

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-08-29

§ 127

**Riktlinjer för exploateringsavtal och för markanvisningar i Uppsala kommun
KSN-2018-1208**
Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun, enligt ärendets **bilaga 1**, samt

att anta Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun, enligt ärendets **bilaga 2**.

Kommunstyrelsen beslutar

att anta Uppsalamodellen för markanvisningar, enligt ärendets **bilaga 3**, som en fördjupning av Uppsala kommuns riktlinjer för markanvisningar under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun.

Sammanfattning

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen ska varje kommun som avser att ingå exploateringsavtal respektive genomför markanvisningar anta riktlinjer för exploateringsavtal respektive riktlinjer för markanvisningar genom beslut i kommunfullmäktige. Mot bakgrund av detta har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal och riktlinjer för markanvisningar.

Beslutsgång

Ordföranden ställer mark- och exploateringsutskottets förslag till beslut mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse den 20 augusti 2018.

Mark- och exploateringsutskottets beslut den 13 juni 2018.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-08-29

Plats och tid: Bergius, 13:00 – 15:10

Beslutande: Marlene Burwick (S), ordförande t o m § 143
 Maria Gardfjell (MP), 1:e vice ordf
 Fredrik Ahlstedt (M), 2:e vice ordf
 Erik Pelling (S)
 Gustaf Lantz (S)
 Ulrik Wärnsberg (S)
 Loa Mothata (S)
 Rickard Malmström (MP)
 Ilona Szatmari Waldau (V)
 Mats Gyllander (M)
 Rikard Steinholtz (M)
 Mohamad Hassan (L)
 Stefan Hanna (C)
 Jonas Segersam (KD)
 Simon Alm (SD)
 Eva Christiernin (S), fr o m § 144
 Eva Edwardsson (L), fr o m § 144

Ersättare: Eva Christiernin (S), t o m § 143
 Johan Lundqvist (MP)
 Hanna Mörck (V)
 Daniel Rogozinski (V)
 Anne Lennartsson (C), t o m § 143
 Carolina Bringborn (M)
 Markus Lagerqvist (M), t o m § 143
 Eva Edwardsson (L), t o m § 143

Övriga deltagare: Joachim Danielsson, stadsdirektör. Christoffer Nilsson, biträdande stadsdirektör. Åsa Nilsson Bjervner, stabschef kansli. Ola Hägglund, ekonomidirektör. Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör. Marica Nordwall, kommunikationsdirektör. Susanne Eriksson, politisk stabschef (ej § 143). Ingela Persson, kommunsekreterare.

Utses att justera: Fredrik Ahlstedt (M)**Paragrafer:** 123 - 146**Justeringens plats och tid:****Underskrifter:**

 Marlene Burwick, ordf. §§ 123 - 143

 Maria Gardfjell (M), ordf. §§ 144 - 146

 Fredrik Ahlstedt (M), justerare

 Ingela Persson, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.
Organ: Kommunstyrelsen**Datum:** 2018-08-29**Sista dag att överklaga:** 2018-09-27**Anslag sätts upp:** 2018-09-06**Anslaget tas ner:** 2018-08-28**Protokollet finns tillgängligt på:** www.uppsala.se och kommunledningskontoret**Underskrift:**

Handläggare
Johan Berggren
Karl Ingelstam

Datum
2018-08-20
Diarienummer
KSN-2018-1131
KSN-2018-1208

Kommunfullmäktige

Riktlinjer för exploateringsavtal och för markanvisningar i Uppsala kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta *Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun*, enligt ärendets **bilaga 1**, samt

att anta *Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun*, enligt ärendets **bilaga 2**.

Kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta

att anta *Uppsalamodellen för markanvisningar*, enligt ärendets **bilaga 3**, som en fördjupning av Uppsala kommuns riktlinjer för markanvisningar under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till *Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun*.

Ärendet

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen ska varje kommun som avser att ingå exploateringsavtal respektive genomför markanvisningar anta riktlinjer för exploateringsavtal respektive riktlinjer för markanvisningar genom beslut i kommunfullmäktige. Mot bakgrund av detta har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal och riktlinjer för markanvisningar.

