

Riktlinjer för **MARKANVISNING**

Beslutade i kommunfullmäktige 2018-03-22



Sigtuna
kommun





Foto: Sigtuna kommun

Inledning

Sigtuna kommun är belägen mellan Stockholm och Uppsala. Det geografiska läget kombinerat med ett gott företagsklimat och attraktiva bostadsområden gör Sigtuna kommun till regionens starkaste tillväxtområde.

Sigtuna kommun hör också till de befolkningsmässigt snabbast växande kommunerna i landet och har en stadig sysselsättningstillväxt. Den regionala stadskärnan Arlanda-Märsta är i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen – RUF5 – utpekad som en yttre regional stadskärna av särskild strategisk betydelse för en flerkärnig utveckling och tillväxt i Stockholmsregionen och i den framväxande flygplatsstaden Airport City Stockholm kan på sikt i takt med flygplatsens utveckling över 50 000 arbetsplatser inrymmas.

Sigtuna kommun vill fortsätta sin positiva utveckling med inriktning mot ett hållbart samhälle genom insatser fokuserade på:

- Fortsatt hög takt i bostadsbyggandet
- En hållbar stadsmiljö
- Klimatsmart byggande

Vi vill göra detta med en tydlig inriktning mot en hållbar stadsutveckling och vi vill också att det som byggs ska vara av god kvalitet, utifrån flera olika aspekter. Genom ett aktivt markägande vill kommunen tydligt styra i denna riktning.

Syfte och målsättningar

En markanvisning innebär ensamrätt för en byggherre att under en begränsad tidsperiod och med vissa i förväg angivna förutsättningar arbeta med att utveckla ett projekt inom ett avgränsat område av kommunens mark med målsättning att förvärva och bebygga den. Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan kommunen och byggherren som tecknas mellan parterna när markanvisningen är godkänd.

En ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) trädde i kraft 2015-01-01. Den slår fast att alla kommuner som anvisar mark måste anta riktlinjer för markanvisning. Enligt lagen ska riktlinjerna innefatta *”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”*.

Sigtuna kommun har flera syften och målsättningar med sina markanvisningar:

- Markanvisningar ska ske på ett marknadsmässigt sätt
- Processerna ska vara effektiva och transparenta och kontinuerligt följas upp och utvärderas.
- Genom att erbjuda projekt med varierande storlek, upplåtelseform och inriktning i övrigt vill Sigstuna kommun nå alla delar av marknaden. På så sätt ska markanvisningsprocesserna stödja goda konkurrensförhållanden och hålla byggtakten hög.
- Det som byggs ska vara hållbart och effektivt och anpassat till givna förutsättningar.
- Sigstuna kommun som markägare strävar efter att det som byggs på mark som kommunen sålt ska ha god stadsbyggnadsmässig kvalitet.

Urval av projekt och byggherre inför markanvisning sker i konkurrens. Särskilda fall då avsteg från detta kan motiveras finns omnämnda nedan under *”Direktanvisning”*.

Sigtuna kommuns gällande översiktsplan antogs under 2014 och visar planerad bebyggelseutveckling fram till 2030.

Kommunen har ett program för bostadsbyggande fem år framåt, som uppdateras regelbundet. Det slår fast vilka målsättningar kommunen har när det gäller bostadsbyggande och vilken planberedskap som finns för byggandet av nya bostäder, se mera på kommunens hemsida.

Markanvisningstävling eller annan konkurrensutsättning

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING

Sigtuna kommun aviserar kommande markanvisningstävlingar på kommunens hemsida och i brev eller epost till de företag som registrerat sig i kommunens intressentregister. Inbjudan till markanvisningstävling sänds ut på samma sätt. Vid större markanvisningstävlingar eller tävlingar med särskild betydelse eller särskilt intresse kan annonsering inför tävlingsstart ske i fackpress. Vid mindre projekt eller projekt som bedöms ha intresse för en mindre krets byggherrar, kan inbjudan ha ett enklare utförande.

Sigtuna kommun kan ibland ordna riktade konkurrensutsättningar, där en del av marknaden bjuds in att konkurrera om mark. I första hand vänder sig kommunen då till de bolag som registrerats i kommunens intressentregister och är intresserade av den typ av projekt som är aktuellt, men det kan även röra sig om bolag som tidigare presenterat bra projekt för kommunen eller bolag som bedöms ha särskilt god förmåga att genomföra det aktuella projektet.

