

Markanvisning i Sollentuna



SOLLENTUNA KOMMUN

www.sollentuna.se



Policy för markanvisning i Sollentuna kommun

Antagen av kommunfullmäktige 2012-06-13, § 59.

Reviderad av kommunfullmäktige 2016-06-20, § 86 Dnr 2015/0236 KS.236

1. Inledning

Ett sätt att utveckla kommunen är att genom beslut om uppdrag att genomföra markanvisning möjliggöra för intresserade byggherrar att utveckla och därefter förvärva den mark som kommunen äger och därmed bidra till ett långsiktigt hållbart och attraktivt Sollentuna.

Kommunens markreserv är begränsad varför det är av stor vikt att varje försäljning av kommunal mark sker efter noggranna överväganden samt att den hanteras jämställt och likställt. Syftet med policyn är att säkerställa att så sker.

2. Policy

Kommunen vill genom ett optimalt utnyttjande av sin begränsade markreserv aktivt verka för ett långsiktigt hållbart och attraktivt samhälle. Kommunens övergripande ambition är att fördelning och utnyttjande av marken ska ske på ett så effektivt, transparent och förutsägbart sätt som möjligt.

Denna markanvisningspolicy syftar till att skapa förutsättningar för att i största möjliga utsträckning tillmötesgå dessa målsättningar.

Markanvisningspolicyn innebär att Sollentuna kommun ska förhålla sig till fem centrala utgångspunkter enligt följande. Observera att punkterna inte är inbördes rangordnade, utan samtliga tillmäts samma betydelse i kommunens bedömning.

- **Eftersträva konkurrensutsättning**

Kommunen vill främja konkurrens mellan olika byggherrar. Huvudregeln är därför att anvisa mark genom att begära in anbud från intresserade byggherrar. I markanvisningsinbjudan beskriver kommunen utifrån vilka kriterier som anbuden kommer att utvärderas, där pris är ett kriterium (men inte nödvändigtvis det enda). De olika kriterierna viktas och bildar tillsammans underlag för en helhetsbedömning av inkomna anbud. I vissa fall kan kommunen välja att inte begära in anbud utan i stället göra en direktanvisning av marken.



- **Tillgodose kommunala och samhälleliga behov**

Kommunen undersöker inför varje markanvisning om området ifråga har behov av kommunal eller samhällelig service. Några sådana exempel är ungdomsbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg, kategoribostäder eller lokaler för kultur- och fritidsändamål, men det kan också handla om exempelvis anläggningar för avfalls- hantering.

- **Alltid väga in miljö- och klimatpåverkan**

Kommunen väger vid varje markanvisning in faktorer kopplade till exploaterings- ens totala miljö- och klimatpåverkan.

- **Skapa variation**

Kommunen värdesätter en variationsrik bebyggelse. Det innebär att det är önskvärt med variation vad gäller till exempel upplåtelseformer, arkitektur och markanvänd- ning. Det innebär också att kommunen eftersträvar en mångfald av byggherrar inom ett och samma område.

- **Beakta hur anbudslämnare presterat tidigare**

Kommunen beaktar hur anbudsgivare tidigare har presterat i kommunen. Denna bedömning sker oaktat de angivna referensprojekten. Bedömningen görs också oavsett om anbudsgivare förvärvat mark av kommunen eller av annan fastighetsä- gare. Byggherrens intresse av att långsiktigt förvalta och bibehålla bebyggelsen kan också komma att vägas in.

Kommunfullmäktige beslutar om ”Riktlinjer för exploateringsavtal”, som syftar till att ange grundläggande principer för genomförandet av detaljplaner i kommunen. Markanvisningspolicy och riktlinjer för exploateringsavtal har beröringspunkter och det är därför att rekommendera att ta del av och beakta innehållet i båda dokumenten.

3. Aktualisering och ansvar

Till policyn hör en definition och beskrivning av vad en markanvisning innebär i Sollentuna kommun.

Policyn ska aktualiseras i början av varje ny mandatperiod. Det övergripande ansvaret för policyn och tillhörande beskrivning åvilar kommunstyrelsen.

Sollentuna växer

Sollentuna kommun har en vision om ett långsiktigt hållbart samhälle och översiktsplanen ger vägledning om hur visionen ska förverkligas. I den beskrivs strategin för ny tät bostadsbebyggelse i goda kommunikationslägen. Planering av nya och utveckling av befintliga verksamheter, kontor, bebyggelse för kultur eller undervisning är ytterligare viktiga byggstenar i ett attraktivt samhälle.