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Riktlinjerna tydliggör under vilka förutsättningar och med vilka krav som kommunen generellt ingår exploateringsavtal.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid under vissa givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Syftet med kravet på riktlinjer är att öka förutsägbarheten i vad exploateringsavtal kan innehålla och hur förhandlingarna kring avtalen kan gå till respektive att skapa en tydlighet kring kommunens arbetssätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med kommunledningskontoret. Stadsbyggnadsförvaltningen har inhämtat synpunkter på riktlinjerna för markanvisning från Uppsala handelskammarens fastighetsnätverk.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun, **bilaga 1**, förslag till riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun, **bilaga 2**, samt Uppsalamodellen för markanvisningar, **bilaga 3**, som en fördjupning av riktlinjerna för markanvisning.

Förslaget till riktlinjer för exploateringsavtal innebär att exploatören ska betala faktisk kostnad för de åtgärder som krävs på allmän plats till följd av exploateringen. Tidigare arbetssätt med en fastslagen exploateringsavgift har ofta missgynnat kommunen, till exempel när det gått lång tid mellan tidpunkt för tecknande av avtal och åtgärdernas genomförande. Förslaget innebär att den ekonomiska risken förs över från kommunen till den exploatör som initierat projektet. Begreppet *exploateringsavgift* föreslås i riktlinjerna benämnas *exploateringsersättning* då det bättre speglar kommunens ambition att låta exploatören stå för den faktiska kostnaden för åtgärder på allmän plats.

I riktlinjerna för exploateringsavtal föreslås även att kommunen kan teckna ett föravtal med exploatörer. Föravtalet kan reglera kostnads- och ansvarsfördelning för till exempel förprojekteringar i tidiga skeden. Tidiga projekteringar ger ökad kunskap om markens förutsättningar och en större förutsägbarhet kring slutlig kostnad för allmän plats, vilket bidrar till säkrare kalkyler för både byggaktörer och kommunen. I riktlinjerna anges att kommunen ska ta ut en administrativ ersättning för nedlagt arbete i samband med upprättande av exploateringsavtal och fakturahantering m.m. vid en detaljplans genomförande. Detta har tidigare endast tillämpats i vissa fall.

Förslaget till riktlinjer för markanvisning beskriver Uppsala kommuns utgångspunkter och mål för anvisning av kommunal mark, grundläggande villkor, handläggningsrutiner och principer för markprissättning.

Riktlinjerna för markanvisning kompletteras av en mer ingående beskrivning av Uppsala kommuns sätt att arbeta med markanvisningar och försäljning av mark för exploatering, *Uppsalamodellen för markanvisningar*. Denna fördjupning av riktlinjerna föreslås beslutas av

kommunstyrelsen. Handlingen beskriver mer ingående bland annat olika metoder för anvisningar, avtalsvillkor och kostnads- och ansvarsfördelning vid anvisning av mark för exploatering. Handlingen har tagits fram för att även kunna fungera som ett informationsmaterial till bygg- och fastighetsaktörer och andra externa parter.

De huvudprinciper som i riktlinjerna föreslås gälla för markanvisningar innebär att etablerade principer och arbetssätt tydliggörs. Markanvisningars tidslängd sätts normalt till två år och avslutad markanvisning ger inte rätt till någon ersättning från kommunen. Markanvisningsavtal kan inte heller överlåtas mellan olika byggaktörer. Som en huvudregel tilldelas markanvisningar i Uppsala kommun genom konkurrensförfaranden. Marken försäljs till marknadspris vilket påverkas av till exempelvis ändamål och geografiskt läge och priset sätts genom en oberoende marknadsvärdering eller genom ett anbudsförfarande som en del i en konkurrensutsättning där även projektets kvaliteter bedöms.

I de nya riktlinjerna läggs en större tonvikt vid Uppsala kommuns ambition att bredda utbudet av boendeformer och bostadstyper och vid att tillskapa bostäder med lägre boendekostnader. Vid större bostadsexploatering ska minst en tredjedel av bostäderna anvisas för vardera hyresrätt respektive för bostadsrätt eller äganderätt. Större tomtområden för småhus ska kunna anvisas inom ramen för Uppsalamodellen som ett alternativ till styckvis försäljning av tomter via fastighetsmäklare.

