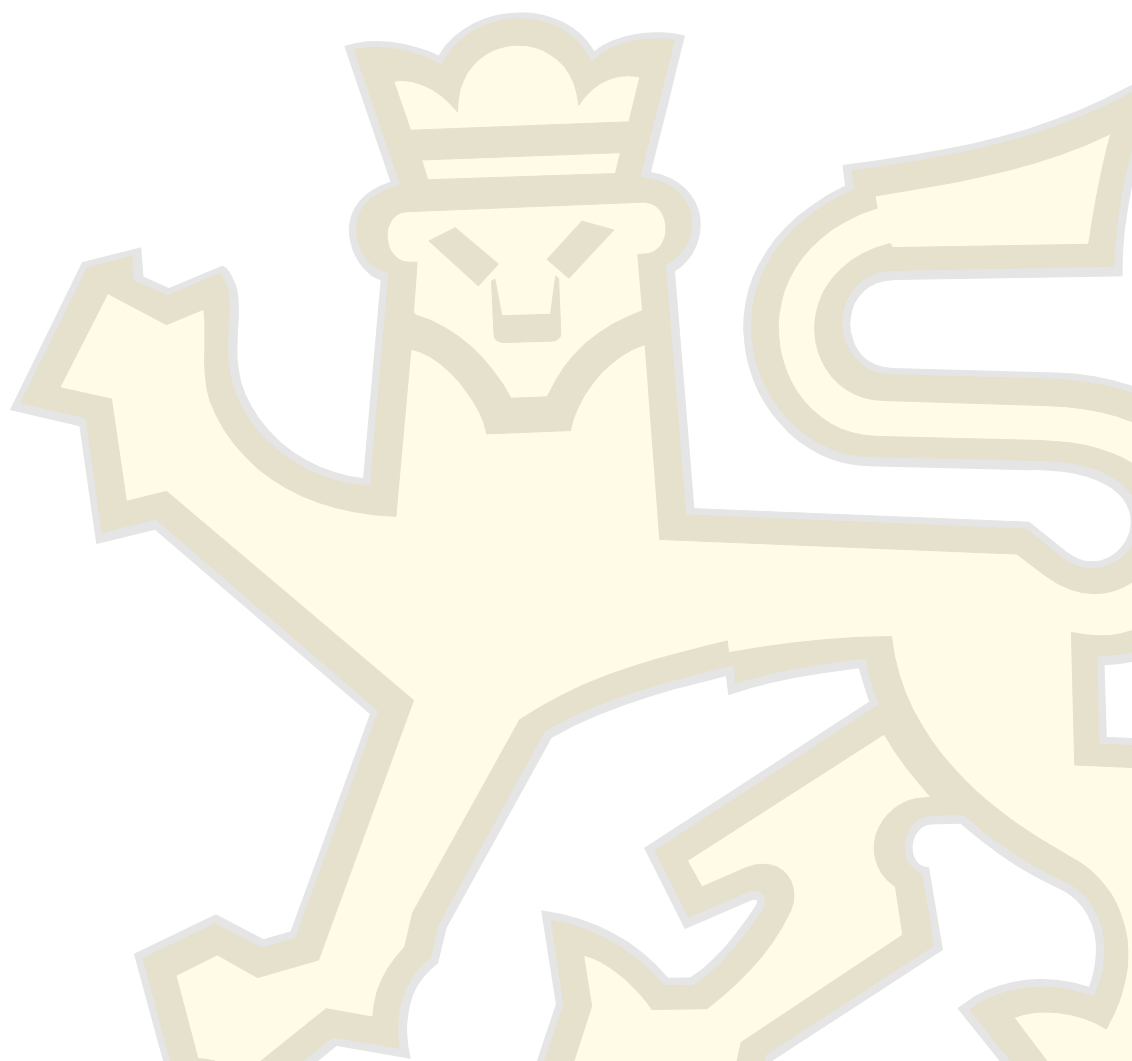


Riktlinjer

för markanvisningar i Uppsala kommun

Beslutade av kommunfullmäktige 17 september 2018



Dokumentnamn		Fastställt av	Gäller från	Sida
Riktlinjer för markanvisningar		Kommunfullmäktige	2018-09-17	1 (6)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	Reviderad	
KSN-2018-1208	Mark och exploatering	Mark- och exploateringschef	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	
	Fastighetsutvecklande bolag			

Inledning

Uppsala kommun har i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beslutat att anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Syfte och avgränsning

Syftet med riktlinjerna är att skapa en tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering.

Uppsala kommuns mål med markanvisningsprocessen är att uppnå politiskt uttalade mål för ett hållbart samhällsbyggande, att främja en balanserad byggtakt i kommunen, stödja goda konkurrensförhållanden på marknaden, etablera god samhällsservice samt att skapa en variation i ägande- och upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet, men även inom olika stadsdelar och tätorter.

Riktlinjerna ligger till grund för handlingen *Uppsalamodellen för markanvisningar* som beslutats av kommunstyrelsen, vilket mer ingående redogör för handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, d.v.s. hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggaktörer, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, samt principer för kommunens bedömningar vid utvärdering av förslag. Dokumentet redovisar även principer för markprissättning och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för konsekvenserna av att ingå avtal om försäljning av mark.

En markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. I de fall exploatering sker på mark som kommunen inte själv äger har Uppsala kommun tagit fram *Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun*. Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet för byggaktörer och fastighetsägare kring under vilka förutsättningar och med vilka krav kommunen tecknar exploateringsavtal. I exploateringsprojekt med ömsesidiga marköverlåtelser mellan kommunen och en byggaktör eller fastighetsägare används riktlinjerna för markanvisning i tillämpliga delar.

