiativ som kan bidra till arbetstillfällen, t ex genom praktikplatser, lärlingsplatser eller andra sysselsättningsformer under projektiden. I vissa fall kan åtgärder efterfrågas speciellt riktade mot ungdomar som varken arbetar eller studerar eller personer som av olika anledningar står utanför arbetsmarknaden.

Mångfald av boendeformer

Uppsala kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald av boendeformer inom kommunen som helhet, men även inom olika stadsdelar och tätorter. Kommunens ambition är att skapa förutsättningar för ett brett bostadsutbud som kan möta efterfrågan och behoven hos många olika målgrupper. Mot bakgrund av detta kan kommunen inom ramen för ett anvisningsförfarande sätta upp kriterier för att åstadkomma en variation när det gäller t ex upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och boendeformer såsom exempelvis byggemskaper, kollektivboenden och kooperativa hyresrätter. I syfte att pröva möjligheten att skapa förutsättningar för alternativa boendeformer i stadsbyggandet kan vissa byggrätter komma att öronmärkas för detta.

Byggaktörer kan uppmanas att presentera sina egna idéer och lösningar till ett ökat utbud av bostadstyper. Det kan t ex handla om att redovisa flexibla bostadslösningar över tid som kan anpassas efter förändrade behov, t ex olika typer av delat/kollektivt boende för olika målgrupper eller andra alternativa bostadsprodukter som kan bidra till målet.

Bostäder med lägre boendekostnader

Det finns en strukturell bostadsbrist där många inte har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden, bland annat på grund av bristande ekonomiska tillgångar. Kommunen kan inom ramen för ett anvisningsförfarande ställa upp kriterier för att få fram nya sätt att skapa billigare, mer tillgängliga bostäder. Byggaktörer kan därför uppmanas att presentera sina egna idéer och lösningar som bidrar till lägre boendekostnader för den boende genom exempelvis produktionsmetoder, upphandling, material eller bostadsutformning.

Gestaltning, utformning och arkitektonisk kvalitet

Vid byggande i Uppsala kommun är arkitektonisk kvalitet viktigt. I underlaget till ett markanvisningsförfarande kan kommunen t ex ange ett antal gestaltungs- och utformningsmässiga parametrar som ska uppfyllas eller som kommunen kommer lägga särskild vikt vid i utvärderingen av projektförslag för att analysera hur väl byggaktörens

förslag bidrar till de gestaltnings- och utformningskvaliteter som kommunen vill uppnå.

Kommunen kan i markanvisningsförfaranden komma att lyfta fram vikten av samspelet mellan befintliga kulturmiljöer och nya stadsbyggnadsprojekt vad gäller t ex gestaltning, utformning och arkitektonisk kvalitet. Detta kan komma till uttryck genom att idéer och former för att stärka kulturmiljön som värdeskapare på en specifik plats särskilt kan komma att efterfrågas. Byggaktören kan även uppmanas att presentera förslag på hur konstnärlig gestaltning inom såväl kvartermark som allmän plats kan bidra till att förstärka attraktiviteten i stadsmiljön.

Byggnation med blandade funktioner

Kommunen eftersträvar en blandad stadsbebyggelse där bostäder, verksamheter och servicefunktioner blandas. Byggaktörer kan särskilt uppmanas att i sitt individuella anbud presentera ett projektförslag med tillhörande genomförandestrategi för ett multifunktionellt projekt i överensstämmelse med kommunens intentioner för ett område.

Markpris

Uppsala kommun tillämpar markprissättning antingen genom en anbuds förfarande eller genom fast pris mot oberoende extern värdering. Uppsala kommun använder differentierat pris kopplat till markanvändning och upplåtelseform (hyresrätter och bostadsrätter/ äganderätter). Markprisanbud kan också ingå som ett viktat delmoment i en markanvisningstävling. Kommunen tillämpar indexering av markpriset från anbudstillfället fram till överlåtelse tidpunkten.

4.4 Utvärdering och markanvisning

Efter utvärdering av inkomna förslag väljs slutligen det mest fördelaktiga förslaget ut och markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och aktuell byggaktör.

I markanvisningsavtalet ges ramarna för plan- och/eller bygglovsprocessen och för kommande markförvärv. Även de kvalitets- och hållbarhetsaspekter som kommunen ställt upp som villkor för markanvisning samt byggaktörens egna åtaganden skrivs in i markanvisningsavtalet. Kommunstyrelsen tar därefter ställning till avtalet och beslutar om markanvisning. Efter markanvisningsbeslut ges en skriftlig återkoppling om resultatet och grunderna för utvärderingen till de bolag som deltagit. Utvärderingen registreras även i kommunstyrelsens diarium.

