

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

Vingåkers kommun



Markanvisningspolicy

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

Innehåll

1. Inledning.....	3
1.1 Syfte.....	3
1.2 Utgångspunkter.....	3
1.3 Mål- och policydokument för nyttjanderätt.....	3
2. Markanvisningspolicy	4
2.1 Vad är en markanvisning.....	4
2.2 Val av byggherre	4
2.3 Gemensamma villkor för markanvisning.....	4
2.4 Metoder för markanvisning	5
2.4.1 Direktanvisning.....	5
2.4.2 Jämförelseförfarande	5
2.4.3 Markanvisningstävling.....	6
2.5 Markanvisning för bostäder	6
2.6 Markanvisning för verksamheter.....	7
2.7 Egnahemstomter	7
2.8 Förteckning över markansökningar	7
2.9 Förteckning över markanvisningar	7
2.10 Principer för markprissättning.....	8
2.10.1 Markpris och nyttjanderättsavgift.....	8
2.10.2 Beslutsgång i samband med markanvisning	8
2.10.3 Nyttjanderättsreservation	9
2.11 Nyttjanderättsavtal	9
2.12 Plankostnadsavtal	9
3 Referenser	10

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

1. Inledning

I Vingåkers översiktsplan framgår det att en markanvisningspolicy ska tas fram och att policyn ska användas för att bidra till en ekologiskt-, socialt- och ekonomiskt hållbar utveckling.

Markanvisningspolicyn för Vingåkers kommun antogs av Kommunfullmäktige den 12 september 2016

1.1 Syfte

Syftet med markanvisningspolicyn är att fastslå förutsättningarna för reservation av kommunens mark och i förlängningen försäljning av kommunens mark. Syftet är också att fastslå vilka begrepp som ska användas av kommunen.

1.2 Utgångspunkter

Markanvisningar i Vingåkers kommun har sin utgångspunkt i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen 2010 ska kommunen byggas ut genom ekologisk-, social- och ekonomiskt hållbar samhällsutveckling. Utbyggnaden bör främst tillkomma i utpekade utvecklingsorter Vingåker, Högsjö, Läppe, Österåker, Marmorbyn, Baggetorp och Viala samt i stråket mellan Vingåker och Baggetorp.

1.3 Mål- och policydokument för nyttjanderätt

En nyttjanderätt är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för sin utveckling av kommunens mark. Målen finns i olika dokument och är föränderlig över tiden.

I **översiktsplanen** finns de övergripande mål som planmässigt styr stadsutbyggnaden i stort. Översiktsplanen revideras och förnyas regelbundet men riktlinjerna ligger tämligen fast över tiden.

Bostadsförsörjningsprogram anger de mål som gäller för den närmaste tiden. De **politiska målen** i bostadsförsörjningsprogrammen revideras inför varje mandatperiod och är alltså politiska ledningens direktiv för vilka satsningar som ska göras fram till 2018.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

2. Markanvisningspolicy

2.1 Vad är en markanvisning

En markanvisningspolicy för Vingåkers kommun är ett dokument som beskriver vilka fördelningsgrunder och rutiner som tillämpas vid fördelning av kommunens mark till olika intressenter. Policyn har godkänts av kommunstyrelsen den 9 januari 2015.

Som underlag för samhällsbyggnadsenheten arbete och kommunstyrelsens beslut behövs ett policydokument som klargör de fördelningsgrunder och rutiner som ska styra valet av byggherrar. Kännedom om dessa regler är också väsentligt för potentiella byggherrar.

Anvisningsförfarandet skiljer sig när det gäller bostäder och verksamheter då verksamheter ofta kräver viss sekretess för att skydda en affärsidé under förhandlingsperioden.

2.2 Val av byggherre

Kommunen bör vid valet av byggherre tillförsäkra sig om att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden, så att inte ett fåtal företag får monopolställning. Vid urvalet för bostadsproduktion bör det vidare ges viss viktning för sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt liksom för nytänkande eller engagemang för deltagande i samarbete för att skapa bra stadsmiljöer. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder, lokaler och bostads- och stadsmiljöer skall uppnås.

