



Policy för markanvisning

Dokumentnamn Policy för markanvisning		
Dokumentansvarig Stina Johansson, Mark och exploatering		Dokumentdatum 2012-12-11
Godkänd av Kommunfullmäktige 2016-02-29	Version [2.0]	Reviderad 2016-02-29

Markanvisningspolicyn har utarbetats av:

Lage Olofsson, Mark och exploatering Umeå kommun

Staffan Sjöström, Mark och exploatering Umeå kommun

Helen Nilsson, Mark och exploatering Umeå kommun

Stina Johansson, Mark och exploatering Umeå kommun

Omslagsbild: Ann-Margrethe Iseklint

Den reviderade Policyn är antagen av Kommunfullmäktige 2016-02-29

Innehållsförteckning

Policy för markanvisning	1
1. Bakgrund och syfte med markanvisning	4
2. Mål- och policydokument som är styrande vid markanvisning	4
3. Ansvarsfördelning inom kommunen	5
4. Vad är en markanvisning.....	6
4.1 Markanvisning för verksamheter.....	6
4.2 Markanvisning för bostäder.....	6
4.3 Markanvisning av småhustomter.....	6
5. Avtal om markanvisning och fullföljd av markanvisning	7
5.1 Föravtal.....	7
5.2 Markanvisningsavtal	7
5.3 Genomförandavtal	7
Marköverlåtelseavtal	7
Exploateringsavtal.....	7
5.4 Avtal om försäljning.....	7
5.5 Tomträttsavtal.....	7
6. Villkor för markanvisning	8
7. Val av byggherre	8
8. Metoder för markanvisning	9
8.1 Direktanvisning	9
8.2 Jämförelseförfarande	9
8.3 Markanvisningstävling	9
9. Överlåtelse/upplåtelse av mark.....	10
9.1 Markpris	10
10. Ansökan om markanvisning	11
Kontaktuppgifter	11

1. Bakgrund och syfte med markanvisning

En viktig del för kommunens utveckling är planering och byggande av nya bostads- och verksamhetsområden.

Det är kommunens uppgift att genom en effektiv användning av kommunal mark arbeta för ett långsiktigt hållbart byggande av bostäder och verksamhetslokaler som attraherar dagens och framtidens Umebor och näringsidkare. Umeborna ska erbjudas blandade upplåtelseformer och ett brett utbud av bostadstyper. Kommunen ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av framtidens Umeå.

Kommunen arbetar kontinuerligt med att bedöma var ny bebyggelse lämpligast kan ske utifrån gällande styrdokument. Kommunen är dock beroende av byggherrarnas genomförandeförmåga. Det är viktigt att det finns både större och mindre projekt för att möta olika byggherrars villkor.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott fördelar genom markanvisningsbeslut mark som kommunen äger till olika byggherrar.

För att samarbetet mellan kommunen och byggherrar ska löpa smidigt är det viktigt att rutinerna är tydliga. Markanvisningspolicyn är ett dokument som beskriver vilka fördelningsgrunder och rutiner som tillämpas vid fördelning av kommunens mark.

2. Mål- och policydokument som är styrande vid markanvisning

Markanvisning är ett av flera medel för att nå kommunens utvecklingsmål. Målen finns i olika dokument och förändras över tid:

- I **översiktsplanen** finns övergripande mål för samhällsbyggande och kommunens ställningstagande avseende den framtida markanvändningen. Översiktsplanen revideras och förnyas regelbundet men riktlinjerna ligger tämligen fast över tiden.
- I **bostadsstrategin** finns den politiska ledningens riktlinjer för bostadsbyggandet samt utbyggnadsordning för de kommande åren. Utbyggnadsordningen uppdateras årligen.
- De av **kommunfullmäktige antagna riktlinjer och policys för hållbarhetsfrågorna** ska även respekteras i markanvisningsprocessen.