Kommunen skärper inriktningen för befintliga avsiktsförklaringar för hyresrätter och villkoren för att teckna nya avsiktsförklaringar med hyresrättsproducenter. Avsiktsföringarna ska i första hand ge nya aktörer på Uppsalamarknaden möjlighet till att bygga upp ett förvaltningsbestånd som möjliggör långsiktig etablering med lokalkontor i Uppsala för den egna förvaltningen. De aktörer som har ingått eller ingår en avsiktsförklaring med Uppsala kommun för hyresrättsproduktion ska även aktivt bidra till att lösa någon av de särskilda utmaningar som kommunen står inför, exempelvis när det gäller att uppnå ett utbud av bostäder för bredare målgrupper eller andra åtgärder för att uppnå en hög social hållbarhet. Det kan ske genom bildandet av kooperativa bostadsföreningar, genom upplåtelse av bostäder med lägre hyror eller andra åtgärder som kan anses likvärdiga.

Ekonomiska konsekvenser

Riktlinjerna ska säkra att Uppsala kommuns ekonomiska intressen tas till vara vid exploatering såväl på privatägd som på kommunens mark. Föreslagna förändringar i arbetssätt som följer av de nya riktlinjerna för exploateringsavtal medför att den ekonomiska risken i framtida exploateringsprojekt minskar.

Kommunledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen

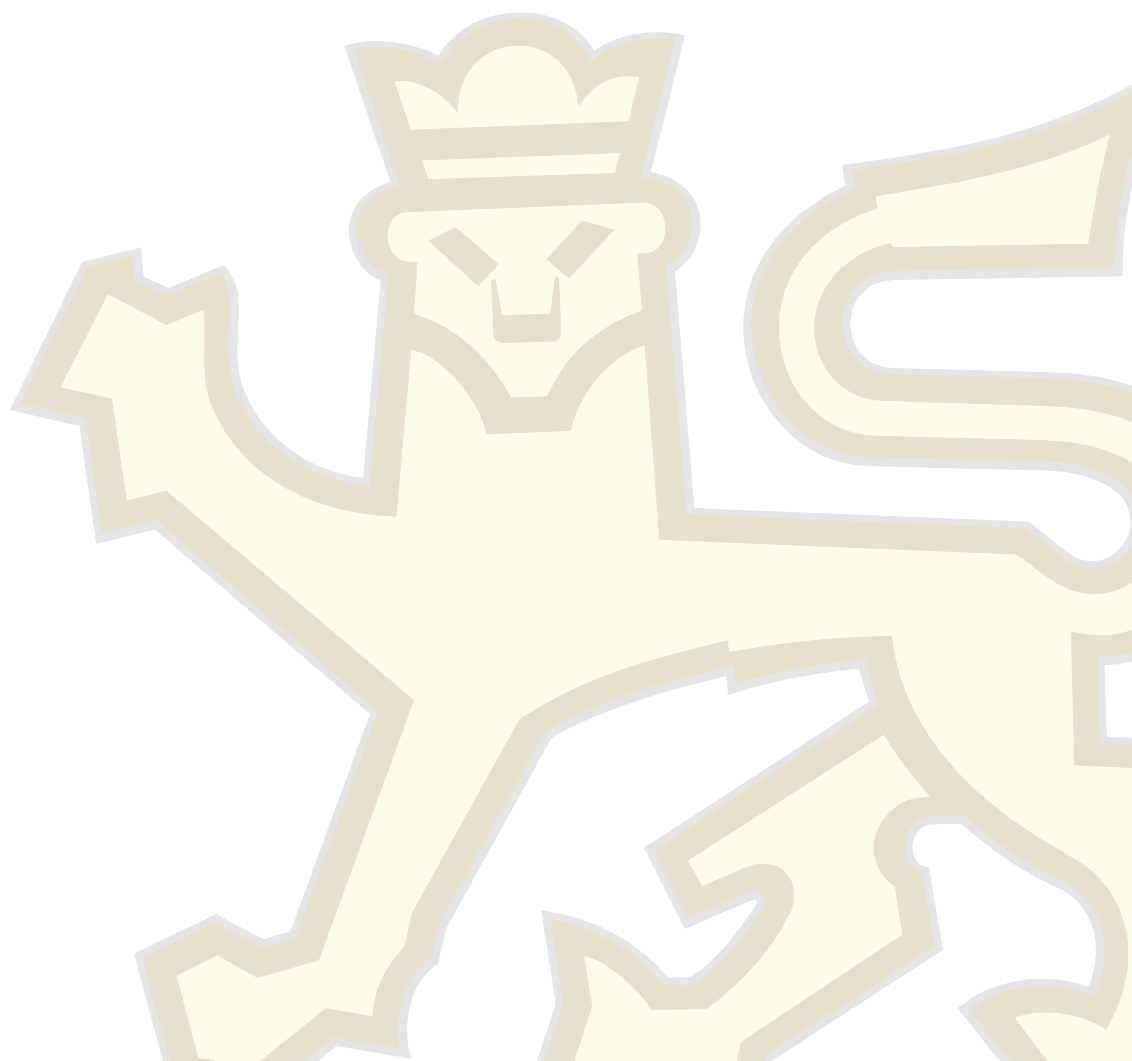
Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