Ett sätt att utveckla kommunen är att genom beslut om uppdrag att genomföra markanvisning möjliggöra för intresserade byggherrar att utveckla den mark som kommunen äger och därmed bidra till ett långsiktigt hållbart och attraktivt Sollentuna, där valfrihet och god hushållning är centrala begrepp. Kommunens markreserv är begränsad varför det är av oerhörd vikt att varje försäljning av kommunal mark sker efter noggranna överväganden, i samverkan med ansvarig nämnd samt att den hanteras jämställt och likställt. Varje markanvisning ska vara en del av och ett led i arbetet med att utveckla Sollentuna kommun.

För att säkerställa att varje markanvisning som sker i kommunen framgångsrikt leder till detta samt att alla byggherrar och intressenter bemöts och hanteras på ett likställt sätt har kommunen antagit en markanvisningspolicy.

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska markanvisningspolicyn aktualiseras i början av varje ny mandatperiod.

**SOLLENTUNA
KOMMUN**



Antagen av kommunfullmäktige 2012-06-13
Reviderad av kommunfullmäktige 2016-06-20
Producerad av kommunledningskontoret, Sollentuna kommun, 2016.
Text: Katrin Seuss, uppdaterad av Lars Keski-Seppälä.
Omslagsbild är från Silverdal, Helenelund. Foto: Peter Holstad.
Information om markanvisning i Sollentuna finns även på kommunens webbplats www.sollentuna.se under rubriken Trafik & stadsplanering.

Sollentuna kommuns markanvisningspolicy

Kommunen vill genom ett optimalt utnyttjande av sin begränsade markreserv aktivt verka för ett långsiktigt hållbart och attraktivt samhälle. Kommunens övergripande ambition är att fördelning och utnyttjande av marken ska ske på ett så effektivt, transparent och förutsägbart sätt som möjligt.

Denna markanvisningspolicy syftar till att skapa förutsättningar för att i största möjliga utsträckning tillmötesgå dessa målsättningar.

Markanvisningspolicyen innebär i korthet att Sollentuna kommun ska förhålla sig till fem centrala utgångspunkter enligt följande. Observera att punkterna inte är inbördes rangordnade, utan samtliga tillmät samma betydelse i kommunens bedömning.

Markanvisningspolicyen innebär att Sollentuna kommun ska:

• Eftersträva konkurrensutsättning

Kommunen vill främja konkurrens mellan olika byggherrar. Huvudregeln är därför att anvisa mark genom att begära in anbud från intresserade byggherrar. I markanvisningsinbjudan beskriver kommunen utifrån vilka kriterier som anbuden kommer att utvärderas, där pris är ett kriterium (men inte nödvändigtvis det enda). De olika kriterierna viktas och bildar tillsammans underlag för en helhetsbedömning av inkomna anbud. I vissa fall kan kommunen välja att inte begära in anbud utan i stället göra en direktanvisning av marken.

• Tillgodose kommunala och samhällliga behov

Kommunen undersöker inför varje markanvisning om området ifråga har behov av kommunal eller samhälllig service. Några sådana exempel är ungdomsbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg, kategoribostäder eller lokaler för kultur- och fritidsändamål, men det kan också handla om exempelvis anläggningar för avfallshantering.

• Alltid väga in miljö- och klimatpåverkan

Kommunen väger vid varje markanvisning in faktorer kopplade till exploaterings totala miljö- och klimatpåverkan.

• Skapa variation

Kommunen värdesätter en variationsrik bebyggelse. Det innebär att det är önskvärt med variation vad gäller till exempel upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning. Det innebär också att kommunen eftersträvar en mångfald av byggherrar inom ett och samma område.

• Beakta hur anbudslämnare presterat tidigare

Kommunen beaktar hur anbudsgivare tidigare har presterat i kommunen. Denna bedömning sker oaktat de angivna referensprojekten. Bedömningen görs också oavsett om anbudsgivare förvärvat mark av kommunen eller av annan fastighetsägare. Byggherrens intresse av att långsiktigt förvalta och bibehålla bebyggelsen kan också komma att vägas in.