Markanvisningsavtalets innehåll

Markanvisningsavtalet ska bland annat reglera:

- Markanvisningens geografiska avgränsning
- Projekt mål avseende bl a funktioner och innehåll samt kvalitets- och hållbarhetsaspekter
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Parternas åtaganden i fortsatt projektutveckling och -genomförande
- Kostnads- och ansvarsfördelning
- Formel för indexering av markpris
- Principer för marköverlåtelse och beräkning av köpeskilling

4.5 Köpeavtal för exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen genom mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för varje markanvisat projekt och är byggaktörens främsta kontakt i den kommunala organisationen.

Mark- och exploateringsavdelningen driver kommunens åtaganden som markägare i den plan- eller bygglovsprocess som resulterar i att parterna kan teckna ett köpeavtal för exploatering, där villkor och kostnader för genomförande av detaljplan och byggnation samt överlåtelse av mark regleras. Köpeavtalet ersätter det föregående markanvisningsavtalet, innebärande bland annat att de av kommunen uppställda kvalitets- och hållbarhetsaspekter som villkorats i markanvisningen tillsammans med byggaktörens individuella åtaganden skrivs in i köpeavtalet och följs upp tills dess att de är genomförda.

Köpeavtalets innehåll

Köpeavtalet ska bland annat reglera:

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Marköverlåtelse och fastighetsrättsliga åtgärder
- Köpeskillning och redovisning av ersättning för utbyggnad av allmän plats
- Formel för indexering av markpris och entreprenadkostnader
- Parternas åtaganden
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Villkor för avtalets fullföljande.

Avtalsviten används exempelvis för säkerställande av hyresrätt som upplåtelseform, mot skador på träd eller annan vegetation under byggtiden och för att säkerställa att genomförandeavtalet överläts på ny fastighetsägare i samband med fastighetsöverlåtelse.

4.6 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt

För att säkerställa efterlevnad av de villkor som kommunen ställt upp i varje enskilt anvisningsförfarande gör kommunen en systematisk kvalitets- och hållbarhetssäkring av varje byggaktörs projekt inför tecknande av köpeavtal. Processen kräver en löpande kommunikation kring verifiering och tidplan för uppföljningens olika steg gällande efterfrågade kvalitets- och hållbarhetskriterier (inför bygglov). Vissa hållbarhets- och kvalitetsaspekter följs upp under byggnation och efter färdigställande.

Processen förutsätter ett aktivt engagemang och ansvarstagande hos byggaktören och kommunen i den gemensamma förberedelseplaneringen inför tillträde och byggstart samt i genomförandet. Ett ömsesidigt ansvar och nära dialog om tidssamordning är viktiga förutsättningar för genomförande, kvalitetssäkring och uppföljning av projektet.

5. Generella villkor för markanvisning

- En markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två år från markanvisningsavtalets undertecknande och ska inkludera en avtalsprocess för tecknande av köpeavtal med villkor för exploaterings genomförande. Detta sker vanligtvis efter en avslutad bygglovsprocess.
- Markanvisningstidens längd ska kunna anpassas till tidplanen för planläggning, projektering och utbyggnad av infrastruktur. Om inte ett köpeavtal tecknats inom markanvisningstiden upphör markanvisningen att gälla. Kommunen kan medge förlängd anvisning förutsatt att byggaktören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggaktören.

- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället, eller om kommunen och byggaktören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.
- Byggaktör som erhållit markanvisning ska aktivt och i samverkan med Uppsala kommun medverka i arbetet med bebyggelse- och genomförandeplanering samt i processer för medborgardialog initierade av kommunen.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning inom den angivna avtalstiden om kommunen erhåller ny kunskap om förutsättningarna för ett projektgenomförande, t ex markens lämplighet för ett visst ändamål. Kommunen kan även anpassa anvisningen till de förändrade förutsättningarna.
- En återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning. Projekt som avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte heller rätt till ekonomisk ersättning.
- Markanvisningsavtal får inte överlätas. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan iförekommade fall bli aktuellt efter kommunens skriftliga medgivande.
- I överlåtelseavtal avseende mark kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling.
- En byggaktör som erhåller markanvisning för bostäder ska, på kommunens begäran, uppföra och upplåta bostäder och/eller lokaler som kommunen behöver för att tillgodose särskilda behov.
- I överlåtelseavtal avseende mark kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling.
- Kommunens, vid varje tillfälle gällande, program, policies och riktlinjer ska i relevanta delar följas.

6. Markpriser och övriga kostnader

Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris för det projekt som marken säljs för. Köpeskillingen baseras i normalfallet på storleken på bygggrätten uttryckt i kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) ovan mark enligt kommande bygglov, se [bilaga 1](#). Markanvisningsavtalet reglerar kommande markpris samt ett index för omräkning av markpriset över tid.

Uppsala kommun tillämpar som huvudregel inte tomträttsupplåtelser.

6.1 Princip för kostnadsfördelning

I markanvisningsavtalet och i efterföljande köpeavtal för exploatering preciseras vilka

kostnader byggaktören respektive kommunen ska stå för under projektet.