I inbjudan till markanvisningstävling finns beskrivningar av projektets inriktning och grundkriterier som är specifika för projektet samt tävlingskriterier som gäller för bedömning av insända förslag, exempelvis gestaltning eller hållbara lösningar. På kommunens hemsida finns de styrdokument som är aktuella för markanvisningsprocessen samlade. På hemsidan exponeras även kommande markanvisningsprojekt och pågående markanvisningstävlingar.

REDOVISNINGSKRAV OCH UTVÄRDERING

Beroende på projektets storlek, intresset hos marknaden och övriga relevanta faktorer, kan markanvisningstävlingar ha olika redovisnings- och formaliakrav. Generellt ställs större redovisningskrav ju attraktivare marken är, så att det ska vara möjligt för kommunen att sortera ut vinnare bland förslag som håller hög klass. I mindre projekt kan redovisningskraven sättas lägre och utvärderingen sker på ett enklare sätt.

För att optimera markanvisningsprocessen kan kommunen tillämpa prekvalificering, då urvalet sker i två steg. Det första steget kräver mindre förarbete. I det andra steget ställs hårdare inlämningskrav till ett mindre antal byggherrar.

Mark säljs uteslutande till marknadspris, men rena prisanbudstävlingar sker endast i särskilda fall och efter särskilda överväganden, eftersom de kan leda till stadsbyggnadsmässigt sämre lösningar. I normalfallet sker urvalet av projekt i stället utifrån kvalitetskriterier som gestaltning och olika hållbarhetskriterier. Marken säljs då till ett på förhand bestämt markpris. Vid urvalet kan också tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, samt boendekostnader beaktas. Konkurrensutsättning kan ske med markpris som ett av flera urvalskriterier.

Utvärdering sker av en grupp sakkunniga. Utvärderingsgruppens sammansättning beror på urvalskriterierna. Kommunen kan ta in externa experter både för att utforma tävlingen och för att utvärdera resultatet.

MARKANVISNINGSAVTAL

Efter utvärdering tecknas ett markanvisningsavtal mellan kommunen och vinnande byggherre. Avtalet reglerar markanvisningens längd, ungefärlig storlek och lokalisering på projektet, markpris, ansvar för utredningar och eventuell planläggning samt villkor för kommande markförsäljning. Byggherren låses genom markanvisningsavtalet vid att genomföra överenskommet förslag. Kommunstyrelsen tar därefter ställning till avtalet och beslutar om markanvisning.

ÅTERKOPPLING

Efter markanvisningsbeslut ges en skriftlig återkoppling till de bolag som deltagit om tävlingens resultat och grunderna för utvärderingen. Ett utvärderingsutlåtande som beskriver utvärderingen och motiverar det betyg som varje förslag getts, görs offentligt efter att tävlingen slutförts och markanvisning skett.

FRÅN TÄVLINGSFÖRSLAG TILL BYGG-START

Kommunen strävar normalt efter att anvisa mark efter markanvisningstävling sent i planprocessen eller efter framtagna detaljplan. Detta kräver att kommunen som markägare tar ett aktivt markägaransvar, så att de byggrätter som tillskapas blir så attraktiva som möjligt för marknaden. I vissa fall kan markanvisning ske tidigare i planprocessen, såsom i projekt där det är viktigt att ett konkret byggnadsförslag visas i planprocessen eller i projekt där det bedöms särskilt svårt att definiera byggrätten utan konkret byggnadsförslag.

Byggherren och kommunen har en löpande dialog under projekteringsfasen, där vissa ändringar kan medges om de krävs för genomförandet men inte påverkar kvaliteten på förslaget negativt.

Markförsäljning sker normalt efter bygglov. Denna hantering passar mycket bra tillsammans med så kallade generella detaljplaner, det vill säga detaljplaner som inte skräddarsys efter specifika projekt. Sådana detaljplaner kan därigenom omfatta större markområden.



Direktanvisning

Vid direktanvisning tilldelas en byggherre ett markområde direkt, utan att utsättas för konkurrens. Direktanvisning kan i Sigtuna kommun ske endast i undantagsfall.

Följande kriterier beskriver fall då direktanvisning ändå kan ske:

1. Byggherren äger mark intill det aktuella projektet och projektet vinner på att utvidgas in på kommunal mark.
2. Markanvisningsområdet inrymmer kommunal service, t ex skola, förskola, idrottshall eller lokaler för kulturellt ändamål.
3. Projektet är en del av en större markaffär, där kommunen i utbyte mot efterföljande markförsäljning får mark på annan plats.
4. Projektet är av specifik karaktär som kräver särskilda hänsyn och en särskild förmåga att genomföra, som kan vara svår att säkerställa vid anvisning i konkurrens.
5. Direktanvisning kan ges till bolag inom kommunens egen koncern. Kommunen ställer samma krav på hållbarhet, gestaltning etc. till sina egna bolag som till övriga marknaden.
6. Direktanvisning kan ges till byggegenskaper, d v s grupper av människor som i egen regi planerar, låter bygga och använder en byggnad. Sådan anvisning sker vanligen sent i processen.