I **detaljplaner** regleras markanvändningen för olika områden, vilket också har betydelse i markanvisningsprocessen.

3. Ansvarsfördelning inom kommunen

Mark och exploatering leder och samordnar utbyggnaden av bostads- och verksamhetsområden. I dessa uppgifter ingår att förvärva, iordningställa och överlåta kommunal mark för bostads- och verksamhetsbebyggelse. I arbetet ingår också att delta i översikts- och detaljplanering samt att ansvara för kommunens bostadsstrategi. Mark och exploatering samarbetar med Näringslivsservice vid etablering av nya verksamheter och med Fastighet när det gäller kommunens egna verksamhetslokaler.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott fördelar genom markanvisning kommunal mark till olika byggherrar. Mark och exploatering bereder ärenden till näringslivs- och planeringsutskottet.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutar om:

- Markanvisning för flerbostadshus
- Markanvisning för gruppbyggda småhus
- Markanvisning av verksamhetstomter där det finns flera intresserade byggherrar
- Markanvisning av verksamhetstomter där Mark och exploatering bedömer att fördelningen är principiellt viktig
- Förlängning av markanvisning längre än sex månader

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om:

- Försäljning av fastigheter där köpeskillingen är högre än 3 miljoner kronor där det inte finns ett markanvisningsbeslut från Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott.

Mark och exploatering beslutar enligt delegation om:

- Markanvisning av verksamhetstomter där fördelningen inte är principiellt viktig
- Försäljning av fastigheter där köpeskillingen är lägre än 3 miljoner kr
- Försäljning av fastigheter där Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutat om markanvisning, oavsett köpeskillingens storlek
- Markanvisning och försäljning av småhustomter för egenregibygggen
- Upplåtelse med tomträtt
- Förlängning i maximalt sex månader av markanvisningar som Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutat om

4. Vad är en markanvisning

En markanvisning ger en byggherre ensamrätt att under en viss tid ta fram förutsättningar för genomförande av ny byggelse på kommunal mark. Markanvisningsbeslut kan fattas såväl före som efter det att en ny detaljplan antagits.

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal, se kapitel 5.

Markanvisning innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att villkoren i avtalet uppfylls.

Det bör noteras att en markanvisning inte är kommunens ställningstagande som planmyndighet. Detaljplaner för ny bebyggelse antas i särskild ordning av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Markanvisning sker bara för projekt som har aktualitet.

4.1 Markanvisning för verksamheter

Kommunen genom Mark och exploatering har till uppgift att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter genom att erbjuda byggbara tomter inom olika delar i kommunen.

Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar i ett visst område.

Anvisningsförfarandet skiljer sig något åt mellan bostäder och verksamheter, då verksamheter ibland kräver sekretess för att skydda en affärsidé under förhandlingsperioden.

4.2 Markanvisning för bostäder

Kommunen genom Mark och exploatering ska ta initiativ till att stimulera nyproduktion och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. Fördelning av kommunens mark ska syfta till att åstadkomma variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad. Kommunen ska medverka till att de boende ges en ökad valfrihet av bostadsform och val av bostadsområde. En övergripande målsättning är att motverka segregation och uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel. Inom bostadsområden eftersträvas därför att mark fördelas mellan bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter på så sätt att komplettering sker med den upplåtelseform som är minst representerad.

Byggherrarnas engagemang ska öka genom att de ges möjlighet att utveckla byggprojekt och delta i kommunens planering.

4.3 Markanvisning av småhustomter

Kommunen iordningställer småhustomter för egnahemsbyggande. Utbudet aviseras på kommunens webbplats www.umea.se och där finns också information om hur fördelning och försäljning av tomterna går till. Markanvisningen hanteras av Mark och exploatering på delegation.