Riktlinjer för markanvisningar

Definition markanvisning

I lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun 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.”

En markanvisning syftar till att senare leda till att ett bindande avtal om överlåtelse av mark tecknas med sådana villkor för exploateringen som så långt möjligt säkerställer att en detaljplan kan genomföras så att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Ansvar

Kommunstyrelsen och dess mark- och exploateringsutskott ansvarar för de politiska beslut som rör markanvisningar. Markanvisningar föregås i regel av ett beslut där tidiga ställningstaganden görs med avseende på exempelvis bebyggelseform, upplåtelseform eller andra projektspecifika direktiv. Beslut om revideringar och uppdateringar av dokumentet *Uppsalamodellen för markanvisningar* fattas av kommunstyrelsen och baseras på av kommunfullmäktige beslutade *riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun*.

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.
- 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 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.

- 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 överlåtas. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter kommunens skriftliga medgivande.
- 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.

Markanvisningsprocessen

Som huvudregel tillämpar Uppsala kommun konkurrensutsättning vid markanvisning för bostäder. Konkurrensutsättning kan ske på många olika sätt och genom olika metoder, exempelvis genom större annonserade markanvisningstävlingar, konkurrensförfaranden genom enklare intresseanmälningar eller tävlingar eller genom förhandlingar i en mindre krets av inbjudna aktörer. Även inslag av direktanvisning kan förekomma undantagsvis. Direktanvisning kan tillämpas för projekt med särskilda förutsättningar, exempelvis där den huvudsakliga användningen är samhällsservice.

Ett markanvisningsförfarande där kommunen ställer krav på en större andel lokaler och deras innehåll för inhyrning av kommunal verksamhet ska avtal konkurrensutsättas i den mån lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) så kräver.

För att få information om aktuella markanvisningar kan en byggaktör via kommunens hemsida lämna in en generell intresseanmälan om markanvisning på kommunens mark. Ansökan innebär en plats i det intressentregister som är kommunens främsta informationskanal vid annonsering av markanvisningar.

På hemsidan presenterar kommunen löpande underlag för markanvisningsförfaranden. Underlaget beskriver projektets förutsättningar och inriktning, de generella och projektspecifika villkoren för markanvisning och försäljning samt de kriterier som gäller för bedömning av inkomna förslag. Det kan handla om villkor avseende byggnation, gestaltning, grönyte-kvaliteter, hållbar mobilitet, yt- och grundvattenskydd, avfallshantering, energi- och klimatmål samt social hållbarhet.

I samband med intresseanmälan att delta i ett anvisningsförfarande ska byggaktören redovisa sina ekonomiska förutsättningar att genomföra och om 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.

Efter utvärdering tecknas ett markanvisningsavtal mellan kommunen och aktuell byggaktör. I markanvisningsavtalet ges ramarna för plan- och/eller bygglovsprocessen och för kommande markförvärv.

Markanvisningsavtalets innehåll

Markanvisningsavtalet ska bland annat reglera:

- Markanvisningens geografiska avgränsning
- Projektmål 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

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. 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.

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. Vissa hållbarhets- och kvalitetsaspekter följs upp under byggnation och efter färdigställande. Processen förutsätter ett aktivt engagemang och ansvarstagande hos byggaktören och kommunen. Ett ömsesidigt ansvar och nära dialog om tidssamordning är viktiga förutsättningar för genomförande, kvalitetssäkring och uppföljning av projektet.

Markprissättning och övriga kostnader

Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris för det projekt som marken säljs för. Uppsala kommun tillämpar markprissättning antingen genom en anbudstävlan eller genom fast pris enligt 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. Markanvisningsavtalet reglerar kommande markpris samt ett index för omräkning av markpriset över tid.

Uppsala kommun tillämpar som regel inte tomträttsupplåtelser.

I samband med tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggaktören en markanvisningsavgift som en engångsavgift till kommunen. Principer för beräkning av markanvisningsavgiften redovisas i handlingen *Uppsalamodellen för markanvisningar*.

Byggaktören bekostar de utredningar och underlag som krävs för att det anvisade markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med byggaktörens förslag. Kommunen bekostar som huvudprincip de övergripande utredningar som krävs för byggnation i området som helhet och utredningar som avser allmän platsmark. Byggaktören står även för alla kostnader för projektering och utbyggnad inom kvartermark samt kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Byggaktören betalar bygglovavgift, kostnader för lantmåteriförrättningar och lagfart samt anslutningsavgifter för VA i enlighet med fastställd taxa, anslutningsavgifter för övrig teknisk infrastruktur, och i förekommande fall avgift för anslutning till för utbyggnadsområdet gemensamt bygglogistikcenter.

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

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

Kommunstyrelsen tecknar planavtal med plan- och byggnadsnämnden och fördelar planavgiften till de byggaktörer som anvisas mark inom ett planområde.

Mark för verksamheter och småhustomter

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

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd eller det utskott som vid varje tidpunkt har ansvaret för att fatta beslut om markanvisning och markförsäljning får frångå riktlinjerna i enskilda fall.

Spridning

Riktlinjer för markanvisningar samt *Uppsalamodellen för markanvisningar* publiceras på kommunens hemsida.

Uppföljning

Uppföljning av dessa riktlinjer sker löpande. Översyn sker minst en gång per mandatperiod. Ansvarig för detta är stadsbyggnadsförvaltningen genom mark- och exploateringsavdelningen.

Relaterade dokument

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Uppsalamodellen för markanvisningar, antagen av kommunstyrelsen i Uppsala kommun 2018

Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun

Delegationsordning för kommunstyrelsen i Uppsala kommun

Reglemente för kommunstyrelse och nämnder i Uppsala kommun