För flerbostadshus skall vid val av byggherre hänsyn tas till dennes ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet sker så att områdena kan byggas ut effektivt och rationellt.

2.3 Gemensamma villkor för markanvisning

En markanvisning genom nyttjanderätt innebär för en intressent att under begränsad tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Denna rätt kan ges som en nyttjanderättsreservation eller genom ett nyttjanderättsavtal, vilken klargör de förutsättningar och villkor som ska gälla för nyttjanderätten. Nedanstående villkor ska gälla för markanvisning i Vingåkers kommun

- Nyttjanderätten tidsbegränsas normalt till högst två (2) år från kommunstyrelsens eller kommunfullmäktiges beslut (beroende på om det är av principiell betydelse eller inte). Om inte ett bindande köp- eller tomträttsavtal träffats inom dessa två (2) år står det kommunen fritt att göra en ny nyttjanderätt. Förlängning kan medges av kommunen, men en förutsättning för detta är att förseningen beror på byggherren. Kommunen ska även ha rätt att återta nyttjanderätten under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid nyttjanderättens upprättande. Återtagen nyttjanderätt ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ny nyttjanderätt.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

- På kommunens begäran ska byggherren tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Dessa krav måste uppfyllas även om det innebär viss ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.
- Nyttjanderätt får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande, detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Övriga beslut av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden som fattas eller kommer fattas och som gäller vid tidpunkten för nyttjanderätten ska följas, t.ex. kommunens riktlinjer för miljöanpassat byggande (Ekologiskt byggande i Vingåker) och kommunens riktlinjer för generell grundanpassning av bostäder.

2.4 Metoder för markanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte föreligger något behov av jämförelseförfarande, t ex tomter avsedda för kontor och verksamheter och när en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga och kommunen bedömer förslaget vara bra. Villkoren för markanvisning och kraven på byggherren skall alltid tillämpas.

2.4.1 Direktanvisning

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsuppgifter innebär bl.a. att samordna och genomföra nyexploatering av bostads- och verksamhetsområden, i dessa uppgifter ingår att förvärva, iordningställa och avyttra/upplåta byggklar kommunal mark för bostads- och verksamhetsbebyggelse.

2.4.2 Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande, som huvudsakligen berör mark för bostadsbyggande, genomförs markanvisningen enligt följande modell:

- Samhällsbyggnadsenheten, tillsammans med eventuellt andra förvaltningar, föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området.
Bostadsförsörjningsprogrammet kan utgöra vägledning och vara underlag för detta val. Behov av lokaler för olika serviceändamål klargörs med hjälp av nyttjande förvaltningar och Vingåkers Kommunfastigheter AB som hyr ut lokaler till kommunens behov.
- En kravspecifikation med urvalskriterier t ex projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, geotekniska- och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris etc. tas fram av samhällsbyggnadsenheten och eventuellt tillsammans med andra förvaltningar, och sammanställs i en PM/program som tillhandahålls intressenterna. Kommunstyrelsen informeras om innehållet i programmet innan detta överlämnas till intressenterna.
- Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av enkel skiss eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Detaljfrågor lämnas till ett senare skede.
- Kommunstyrelsen samt eventuellt andra förvaltningar bedömer inkomna förslag och utser därefter byggherre/byggherrar.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

2.4.3 Markanvisningstävling

Tävlingsförfarandet används i de speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Det kan t.ex. vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomin är viktiga parametrar. För att locka deltagare arrangeras tävlingar nästan uteslutande på mycket attraktiva tomter eller för speciella projekt. Juryn sätts samman med representanter från berörda förvaltningar och nämnder.

2.5 Markanvisning för bostäder

Kommunen skall ta initiativ till att stimulera nyproduktion och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. Fördelning av kommunens mark skall syfta till att åstadkomma variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad. Kommunen skall medverka till att de boende ges en ökad valfrihet i bostadsform och val av bostadsområde. En övergripande målsättning är att motverka segregation och uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel. Inom bostadsområden är därför målet att mark fördelas mellan bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter.