Riktlinjer

för exploateringsavtal i Uppsala kommun

Beslutade av Kommunfullmäktige **dag månad år**



Dokumentnamn		Fastställt av	Gäller från	Sida
Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun		[Ange namn och funktion]	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	1 (7)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	Reviderad	
[]	Mark- och exploatering	[]	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	

Innehåll

Inledning	2
Vad är ett exploateringsavtal?	2
Övriga kommunala avtal i exploateringsprocessen.....	3
Riktlinjer för exploateringsavtal	3
Upprättande av exploateringsavtal	3
Exploateringsavtalets innehåll.....	3
Grund för kostnadsfördelning	4
Kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för.....	4
Ersättningsformer och erläggande av ersättning	5
Marköverlåtelse från exploatör till kommunen.....	5
Marköverlåtelse från kommunen till exploatör.....	6
Säkerställande av exploateringsavtal	6
Handläggning av exploateringsavtal	6
Beslut om exploateringsavtal	7
Överlåtelse av exploateringsavtal.....	7
Avsteg från riktlinjer	7
Uppföljning	7
Relaterade dokument	7

Inledning

Kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska ”*anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, medfinansiering om kommunen avser avtala om sådan ersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal*” (6 kap. 39§ plan- och bygglagen, PBL)

Uppsala kommun har beslutat att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet för byggaktörer och fastighetsägare gällande under vilka förutsättningar och med vilka krav som kommunen generellt ingår exploateringsavtal.

Riktlinjerna gäller för samhällsbyggnadsprojekt som påbörjas från och med att dessa riktlinjer är antagna av kommunfullmäktige i Uppsala kommun.

Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap. 4§ PBL definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Benämningen exploatör används nedan som ett gemensamt begrepp för en byggaktör eller fastighetsägare.

Syftet med exploateringsavtal är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplaner kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde tillgodoses.

I de fall exploatering sker på mark som ägs av kommunen tecknar kommunen *markaviseringsavtal* och *köpeavtal för exploatering* där genomförande och marköverlåtelse regleras. Uppsala kommun har för dessa avtal tagit fram *Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun*.

I genomförandet av exploateringsprojekt med ömsesidiga marköverlåtelse mellan kommunen och en exploatör används riktlinjerna för exploateringsavtal i tillämpliga delar.

Övriga kommunala avtal i exploateringsprocessen

Planavtal

I ett planavtal förbinder sig exploatören att ersätta kommunen för kostnader avseende detaljpaneläggning inklusive utredningar.

Föravtal

Ett föravtal kan tecknas tidigt i detaljplaneprocessen för att t.ex. reglera principer för kostnads- och ansvarsfördelning för processen fram till dess att ett exploateringsavtal finns på plats.

Exempel på kostnader som kan regleras i föravtalet är kostnad för utredningar/förprojekteringar som krävs för att få fram underlag till exploateringsavtalet.

Intentionsavtal

Det förekommer att kommunen tecknar intentionsavtal i tidiga skeden av en planläggning för att säkra vissa genomförandefrågor och/eller principer för kommande exploateringsavtal. Detta avtal ersätts senare med exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Upprättande av exploateringsavtal

Uppsala kommun ska i varje geografiskt område av kommunen säkerställa genomförandet av detaljplaner (på annan mark än kommunens) genom att ingå exploateringsavtal. Om kommunen bedömer att det är uppenbart onödigt behöver exploateringsavtal inte upprättas. Under arbetet med pågående detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploateringsgenomförande
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Vid behov regleras även:

- Etappindelning
- Exploateringens utbyggnadstakt
- Krav på samordning och tidplan
- Marköverlåtelse
- Kommunens krav på utformning och standard av allmän plats
- Gestaltungsprinciper kopplade till plangenomförandet

Grund för kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder att fördelas skäligt mellan kommunen och exploatören. Dessa åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, t.ex. att utföra arkeologisk utredning eller undersökning, dagvattenhantering, utföra markförstärkning, marksanering, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder och ansöka om nödvändiga tillstånd.