Direktanvisning sker normalt innan eller i inledningen av planprocessen.

Markanvisningsavtal tecknas på samma sätt vid direktanvisning som vid konkurrensutsatt markanvisning.

DIREKTANVISNING EFTER MARKANVISNINGSTÄVLING

Ibland kan flera av de inkomna förslagen för samma tilldelningsområde i en markanvisningstävling eller annan form av konkurrensutsättning ha en mycket hög kvalitet. Om kommunen bedömer att det är befogat, kan sådana förslag som inte lett till markanvisning efter anpassning ges anvisning på annan, likvärdig plats. Ett krav är dock att det ursprungliga förslaget kan modifieras med bibehållna kvaliteter.

Markpriser och övriga kostnader

Kommunens försäljning av mark sker till marknadsmässigt pris för varje enskilt projekt. Priset kan variera för mark med olika läge, användning och upplåtelseform.

Antingen tillämpas ett fast markpris med stöd i en extern värdering eller prissättningsbeslut. Fast markpris uttrycks i de flesta fall som kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Priset fastställs inför markanvisningsprocessen. Markpriset indexeras normalt så att det justeras i takt med förändringar av marknadspriset.

Alternativt kan markprisanbud ingå som ett delmoment i en markanvisningstävling, till exempel som en prekvalificering där ett mindre antal byggherrar utifrån markprisanbud väljs ut att tävla i ett andra steg, där urvalet i huvudsak sker utifrån kvalitetskriterier.

Kommunen bekostar som huvudregel utbyggnad av allmän plats vid markförsäljning. Byggherren ansvarar för att ansluta sitt projekt till omgivande allmän platsmark. Byggherren betalar anslutningsavgifter för VA i enlighet med fastställd taxa samt anslutningsavgifter för övrig teknisk infrastruktur. Byggherren står vanligen för planläggningskostnader (planavgift) och utredningar som krävs under planprocessen. I de fall markanvisning sker sent i processen, kan hela eller delar av planavgiften ingå i markpriset.



Bra att veta

- En projektledare/exploateringsingenjör inom kommunens mark- och exploateringsverksamhet följer markanvisade projekt som byggherrens främsta ingång i kommunens samlade samhällsbyggnadsorganisation och driver kommunens åtaganden som markägare i den planprocess eller bygglovsprocess som resulterar i att parterna kan teckna ett köpeavtal för exploatering.
- Sigtuna kommun välkomnar alla intresserade byggföretag att lämna in intresseanmälan om markanvisning. En sådan ansökan ger en plats i det intressentregister som är kommunens främsta informationskanal vid annonsering av markanvisningstävlingar.
- Markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två år från politiskt beslut. Tidpunkten från markanvisning till tillträde av marken kan dock variera beroende på när i processen markanvisning sker och hur tidplanen för utbyggnad av allmän plats ser ut. Därför behöver markanvisningstidens längd projektanpassas. Om inte ett bindande köpeavtal träffats inom markanvisningstiden, står det kommunen fritt att förlänga markanvisningen. Kommunen kan medge förlängning förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Projekt som avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.
- Av kommunen antagna program och riktlinjer ska följas.
- Den som får en markanvisning för bostäder ska enligt överenskomelse med kommunen upplåta bostäder som kommunen behöver för att tillgodose särskilda behov eller lokaler för barn- och äldreomsorg, skola, kultur och idrott.
- Den som får en markanvisning för småhus (villor, kedjehus eller radhus) ska på kommunens begäran förmedla en på förhand bestämd minimiandel av tomterna via kommunens tomt- och huskö.
- Av många skäl (hållbarhet, markushållning, trygghet etc.) är det fördelaktigt att blanda icke-störande verksamheter och bostäder. Sigtuna kommun använder sitt markägande för att styra mot funktionsblandning. Markanvisningar i lämpliga lägen innehåller därför krav på blandade funktioner.
- Markanvisning får inte överlåtas till annan utan kommunens skriftliga medgivande.
- Byggherren ska kunna uppvisa ekonomiska förutsättningar att genomföra sitt projekt. Hyresbostadsbyggare ska även kunna redovisa åtagande för och förmåga till långsiktig förvaltning.
- Markanvisning kan ske såväl till juridisk som till fysisk person.