Kommunfullmäktige har beslutat om "Riktlinjer för exploateringsavtal", som syftar till att ange grundläggande principer för genomförandet av detalplaner i kommunen. Markanvisningspolicy och riktlinjer för exploateringsavtal har beröringspunkter och det är därför att rekommendera att ta del av och beakta innehållet i båda dokumenten.

Länk till riktlinjer för exploateringsavtal på webben ►►

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning innebär rätt för en intressent att under en begränsad tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få samarbeta med kommunen för att bebygga eller utveckla ett projekt inom ett visst markområde som kommunen äger. I utvecklingsarbetet ingår som regel planläggning av marken för ändamålet.

Efter kommunens beslut om val av byggherre tecknas ett så kallat markanvisningsavtal. Avtalet reglerar att en särskild byggherre under viss angiven tid och på vissa villkor har rätt att utveckla och där efter förvärva aktuellt markområde med äganderätt alternativt med tomträtt.

Markanvisning är ett sätt för kommunen att förmedla kommunal mark till olika byggherrar inför planering av ny bebyggelse, verksamhetslokalisering eller inför utveckling av befintlig bebyggelse.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet ska reglera alla frågor som är klarlagda vid tidpunkten för avtalet. Det kan vara projektets:

- Innehåll
- Användning
- Storlek
- Tekniska förutsättningar

Avtalet ska även ange vid behov hur utredningsarbete ska ske och bekostas, förutsättningar för projektets genomförande samt vad den slutliga upplåtelsen

ska omfatta och reglera. Markanvisningsavtalet innefattar i normalfallet även en uppgörelse beträffande planarbetet. Markanvisningsavtalet ska dock inte förväxlas med kommunens ställningstagande som planmyndighet, enligt Plan- och bygglagen (PBL), i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för marken prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och, i förekommande fall, kommunfullmäktige. Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett traditionellt köp- och exploateringsavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper, normalt under två år från och med dess undertecknande.

Nyttjanderättsavgift och markpris

I kommunen tillämpas i huvudsak marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark med aktuell byggrätt enligt antagen detaljplan. I markanvisningsavtalet kan uppgift om markpris anges antingen som det pris som byggherren angivit i sitt anbud eller som det pris som kommunen har angivit i sin förfrågan. I avtalet kan då även anges hur det angivna priset ska justeras fram till försäljningstillfället, till exempel med hänvisning till förändringar i konsumentprisindex (KPI). Avtalet ska även reglera hur markpriset justeras vid eventuella förändringar av areal och omfattning. Ett alternativ till att bestämma



Kvarteret Tidvattnet byggs vid Stinsen, Häggvik.
Foto C G Gredenberg.

markpris i markanvisningsavtalet är att ange hur markpriset kommer att bestämmas samt vid vilken tidpunkt under markanvisningstiden detta kommer att ske.

En nyttjanderättsavgift kommer att tas ut för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen under markanvisningstiden. Nyttjanderättsavgiften ger byggherren tillträde till marken för att genomföra mindre förundersökningar som inte påverkar marken i någon större omfattning, såsom geotekniska och miljötekniska undersökningar. Eftersom en markanvisning inte är ett bindande löfte om att få förvärva marken, har byggherren under markanvisningstiden inte en exklusiv rätt till markområdet. Kommunen har rätt att

temporärt upplåta marken till annan så länge marken innehas av kommunen. Nyttjanderättsavgiften räknas inte av från köpeskillingen.

Kostnader som uppkommer i samband med planläggningen av aktuellt område ska byggherren stå för, vilket regleras i markanvisningsavtalet.

Försäljning

Om syftet med och villkoren i markanvisningsavtalet uppfylls ger det byggherren rätt att enligt avtalet förvärva det aktuella markområdet. Villkor för detta anges i särskilt köpeavtal som tecknas efter kommunens beslut om försäljning.



Kvarnskogen, Edsberg. Foto: Peter Holstad

Val av byggherre genom olika metoder för markanvisning

Det är i princip möjligt att när som helst lämna in en markanvisningsansökan till kommunen. Kommunen kommer tidigt att ta ställning till en inkommen ansökan om markanvisning. Syftet är att bedöma vilken metod för markanvisning som kan komma att bli aktuell.

En central utgångspunkt för kommunens arbete med markanvisningar är att främja konkurrens i syfte att skapa en variationsrik bebyggelse. Ambitionen är att fördelning och utnyttjande av marken ska ske på ett så effektivt, transparent och förutsägbart sätt som möjligt. Flera byggherrar ska ges möjlighet att etablera sig och om möjligt verka inom samma område.