5. Avtal om markanvisning och fullföljd av markanvisning

I kommunens arbete med markanvisning förekommer ett flertal avtalstyper:

5.1 Föravtal

Ett föravtal kan föregå markanvisning när byggherren vill ha preliminära besked om t ex fördelning av exploateringskostnader och vem som står risken vid så kallad förgävesplanering. Föravtal kan ses som ett "letter of intent". Ett föravtal kan också ge en byggherre möjlighet att delta i Mark och exploaterings arbete i tidiga planeringsskeden.

5.2 Markanvisningsavtal

I ett markanvisningsavtal regleras byggherrens rätt att under en bestämd tid arbeta med förutsättningarna för ny bebyggelse. Markanvisningsavtalet fullföljs genom försäljning eller tomträttsupplåtelse.

5.3 Genomförandeavtal

Avtal mellan kommunen och en byggherre, som fastställer gemensamma mål och reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i samband med en markexploatering.

Genomförandeavtal är ett samlingsbegrepp för både marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal.

Marköverlåtelseavtal

Genomförandeavtal när kommunen är markägare och överlåter mark till en byggherre kombinerat med villkor som parterna ska uppfylla i samband med genomförandet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kännetecknas av att byggherren äger marken.

5.4 Avtal om försäljning

Försäljningsavtal används vid överlåtelser som inte är förenade med genomförandevillkor.

5.5 Tomträttsavtal

Tomträtt ger byggherren stark rätt att nyttja en kommunal fastighet mot erläggande av en årlig ersättning.

6. Villkor för markanvisning

Nedan listas generella villkor för markanvisning, oavsett typ av bebyggelse:

- Markanvisning tidsbegränsas utifrån förutsättningar i varje enskilt projekt. För att säkerställa att marken inte binds upp för en längre tid ska reservationstiderna vara korta. Byggherren ska inom reservationstiden vid behov ansöka om och bekosta detaljplan, ordna godkänt bygglov samt övriga tillstånd/handlingar som kan krävas för den planerade byggnationen på området. Om inte villkoren i markanvisningsavtal uppfylls inom angivna tider upphör markanvisningen utan rätt till ersättning. Förlängning kan medges av kommunen till exempel om förseningen inte beror på byggherren.
- Projekt som avbryts ger inte rätt till ny markanvisning.
- Projektering och planeringsarbete som byggherren utför inom ramen för markanvisningen görs på egen risk avseende kostnad med mera.
- Markanvisningsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Markanvisningsavtal får inte heller inskrivas.
- Markanvisning ger ingen rätt för byggherren att nyttja marken under avtalstiden.
- För markanvisning utgår ingen avgift.
- Markanvisningens giltighet villkoras av att det godkänns av kommunen i behörig ordning, se kapitel 3.

I avtalet preciseras också eventuella krav som kommunen ställer utöver gällande detaljplan med mera.

För markanvisning avseende bostäder gäller dessutom att byggherren på kommunens begäran ska tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

7. Val av byggherre

Kommunen bör vid val av byggherre se till att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden. Kommunen tar också hänsyn till hur byggherren uppfyllt kommunens markanvisningspolicy i tidigare projekt, samt hur han genomfört projektet. Mark och exploatering bedömer byggherrens ekonomiska stabilitet och möjlighet att genomföra projektet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt kan också påverka valet, liksom nytänkande och engagemang för att skapa en långsiktigt hållbar stad.

Vid urvalet för bostadsproduktion kan hänsyn tas till om byggherren tillgodoser kommunens behov av särskilda boenden. En annan viktig parameter är valet av upplåtelseform.

8. Metoder för markanvisning

Kommunen kan tillämpa tre metoder: direktanvisning, jämförelseförfarande och markanvisningstävling. Markanvisning för bostäder sker normalt efter ett jämförelseförfarande, men ibland i form av direktanvisning. Markanvisning för verksamheter sker normalt som direktanvisning.