Genom markanvisning för bostäder skall följande mål uppnås:

- Att få till stånd ett byggande med hög kvalitet och med olika upplåtelseformer.
- Att stimulera konkurrens som ger variationsrika bostäder till rimliga boendekostnader.
- Att öka byggherrarnas engagemang genom att de ges möjlighet att utveckla byggprojekt och stadsmiljöer samt marknadsföra byggprojekt i ett tidigt skede.

När ett projekt på kommunens mark finns redovisat i det senaste bostadsförsörjningsprogrammet är det att betrakta som en annonsering till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent redovisar en trovärdig idé är det av konkurrensskäl inte nödvändigt att fråga flera, eftersom projektet anses ha kommit till allmän kännedom.

Om flera intressenter har hört av sig eller lämnat in intresseanmälningar till samma projekt bör de olika förslagen vidareutvecklas i någon form enligt jämförelseförfarandet. Ide, kvalitet, exploateringsekonomi, socialt engagemang samt tidsaspekten kan vara de styrande faktorerna vid val av alternativ.

Andra parametrar kan vara valet av upplåtelseform hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Långsiktigheten kan vara en faktor som prioriterar materialval, energianvändning, återvinningsbarhet av material etc.

Samhällsbyggnadsenheten bereder till kommunstyrelsen som avgör om ett projekt, som är särskilt attraktivt, skall annonseras eller på annat sätt tillkännages för någon form av intresseanmälan. I särskilda fall kan det bli aktuellt med en markanvisningstävling där kriterierna kan vara t e x projektets innehåll, arkitektur och markpris, ekonomisk förmåga etc.

Det finns ingen anledning att anvisa mark till projekt som saknar aktualitet.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

2.6 Markanvisning för verksamheter

Samhällsbyggnadsenheten har till uppgift att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter genom att erbjuda ett komplett utbud av mark inom olika delar i kommunen. Det sker genom att kommunal mark på ett ekonomiskt, rationellt och miljömedvetet sätt förädlas och iordningställs för verksamheter.

Kommunens mark för verksamheter skall erbjudas den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet sker så att områdena kan byggas ut effektivitet och rationellt. Detta sker normalt genom direktanvisning som en nyttjanderättsreservation och ges av kommunstyrelsen. Marken är då planlagd och byggklar.

För att säkerställa att marken inte binds upp för en längre tid skall reservationstiderna vara korta. Generellt sett behöver mindre företag längre reservationstid. Större reservationer kan underställas samhällsbyggnadsnämnden för beslut.

För vissa områden och tomter kan det också bli aktuellt att tillämpa markanvisningsmetoderna jämförelseförfarande och markanvisningstävling.

2.7 Egnahemstomter

Kommunen iordningställer också småhustomter för egnahemsbyggande, s.k. fribyggartomter. Dessa tomter fördelas efter speciella regler och fördelningen sker genom en nyligen upprättad tomtkarta. Accepteras erbjudandet hanteras försäljning eller tomträttsupplåtelse på sedvanligt sätt av kommunstyrelsen genom delegation från kommunfullmäktige.

2.8 Förteckning över markansökningar

Byggherrar eller andra intressenter som önskar en markanvisning skall skriftligen anmäla detta till samhällsbyggnadsenheten. Anmälan noteras i ett särskilt register som förs på samhällsbyggnadsenheten och som är offentligt i den mån det är möjligt mot bakgrund av intressentens motiv och intressen.

2.9 Förteckning över markanvisningar

En förteckning som visar företag, datum, ändamål, ytor och antal lägenheter upprättas och förs som en uppföljning av gjorda markanvisningar d v s både nyttjanderättsreservationer och nyttjanderättsavtal. Markanvisningen förs in i registret så snart denna kan göras offentlig. Här måste man skilja på anvisningar för bostäder och anvisningar för verksamheter. Markanvisningar för bostäder kan oftast föras in direkt medan en markanvisning för verksamheter kan vara mer känslig att offentliggöra i ett tidigt skede.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

2.10 Principer för markprissättning

2.10.1 Markpris och nyttjanderättsavgift

Det markpris som åsätts marken vid försäljning och tomträttsupplåtelse utgår från en försiktig uppskattning av marknadsvärdet för aktuell byggrätt, d v s det värde marken har som detaljplanelagd. Utgångspunkten är att kommunen skall ha en marknadsmässig avkastning på byggklar mark.