Det finns olika sätt att genomföra en markanvisning. De generella villkoren och kraven på byggherren är dock desamma oavsett vilken metod som väljs. En grundläggande princip är att alla intressenter ska bli bedömda och behandlade utifrån samma grunder.

Varje markområde har unika förutsättningar vilket medför att kommunen gör en bedömning från fall till fall om vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

Genom att göra en inledande bedömning av vilken markanvisningsmetod som är lämplig främjas en effektiv process redan från start.

I de fall som kommunen bedömer att en markanvisningsansökan kan och bör hanteras som en direktanvisning (se nästa sida), behöver i regel arbetet med en ny detaljplan för området ifråga påbörjas parallellt. I dessa fall sker därför normalt sett en samordning av beslutet gällande markanvisningsavtal och beslutet gällande planbesked.

Kommunen tillämpar i grunden tre metoder vid markanvisning: markanvisning genom anbud, direktanvisning och markanvisningstävling. Metoderna kan dock kombineras och justeras efter behov. Eftersom kommunen vill främja konkurrens mellan olika byggherrar är huvudregeln att anvisa mark genom anbud. I det följande beskrivs denna metod mer ingående.

Markanvisning genom anbud

När ett område är aktuellt för markanvisning sker annonsering i för ändamålet lämpliga medier och på www.sollentuna.se. Annonseringen är övergripande med hänvisning till inbjudan och förfrågningsunderlaget där detaljer, villkor och krav framgår. Av annonseringen framgår även sista datum för inlämning av anbud.

Förfrågningsunderlag

Av förfrågningsunderlaget ska framgå vilka förutsättningar och krav som gäller för det aktuella projektet inklusive sista datum för inlämning av anbud. Det ska framgå vilka uppgifter anbudsgivaren ska lämna i sitt anbud. Av underlaget ska även framgå vilka urvalskriterierna är och hur rangordning av anbuden kommer att ske.

Förfrågningsunderlaget hålls tillgängligt på www.sollentuna.se eller sänds till intressent efter begäran.

Kraven i förfrågningsunderlaget är anpassade till det aktuella projektet. Till exempel kan upplåtelseformen eller anpassning till speciell terräng eller miljö ges särskild tyngd i ett visst projekt.

Förfrågningsunderlaget kan till exempel innehålla:

- typ av bebyggelse och användning, inkl. eventuell fördelning (t ex andel lokaler i bottenplan)
- byggnadsvolymer
- byggnadshöjd
- gestaltningsidéer
- geotekniska och trafiktekniska förutsättningar
- behov av lokaler för olika serviceändamål
- behov av specialbostäder
- behov av ungdomsbostäder
- krav på kommunal service
- upplåtelseformer
- projektets miljö- och klimatpåverkan

Anbud

Anbudet ska vara skriftligt och även innehålla underlag i form av beskrivning av idéerna, enklare skisser och eventuellt referensmaterial.

Utvärdering

Inkomna anbud utvärderas, varefter kommunen fattar beslut om val av den eller de byggherrar vars anbud bedömts vara mest intressanta och som uppfyller uppställda kriterier och krav. Markanvisningsavtal tecknas med respektive byggherre.

Genomförande

Generella och projektspecifika villkor gäller i enlighet med det markanvisningsavtal som tecknas. Respektive byggherre deltar i en markanvisning på egen ekonomisk risk.

Direktanvisning

I undantagsfall kan det vara motiverat att frånga kommunens grundprincip att skapa konkurrens mellan flera olika byggherrar. Ett exempel på detta är om utvecklingen av ett område förutsätter omlokalisering av verksamheter som inte är förenliga med det framtida nyttjandet av området.

Om en byggherre inkommit med en unik projektidé för ett särskilt område, kan även det motivera att kommunen förhandlar direkt med byggherren för att främja kreativitet och idéskapande. Ett annat exempel kan vara om en befintlig verksamhet behöver expandera till intilliggande mark.



Kvarnskogen, Edberg. Foto: Peter Holstad.

Eftersom en direktanvisning i regel också innebär att en ny detaljplan behöver påbörjas, sker en samordning mellan markanvisningsavtalet och prövningen av förfrågan om planbesked.