8.1 Direktanvisning

Kommunen kan använda direktanvisning då det inte föreligger något behov av jämförelseförfarande. Exempel på detta kan vara tomter avsedda för verksamheter eller när en byggherre själv skissat på bostäder på kommunens mark och kommunen bedömer att förslaget är bra. Ett inkommet förslag ger dock ingen garanti för markanvisning.

8.2 Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande genomförs markanvisningen enligt följande modell:

- Mark och exploatering föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. Behov av lokaler för kommunens egen verksamhet klargörs med hjälp av Fastighet.
- En kravspecifikation med urvalskriterier t ex projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, markpris med mera skickas till tänkbara byggherrar. Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott informeras vid behov om innehållet i specifikationen innan det överlämnas till byggherrarna.
- Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av enkla skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Detaljfrågor lämnas till ett senare skede.
- Mark och exploatering bedömer inkomna förslag och föreslår byggherre.
- Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutar om markanvisning.

8.3 Markanvisningstävling

Tävlingsförfarande kan användas i de mycket speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. En variant av markanvisningstävling är ett anbuds förfarande där enbart markpriset avgör vem som får förvärva marken. Anbud kan tillämpas för att uppfylla EU:s stadsstödsregler.

9. Överlåtelse/upplåtelse av mark

När byggherren presenterat planer som uppfyller villkoren i markreservationen, bygglov beviljats och byggnadsarbeten ska påbörjas överlåts markområdet.

Vid försäljning av mark för verksamheter och småhus ställs normalt krav på att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom två år från köpeavtalets upprättande. Fullgörs inte denna byggnadsskyldighet ska köparen betala ett vite till kommunen som specificerats i både markreservationen och köpeavtalet. Vitesbeloppet anpassas till förutsättningarna i varje enskilt fall.

I vissa speciella fall, där kommunen vill säkerställa en långsiktig speciell användning av marken, kan kommunen välja att upplåta marken med tomträtt. Det innebär att marken upplåts mot en årlig avgift, tomträttsavgäld.

9.1 Markpris

För de flesta verksamhetsområden och småhusområden har kommunen beslutat om tomtpriser som baseras på kommunens genomsnittliga exploateringskostnader. I attraktiva lägen kan markpriset bestämmas efter en marknadsvärdebedömning eller en oberoende marknadsvärdering.

För flerbostadshusområden bestäms markpriset efter en marknadsvärdebedömning. Markpriset baseras på den byggrätt som planen medger.

Upplåtelse av tomträtt sker mot en årlig avgäld.

Kommunen har en relativt stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris kommunen säljer kommunal mark. Kommunen har dock att förhålla sig till EU:s Statsstödsregler, som innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet. Om någon anmäler en fastighetsförsäljning och det bedöms att försäljning skett till underpris så kan det betraktas som olovligt statsstöd. Konsekvensen kan bli att stödet ska återkrävas, vilket i praktiken innebär att köparen ska betala säljaren mellanskillnaden mellan betald köpeskilling och marknadspris.

Stöd av mindre betydelse kan beviljas till både små och stora företag. Det totala stödet till ett företag får inte överstiga 200 000 € under en period om tre beskattningsår (innevarande år och de 2 föregående beskattningsåren) för att det ska falla under den så kallade de-minimis-förordningen.

10. Ansökan om markanvisning

Byggherrar som önskar en markanvisning i Umeå ska anmäla detta till Mark och exploatering.

Vi strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt. Du får en omedelbar återkoppling att vi erhållit din intresseanmälan och information om kontaktperson. Tiden fram till beslut om markanvisning varierar beroende på projekt och utifrån vilka frågeställningar som kan behöva utredas.

Kontaktuppgifter

Mark och exploatering, Umeå kommun

Mark och exploatering är en av Umeå kommuns verksamheter under Kommunstyrelsen. Verksamheten ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden.

Kontakt

Umeå kommun
Mark och exploatering
901 84 UMEÅ

Besöksadress

Stadshuset, Storgatan 31

Telefon

090-16 10 00

Läs mer

www.umea.se