Planavgift

Kommunstyrelsen tecknar planavtal med plan- och byggnadsnämnden och fördelar därefter planavgiften på de byggaktörer som anvisats mark inom planområdet.

Utredningar

Byggaktören bekostar de utredningar och underlag som krävs för att det anvisade markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med byggaktörens förslag, t ex solstudier, höjd- och volymstudier, bullerutredningar, parkeringsutredningar, geotekniska utredningar för husbyggnation och dagvattenutredningar. Kommunen bekostar som huvudprincip de övergripande utredningar som krävs för byggnation i området som helhet och utredningar som avser allmän platsmark. Exempel på utredningar som kommunen bekostar kan vara naturinventeringar, översiktlig geoteknik, markmiljöutredningar, förprojektering allmän plats och miljökonsekvensbeskrivningar.

Projektering och utbyggnad

Byggaktören står för alla kostnader för projektering och utbyggnad inom det anvisade markområdet samt kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark.

Byggaktören betalar anslutningsavgifter för VA i enlighet med fastställd taxa samt anslutningsavgifter för övrig teknisk infrastruktur och i förekommande fall avgift för anslutning till för utbyggnadsområdet gemensamt bygglogistikcenter. Byggaktören står för bygglovavgift samt kostnader för lantmåteriförrättningar och lagfart.

I köpeavtalet anges de kostnader för kommunens anläggningar inom allmän plats som föranleds av exploateringen genomförande och som ska erläggas av byggaktören som en engångsersättning i samband med marköverlåtelsen. Dessa kostnader avräknas från köpeskillingen och redovisas separat i köpeavtalet.

Kommunen ansvarar som huvudprincip för merkostnader förknippade med hantering av eventuella markföroreningar samt arkeologisk undersökning inom anvisade markområden. Ansvarsfördelningen regleras i detalj i köpeavtal.

6.2 Markanvisningsavgift

I samband med tecknande av markanvisningsavtal ska den byggaktör som anvisas mark erlægga en markanvisningsavgift som en engångsavgift till kommunen.

Markanvisningsavgiften ska ses som en ersättning till kommunen för att den anvisade marken är låst under en angiven tid för en specifik byggaktör, som i sin tur har ensamrätt att pröva förutsättningarna att bebygga och förvärva marken. I gengäld får byggaktören rätten att genomföra mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar i ett tidigt skede. Avgiften ska täcka kommunens kostnader relaterat till att marken är obebyggd. Att avgiften erläggs till kommunen är även att betrakta som en symbol för att byggaktören tar ett aktivt ansvar för att inom angiven tid utveckla sitt projekt på platsen. Avgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning och dras inte av från den slutgiltiga köpeskillingen. Följande principer för beräkning av markanvisningsavgiften gäller:

- Avgiften beräknas utifrån vid markanvisningstillfället bedömd total byggrätt (ovan och under mark), mätt i kvadratmeter bruttoarea (m^2 BTA)
- Avgiften för byggprojekt för bostadsrätter är 20 kr/ m^2 BTA
- Avgiften för byggprojekt för hyresrätter är 10 kr/ m^2 BTA

- En miniavgift om 50 000 kr tas ut för markanvisningar för specialprojekt, t ex fristående förskola eller skola, ytkrävande projekt med liten byggrätt eller parkeringsanläggning.
- För ett bostadsprojekt med inslag av lokaler tas avgift ut för total byggrätt (ovan och under mark) mätt i m² BTA baserat på bostadsbyggrättssorten i projektet (bostadsrätt eller hyresrätt)
- Avgiften för ett fristående projekt för kommersiella lokaler (ex livsmedelslokal) är 10 kr/m² BTA

7. Mark för verksamheter

Kommunstyrelsen har till uppgift att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter genom att erbjuda ett brett utbud av mark inom olika delar i kommunen. Detsker genom att kommunal mark på ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart samt effektivt sätt ur ett markhushållningsperspektiv förädlas och iordningställs för verksamheter. Kommunens mark för verksamheter ska erbjudas den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Detta sker normalt genom att kommunen tar emot intresseanmälningar och ställer upp kriterier för urval inför försäljning av mark. Försäljning av mark för verksamheter sker med utgångspunkt i kommunens näringslivsprogram.

Riktlinjerna för markanvisning för bostadsbebyggelse gäller i tillämpliga delar även för bebyggelse för näringslivets behov. För vissa områden eller tomter kan det bli aktuellt att tillämpa försäljning i konkurrens. Kommunens verksamhetsområden presenteras på Uppsala kommuns hemsida där också formulär för intresseanmälan exponeras.

8. Småhustomter

Större tomtområden för småhus anvisas inom ramen för *Uppsalamodellen för markanvisningar*. Försäljning av tomter för småhus kan även ske via fastighetsmäklare.