Markanvisningstävling

Metoden att genom tävling utse byggherrar används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Projekt där arkitektur, nytänkande,

teknikutveckling eller utmanande topografi tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod av markanvisning. Tillskapande av landmärken och för att skapa särskild karaktär är andra aspekter som kan motivera ett tävlingsförfarande. För utvärdering och val av byggherre utses en särskild jury med representanter från berörda förvaltningar, avdelningar men även externa jurymedlemmar kan förekomma.

Generella villkor för varje markanvisning

- Markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två år från kommunens beslut. Om inte ett bindande köpeavtal träffats inom dessa två år kan kommunen göra en ny markanvisning. Förlängning kan medges av kommunen om försening inte beror på byggherren. Kommunen har även rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Byggherren som anvisats mark ska satsa resurser för medverkan i erforderligt planarbete.
- När kommunen begär det ska byggherren tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg, vissa kategoribostäder m.m.
- Markanvisning får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till andra bolag inom koncernen.
- Kommunen har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt för markanvisningen. Upplåtelse med tomträtt kan i särskilda fall vara aktuell.
- Risker för att eventuella myndighetsbeslut förändrar villkoren i markanvisningen åligger byggherren.
- Projekt som avbryts till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning.
- Om erforderlig detaljplan inte vinner laga kraft eller projektet av andra orsaker inte kan genomföras står respektive part sina egna nedlagda kostnader.

Ordlista

Byggrätt

En byggrätt är den rättighet som finns att bygga på en fastighet. Byggrätten regleras i detaljplanen för fastigheten. Eftersom en detaljplan har en tidsbegränsad så kallad genomförandetid, är den garanterade byggrätten tidsbegränsad. Så länge inte detaljplanen upphävs eller ändras ska kommunen ändå ge bygglov i enlighet med planen.

Köpe- och exploateringsavtal

Under markanvisningstiden (normalt två år) har byggherren möjlighet att ensam förhandla med kommunen om köpe- och exploateringsavtal för markområdet (om området ska upplåtas med tomträtt ersätts köpeavtalet med avtal om tomträttsupp-låtelse). Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av en detaljplan, exempelvis fördelningen av kostnader och intäkter samt andra förhållanden av betydelse.

I ”Riktlinjer för exploateringsavtal” beskrivs närmare grundförutsättningarna för exploateringsprojekt i Sollentuna kommun.¹

Om köpe- och exploateringsavtal inte tecknas under markanvisningstiden anses markanvisningsavtalet vara förfallet.

Markanvisning

En markanvisning är 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 markområde för bebyggande.

Planbesked

Den som vill genomföra en åtgärd på en fastighet som kräver att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta huruvida kommunen har för avsikt att påbörja ett sådant planarbete eller ej. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat. Planbeskedet är inte bindande och det kan inte överklagas.

Plan- och bygglagen (PBL)

I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Enligt lagens portalparagraf syftar bestämmelserna ”till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”.

¹ Länk till riktlinjer för exploateringsavtal på webben

Tomträtt

Tomträtt innebär en rätt att nyttja ett markområde utan att äga det. Ägaren till marken, exempelvis Sollentuna kommun, upplåter fastigheten under en längre tid, minst 20 år. Den som innehar tomträtten kallas tomträttshavare. Tomträttshavaren betalar en årlig avgift till ägaren, så kallad tomträttsavgäld.

Äganderätt

Äganderätt innebär att innehavaren har förvärvat ett markområde och är ägare till detsamma. Innehavaren kallas för lagfaren ägare. Som lagfaren ägare bestämmer man själv över marken.

**Denna information finns även tillgänglig på
www.sollentuna.se/markanvisningspolicy
under rubriken Trafik & stadsplanering**

**SOLLENTUNA
KOMMUN**





Markanvisning i Sollentuna

Markanvisning är ett sätt för kommunen att förmedla sin mark för bostäder och näringsliv till marknadens aktörer. Detta dokument beskriver hur markanvisning sker i Sollentuna. Dokumentet innehåller även den markanvisningspolicy som kommunen antagit och som anger vilka frågor som särskilt skall beaktas inför varje markanvisning som sker i kommunen. Relevanta kommunala styrdokument ska följas vid markanvisning.

Förmedling av tomtmark för enskilt bostadshus omfattas ej av detta dokument och tillhörande policy utan sker som regel via mäklare.