

Riktlinjer för markanvisningar

Bakgrund

Regeringen ingav i mars 2014 en proposition (Proposition 2013/14:126, Enklare planprocess och (SFS 2014:899)) till riksdagen med förslag på ändringar i Plan- och bygglagen (PBL) samt en helt ny lag om kommunala markanvisningar. Lagändringar liksom den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2015. I lagen om riktlinjer för markanvisningar anges följande:

1 §. Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. 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.

2§. En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Kommentarer kring författningen

Med utgångspunkter och mål avses principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett avtal om försäljning eller upplåtelse av mark. Riktlinjerna ska även innehålla handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, dvs. hur staden hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut, vilka krav som ställs på en intresseanmälan för att den ska behandlas samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Riktlinjerna ska också innehålla principer för markprissättning. I riktlinjerna ska staden tydliggöra på vilket sätt staden avser att säkerställa att mark inte försäljs under marknadspris, mot bakgrund av de regler som föreligger i kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under två år och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, bygnads-, rivnings-, eller markarbeten.

Egenskapskrav

Kommunen får inte ställa egna krav på byggnadsverkets tekniska egenskaper, t.ex. om vissa egenskaper i energi-, buller-, eller tillgänglighetshänseende, vid planläggning. Kommunen kan dock fortfarande ställa krav på särskilda tekniska egenskaper av byggherre/fastighetsägare, när kommunen själv låter uppföra byggnad.

Stort intresse för att bygga i Sundbyberg

Behovet av bostäder i stockholmsregionen är stort. Sundbybergs stad vill bidra till att fler bostäder byggs. Det kräver god planberedskap och att exploateringsintäkter täcker exploateringskostnader. Stadens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal ska tillsammans med översiktsplanen ligga till grund för förfarandet då staden vill exploatera på egen mark.

Sundbybergs stad står inför stora utmaningar. En av dem är att stadsutvecklingen tar hänsyn till stadens historia, önskemål och behov samt att genomförandet är ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.

Prissättning av marken

Ett stort antal byggherrar har visat intresse för att vara delaktiga och bidra till stadsutvecklingen i Sundbybergs stad. Stadens marktilldelning ska kännetecknas av transparens och det som byggs i Sundbybergs stad ska hålla hög kvalitet. Markpriset är en viktig grundsten i markanvisningen. Markvärdet i Sundbybergs stad har stigit kraftigt de senaste tio åren och stadens markpris ska därför utgå från oberoende och aktuella värderingar.

Variation och mångfald

Sundbybergs stad ska arbeta för en mångfald av upplåtelseformer, äganderättsformer och bostadsstorlekar. Riktlinjerna gäller också för småhus. Stadens markinnehav är begränsat, men ägarformen bör utgå från att hyresrätter antingen upplåts med tomträtt eller kan försälgas samt att mark för bostadsrättslägenheter bör försälgas. Kommersiella ändamål som kontor och industri bör i första hand upplåtas med tomträtt i syfte att behålla stadens rådhighet över marken.

Anbudsförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling

De tre vanligaste metoderna vid överlåtelser och upplåtelser av mark är anbudsförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling. Anbudsförfarande innebär att staden ger markanvisningen till den byggherre som erbjuder mest pengar för marken. Direktanvisning innebär att staden anvisar marken direkt till en byggherre som lämnat in ett förslag om exploatering av ett markområde. Denna metod har hittills varit vanligast i Sundbybergs stad. Den tredje metoden, markanvisningstävling, innebär att staden utlyser en tävling där byggherrarna ska komma in med tävlingsbidrag utifrån givna förutsättningar. Den byggherre som staden sammantaget anser har det bästa tävlingsbidraget tilldelas markanvisningen.

Vid varje markanvisning ska staden göra en bedömning om vilken metod som ska användas. Markanvisningstävlingar kan vara att föredra i syfte att låta byggherrar konkurrera om kvalitet, utformning och användning. Det kan dessutom ge större möjligheter till variation och lösningar. Direktanvisningar är bra när staden har särskilda behov av en viss typ av bostäder samt vill korta tiden till byggnation. Direktanvisning innebär också mindre kostnader för byggarna, då dessa undviker så kallade förgäveskostnader, vilka uppstår för de allra flesta i tävlingsmomentet. Anbudsförfarandet är ändamålsenligt när förutsättningarna är mer givna för det aktuella markområdet, och priset ska vara utslagsgivande.

Staden bör, vid olika tillfällen, begagna sig av de olika tillvägagångssätten för att fördela stadens mark vid exploatering. Vilken metod som tillämpas bestäms inför beslut om anvisning beroende på de förutsättningar som ges av det aktuella markområdet tillsammans med vilka övriga överväganden staden behöver göra i samband med beslut därom.

Intresseanmälan och handläggningsrutiner

Staden hanterar alla framställningar som görs till kommunen, och som avser kommunal mark. Det kan ske genom olika förfaranden, bl.a. i form av egna initiativ. På stadens hemsida annonseras också aktuella markanvisningstävlingar.

Alla byggherrar som är intresserade av att få mark tilldelad kan meddela staden detta genom att skicka in en intresseanmälan. Denna intresseanmälan bevakas vid kommande markanvisningstävlingar eller annan tilldelning av kommunal mark.

Intresseanmälan ska ställas till Sundbybergs stad, 172 92 Sundbyberg alternativt kommunstyrelsen@sundbyberg.se

Riktlinjernas gällande

Sundbybergs stads riktlinjer för markanvisningar träder i kraft 1 mars 2016.

För projekt där staden tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal, om inget annat beslutas.

Riktlinjer

1. Sundbybergs stad ska sträva efter att det som byggs i staden ska vara ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.
2. Sundbybergs stad ska arbeta för en mångfald av byggherrar.
3. Sundbybergs stad ska arbeta för en mångfald av upplåtelseformer och bostadsstorlekar.
4. En markanvisning är tidsbegränsad till två år från kommunstyrelsens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år anses avtalet ogiltigt utan rätt till ersättning eller rätt till ny markanvisning.
5. En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs när markanvisning beviljades, eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
6. Projekt som avbryts till följd av kommunstyrelse- eller fullmäktigebeslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
7. Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
8. Mark för hyresrättslägenheter kan försälas eller upplåtas med tomträtt.
9. Mark för bostadsrättslägenheter bör försälas.
10. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus bör försälas.
11. Mark för kommersiella ändamål bör upplåtas med tomträtt.
12. Sundbybergs stad ska arbeta för att exploateringsprojekten ska ge ett positivt ekonomiskt resultat.
13. Sundbybergs stads markpris ska utgå från oberoende och aktuella marknadspriser. Värderingen bör vara max 3 månader gammal när markanvisningsavtal sluts.
14. Avdrag från marknadsvärde får ges för kvalitetshöjande funktioner, utformningar, innovativa lösningar, användning samt insatser.
15. Avdrag från marknadsvärde får ges när gemensamma investeringar görs.
16. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet, plankostnader och utredningar.
17. På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder till marknadsmässiga hyror.
18. Byggherren skall följa styrdokument samt generella krav beslutade av Sundbybergs kommunfullmäktige.
19. Överlåtelsen eller upplåtelsen av hel eller del av fastighet sker efter att detaljplanen antagits.
20. Saneringskostnaden ska bedömas i planarbetet. Kostnaden för marksaneringen bör delas lika mellan staden och byggherren. Vid ett omfattande saneringsbehov bör staden genomföra saneringsarbetena och därefter justera köpeskillingen utifrån principen att saneringskostnaden delas.