Avgifter för att täcka ingångsvärdena och de löpande kostnader som uppkommer under anvisningstiden kan tas ut som nyttjanderättsavgift. Utöver ingångsvärdena kan kostnader under anvisningstiden tas ut för fastighetsskatt, som börjar löpa så snart en detaljplan vunnit laga kraft, och uppkomna kapitalkostnader för t ex arkeologi och infrastruktur. Utgångspunkten är att kommunen, när nyttjanderättsavgift tas ut, skall kunna ersättas för alla sina kostnader för att marken ligger obebyggd men också för att marken är låst under en kortare eller längre tid.

Nyttjanderättsavgift skrivs in i nyttjanderättsreservationen eller nyttjanderättsavtalet. Avgiften kan tas ut när en intressent behöver ha en viss tid för att utveckla ett projekt.

Nyttjanderättsavgiften medför endast att marken får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Nyttjanderättsavgiften kan även regleras i ett särskilt arrendeavtal. Vid arrende, där avgiften motsvarar tomträttsavgälden, får marken börja bebyggas under vissa förutsättningar och på intressentens egen risk.

Vilken avgiftsform, nyttjanderättsavgift eller arrendeavgift, som är lämplig bedöms från fall till fall beroende av projektets art och planeringsläget för marken. Arrende kopplat till nyttjanderättsavtalet och exploatering innebär en återställningsskyldighet om projektet inte blir slutfört. Nyttan för byggherren, och risktagandet för kommunen, medför att avgiften bör grunda sig på de villkor som gäller för upplåtelse av mark med tomträtt.

2.10.2 Beslutsgång i samband med markanvisning

För att en byggherre som är aktuell för bebyggelse på kommunens mark ska våga satsa resurser i ett visst projekt får byggherren en nyttjanderätt, vilket kan ske genom kommunstyrelsen.

Nyttjanderätten är en utfästelse till en intressent att under viss tid och på vissa villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av sitt projekt.

Nyttjanderätten kan formaliseras på två sätt enligt nedanstående text, vilka är nyttjandereservation och nyttjanderättsavtal och sättet som de används på är beroende av konjunkturläget och efterfrågan.

Nyttjanderätten innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projekt under förutsättning att det följer detaljplanen och övriga villkor som kommunstyrelsen ställt. Nyttjanderätt kan ske då detaljplan föreligger eller tidigt i exploateringsprocessen, i tidiga skeden av exploateringsprocessen arbetar byggherren endast med enklare skisser över planerad bebyggelse. Detaljprojektering av byggnader sker först i slutfasen av detaljplanarbetet då byggherren ofta vill vara säker på att detaljplanen vinner laga kraft innan omfattande resurser binds i projektet.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

2.10.3 Nyttjanderättsreservation

Nyttjanderättsreservation är tidsbegränsad och föreläggs kommunstyrelsen för beslut om markanvisningen är av principiell natur. Berörs mark som saknar detaljplan skall det övervägas om kommunstyrelsens beslut är nödvändigt. Reservation av planlagd mark hanteras normalt av kommunstyrelsen. Nyttjanderättsreservationen fullföljs genom ett nyttjanderättsavtal och därefter försäljning/tomträttsupplåtelse.

2.11 Nyttjanderättsavtal

Nyttjanderättsavtal tecknas när förutsättningarna för projektet är relativt klara bl.a. i fråga om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris eller om projektet är av så stor ekonomisk betydelse för parterna att en tidig reglering av villkoren är att föredra. I nyttjanderättsavtalet skrivs alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen in. Nyttjanderättsavtal beslutas av kommunstyrelsen eller i förekommande fall av kommunfullmäktige och det är samhällsbyggnadsenheten som bereder ärendet.

2.12 Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtalet reglerar att byggherren förbinder sig att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Den tid som kommunen lägger ned debiteras enligt löpande räkning. Kostnader för externa utredningar betalas av byggherren.

Antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, § 86

3 Referenser

Vingåkers kommun 2010 Översiktsplan 2010, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-22