För gator och annan allmän platsmark är det kommunen som projekterar, utför och beställer om- och/eller utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (i enlighet med lagen om offentlig upphandling, LOU). Mindre åtgärder kan vidtas av exploatören enligt PBL 6 kap. 40§.

Mark som överlåts till kommunen för att bli allmän plats ska vara fri från belastningar. Det innebär att exploatören bekostar lantmäteriförrättningar, ledningsomflyttningar, marksanering, arkeologi och övriga utredningar och åtgärder som krävs.

Exploatören bekostar även anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, telefoni och bredband samt annan teknisk infrastruktur.

Exploateringsavtalet kan även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har utförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller om det är fråga om medfinansieringsersättning.

Kommunen kan även fastställa en fördelning av exploateringskostnader för en etappvis utbyggnad av ett större område, exempelvis ett planprogramområde eller område som

omfattas av en fördjupad översiktsplan. Exploatören betalar då en ersättning för en fastställd andel av områdets beräknade totalkostnad för allmänna anläggningar. Även andra åtgärder som kan krävas utanför ett planområde för att genomföra detaljplanen kan exploatören komma att få stå för.

Ersättningsformer och erläggande av ersättning

Exploateringsersättning

För den ut- eller ombyggnad av allmän plats som är nödvändig för ett projekts genomförande ska exploatören erlægga en exploateringsersättning till kommunen. Ersättningen erläggs normalt i flera delbetalningar.

Självkostnadsprincipen ska gälla, det vill säga att ersättningen ska svara mot de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet och ligger till grund för de olika delbetalningarna. Efter avslutat projekt görs en slutjustering mot faktisk kostnad.

Administrativ ersättning

Med hänvisning till självkostnadsprincipen ska exploatören också ersätta kommunen för den handläggningstid som inte kan hanteras inom ramen för exploateringsersättningen. Det kan handla om kostnader för framtagande av exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomförandet av detaljplaner, t.ex. fakturahantering.

Medfinansieringsersättning/värdeåterföring

Om kommunens medfinansiering av statlig eller landstingskommunal infrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur medför att fastigheter ökar i värde får exploateringsavtalet avse åtagande för en fastighetsägare att ersätta hela eller del av värdeökningen till kommunen (värdestegringsersättning). Värdestegringsersättningen ska användas för att finansiera den infrastruktur som ger värdeökningen.

Kommunen har för avsikt att ta ut medfinansieringsersättning för:

- Infrastruktur för kapacitetsstark kollektivtrafik mellan resecentrum och södra staden samt Bergsbrunna
- Ny järnvägsstation och trafikplats vid Bergsbrunna
- Eventuella andra åtgärder som är del i att uppfylla de åtaganden som regleras i avtalen mellan Uppsala kommun och svenska staten, det så kallade "Uppsalapaketet".

Marköverlåtelse från exploatör till kommunen

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Kommunen ska som huvudregel ersätta exploatören i enlighet med expropriationslagen. Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet av denna mark kommer sedan att ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av samtliga exploatörer inom utbyggnadsområdet som har nytta av detaljplanen.

Annan mark för allmän byggnad eller anläggning inom kvartersmark, t.ex. förskola, pumpstation, kan komma att lösas in av kommunen. Kommunen ersätter då berörda fastighetsägare i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Marköverlåtelser från kommunen till exploatör

I det fall kommunen säljer kvartersmark, så kallad tillskottsmark, till exploatören ska kommunen anses vara deexploatör och stå för del av exploateringsersättningen.

Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris.

Säkerställande av exploateringsavtal

För att säkerställa detaljplanens genomförande kräver kommunen att exploatören lämnar en ekonomisk säkerhet motsvarande kostnaden för de åtgärder som krävs på allmän plats.

Kommunen beslutar om vilken typ av säkerhet som ska gälla, som regel begär kommunen bankgaranti (on demand) eller pantbrev med bästa rätt. Säkerheten ska minst motsvara den preliminära exploateringsersättning som anges i exploateringsavtalet och vara kommunen tillhanda innan detaljplanen antas. Säkerheten kan, efter kommunens godkännande, skrivas ned i den takt som exploateringsavgiften erläggs.

I exploateringsavtalet finns vitesförpliktelser för de fall exploatören inte håller sina åtaganden.

Handläggning av exploateringsavtal

Arbetet med att upprätta och förhandla om exploateringsavtal pågår parallellt med detaljplanläggningen. Under arbetet med detaljplanen ska det av planbeskrivningen och redovisningar under samrådet framgå om kommunen har för avsikt att ingå exploateringsavtal. I dessa ska avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtalet redovisas. Innan detaljplanen antas ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet vara undertecknat av alla parter.

Föravtal

Kommunen kan besluta om att ingå ett föravtal för att reglera kostnads- och ansvarsfördelning i tidigt skede av detaljplaneprocessen. Föravtalet syftar till att finansiera utredningar, till exempel förprojektering av gator, som krävs för att få tillräckligt underlag inför framtagandet av ett exploateringsavtal.

Föravtalet gäller till dess att det ersätts med ett exploateringsavtal eller tills parterna gemensamt beslutar om att avtalet är uppfyllt eller inte längre giltigt.

Beslut om exploateringsavtal

Vem som får besluta om att ingå exploateringsavtal styrs av kommunstyrelsens delegationsordning och baseras på hur stora ekonomiska åtaganden som avtalet innebär. Vanligtvis tas beslut om exploateringsavtal av kommunens mark- och exploateringsutskott.

Överlåtelse av exploateringsavtal

Exploatören får inte överlåta exploateringsavtalet till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Som underlag till ett eventuellt medgivande om överlåtelse av exploateringsavtal ska exploatören överlämna material som styrker överlåtelsen av marken och att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande ägare.

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd eller det utskott som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå exploateringsavtal får frågå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

Uppföljning

Uppföljning av dessa riktlinjer kommer att ske när behovet uppstår, de ska dock ses över minst en gång per mandatperiod.

Relaterade dokument

Plan- och bygglagen (2010:900)

Riktlinjer för markanvisningsavtal i Uppsala kommun

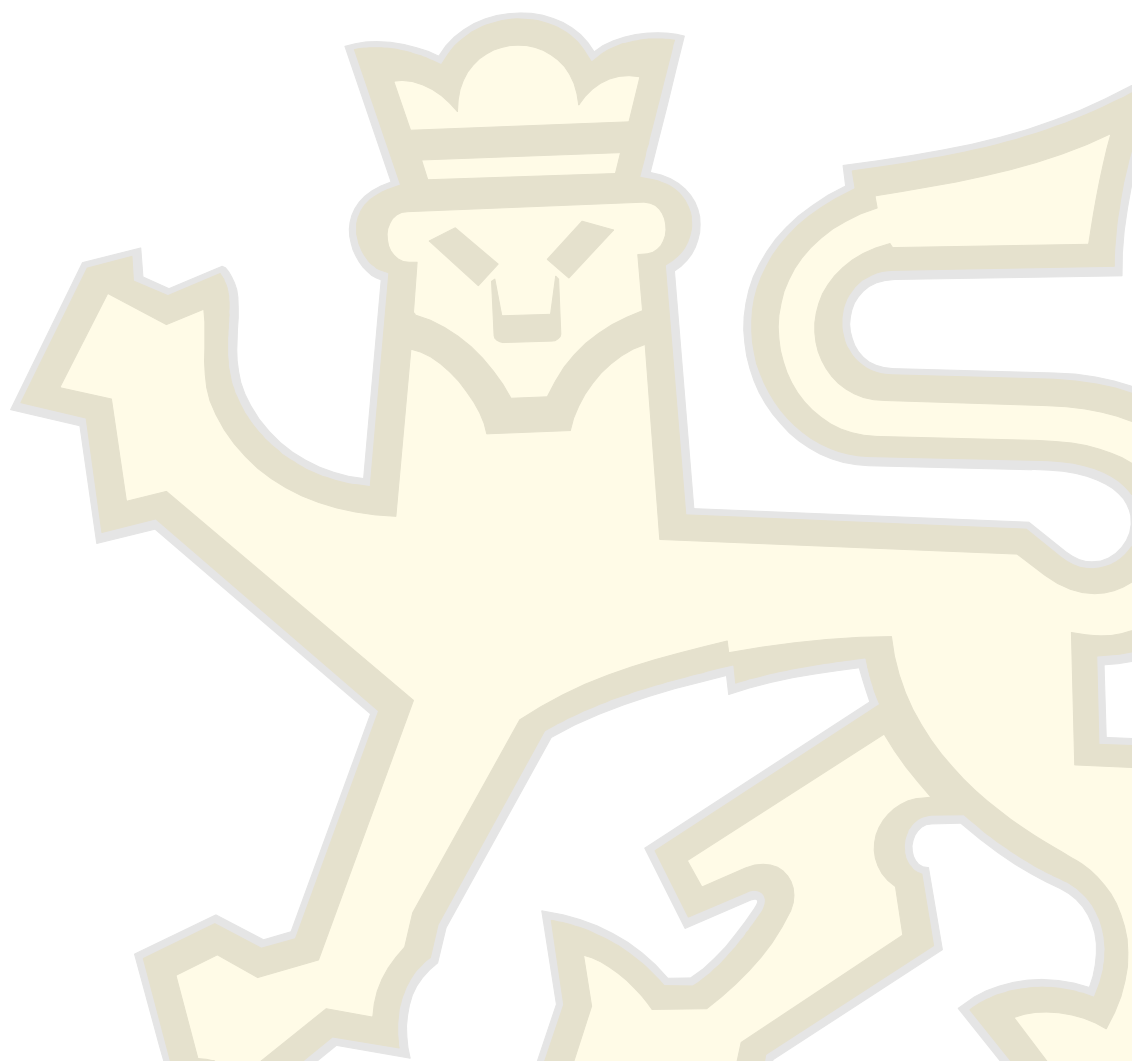
Delegationsordning för kommunstyrelsen Uppsala kommun

Reglemente för kommunstyrelse och nämnder i Uppsala kommun

Riktlinjer

för markanvisningar i Uppsala kommun

Beslutade av kommunfullmäktige 2018



Dokumentnamn		Fastställt av	Gäller från	Sida
Riktlinjer för markanvisningar		Kommunfullmäktige	2018	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

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, grönyteknologier, 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/äganderätt 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 äldreperspektiv 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, tex 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 exploateringens 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.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-08-20

§ 46

**Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal
KSN-2018-1208****Beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun, enligt ärendets bilaga 1, samt**att** anta Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun, enligt ärendets bilaga 2.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att anta Uppsalamodellen för markanvisningar, enligt ärendets bilaga 3, som en fördjupning av Uppsala kommuns riktlinjer för markanvisningar under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till Riktlinjer för markanvisningar i Uppsala kommun.**Sammanfattning**

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen ska varje kommun som avser att ingå exploateringsavtal respektive genomför markanvisningar anta riktlinjer för exploateringsavtal respektive riktlinjer för markanvisningar genom beslut i kommunfullmäktige. Mot bakgrund av detta har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal och riktlinjer för markanvisningar.

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Riktlinjerna tydliggör under vilka förutsättningar och med vilka krav som kommunen generellt ingår exploateringsavtal.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid under vissa givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Syftet med kravet på riktlinjer är att öka förutsägbarheten i vad exploateringsavtal kan innehålla och hur förhandlingarna kring avtalen kan gå till respektive att skapa en tydlighet kring kommunens arbetssätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering.

Under överläggningen beslutades att i Uppsalamodellen för markanvisningar på sidan 4 i stycket som slutar med "*Inom nybyggnadsområden med fler än 100 lägenheter ska som huvudregel minst 30 procent av bostäderna upplåtas med hyresrätt alternativt bostadsrätt/äganderätt*" lägga till "*i enlighet med översiktsplanen*"

Vidare beslutades att i Riktlinjer för markanvisningar på sidan 5 samt i Uppsalamodellen för markanvisningar på sidan 8 ändra meningen "*Uppsala kommun tillämpar inte tomträtsupplåtelser för bostäder, kontor, industri- och verksamhetsmark, lantbruksfastigheter, föreningsliv eller kommersiell service.*" till "*Uppsala kommun tillämpar som huvudregel inte tomträtsupplåtelser.*"

Justerandes sign

 Utdragsbestyrkande
Jonas Bengtsson 2018-08-23

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-08-20

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-05-15, reviderad 2018-08-10
Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal
Förslag till riktlinjer för markanvisningar
Uppsalamodellen för markanvisningar