Riktlinjer för markanvisningar

Samhällsutvecklingskontoret

Antagen av kommunfullmäktige 2021-02-08

taby.se

TÄBY

Innehåll

1. Inledning 3
1.1 Syfte och omfattning 3
1.2 Utgångspunkter och mål 4
1.3 Vad innebär en markanvisning? 4
2. Metoder för markanvisning 4
2.1 Markanvisningstävling 5
2.2 Direktanvisning 5
2.3 Ansökan om markanvisning 6
3. Processen 6
3.1 Principer för kostnadsfördelning 7
Allmän plats 8
Ledningar 8
Fastighetsrättsliga åtgärder 8
Utredningar och säkerhetsåtgärder 8
Anläggningar inom kvartersmark 8
3.2 Markanvisningsavtalets innehåll 8
Tidsbegränsning 8
Planläggning 9
Målsättningar med området 9
Markpris och medfinansieringsersättning 9
Avbruten planläggning 9
3.3 Marköverlåtelseavtalets innehåll 9
Förturslägenheter 10
Byggstart och tidplan 10
Utbyggnadstid och utförande 10
Samordnad utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark 10
Säkerhet och viten 10
Överlåtelse 10

1. Inledning

Täby kommun har antagit dessa riktlinjer för markanvisningar i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser, handläggningsrutiner och grundläggande villkor samt principer för markprissättning vid markanvisning.

Täby är en attraktiv tillväxtkommun. Efterfrågan att bo och investera i kommunen är stark och bostadsbyggandet antas uppgå till i snitt 650 lägenheter per år fram till 2050. Såväl bostadsutveckling som verksamhetsetablering ska bidra till en hållbar stadsutveckling och ett effektivare markutnyttjande, där befintliga och nya invånare får närmare till service, arbete och kollektivtrafik. En jämn utbyggnadstakt ska eftersträvas för att klara en samordnad utveckling och finansiering av infrastruktur, förskola, skola och omsorg.

Kommunen och dess fastighetsbolag Täby fastighets AB (TFAB) är de största markägarna i kommunen och äger gemensamt ca 55% av marken. Marktillgångarna består till största del av gator, parker, skogs- och åkermark. De exploateringsbara områdena är begränsade och det är viktigt för kommunen att förvalta dessa tillgångar på ett strategiskt och ansvarsfullt sätt. En viktig målsättning är att bevara halva Täby grönt.

Markanvisningar sker efter lämplighet och noggranna överväganden utifrån de principer som anges i dessa riktlinjer.

1.1 Syfte och omfattning

Riktlinjerna för markanvisningar beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid fördelning av mark till olika exploatörer och gäller vid byggande för såväl bostads-, verksamhets-, som övriga ändamål. Syftet är att skapa en tydlighet för byggaktörer och fastighetsägare kring de förutsättningar som gäller försäljning av kommunens och dess bolag Täby Fastighets ABs, (TFABs) mark. Täby kommun och TFAB benämns fortsatt gemensamt som kommunen i dessa riktlinjer. Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla markanvisningsavtal. Då exploatering sker på mark som inte ägs av kommunen tillämpas istället riktlinjer för exploateringsavtal.

Enstaka småhustomter säljs via mäklare genom anbudsförfarande på den öppna marknaden och omfattas inte av dessa riktlinjer.

1.2 Utgångspunkter och mål

Kommunen har ansvar för hur Täby ser ut idag och utvecklas i framtiden. Det är kommunen, som genom sitt ansvar för planläggning, beslutar om markens användning och bebyggelsens utformning. Upprättandet av en detaljplan regleras i plan- och bygglagen. Kommunens utgångspunkter vid markanvisningar är följande:

- All ny bebyggelseplanering i Täby ska utgå från översiktsplanens intentioner.
- Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser stadsbyggnadsprojekt är att det ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för planläggning och genomförande ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.
- Kommunen tillämpar även medfinansieringsersättning till följd av kommunala investeringar i statlig och regional transportinfrastruktur.
- Markanvisningar i Täby ska riktas för att uppnå mål för bostads- och arbetsplatsförsörjning.
- Försäljning av mark ska ske till marknadspris och under goda marknadsförutsättningar. Hänsyn ska tas till det långsiktiga behovet av mark för ny bebyggelse och försäljningen spridas ut över tiden efter målsättningar om utbyggnadstakt.

1.3 Vad innebär en markanvisning?

Markanvisningen är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tidsperiod och under givna villkor förhandla med kommunen om förvärv av ett visst markområde för bebyggande. Ett markanvisningsavtal föregås normalt av en markanvisningstävling. Markanvisningsavtal ersätts i ett senare skede med ett bindande marköverlåtelseavtal.

2. Metoder för markanvisning

Täby kommun använder två metoder för markanvisning, markanvisningstävling alternativt direktanvisning.

2.1 Markanvisningstävling

Vid *försäljning genom markanvisningstävling (anbudsförfarande)* upprättar kommunen ett förfrågningsunderlag som beskriver markområdet som bjuds ut till försäljning. I förfrågningsunderlaget anges markområdets förutsättningar, vilka krav kommunen vill att förslaget/anbudet från exploatören ska uppfylla samt vilka kriterier som kommer att användas vid utvärderingen av anbuden och val av exploatör. Bedömningskriterierna kan variera för olika markområden men oftast avser de köpeskilling för marken, bebyggelsens gestaltning och anpassning till omgivningen samt hållbarhet. Viktningen av urvalskriterierna varierar och redovisas i förfrågningsunderlaget.

Förutom bedömningskriterierna kan kommunen ställa krav som exploatörens förslag/anbud ska uppfylla. Det kan handla om skapade av arbetstillfällen, särskild typ av verksamhet eller boende (t ex för unga eller studenter), boendekostnader eller särskild upplåtelseform.

En markanvisningstävling kan genomföras i olika skeden i förhållande till detaljplaneprocessen vilket påverkar tidpunkten för avtalstecknande. Ett utkast till markanvisningsavtal är vanligen en del av underlaget till markanvisningstävlingen.

Utifrån vad som reglerats i markanvisningsavtalet upprättas, parallellt med planprocessen och senast inför granskning av detaljplanen, ett förslag till marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet godkänns i normalfallet i samband med att detaljplanen förs upp för beslut om antagande. Marköverlåtelseavtalet är villkorat av kommunens beslut om antagande av detaljplanen får laga kraft. Marköverlåtelseavtalet kan även upprättas i ett senare skede.

2.2 Direktanvisning

Vid *direktanvisning* tecknas markanvisningsavtal direkt mellan kommunen och en exploatör utan föregående anbudsförfarande.

Direktanvisning ska endast ske i de fall det finns särskilda motiv att välja en viss exploatör, t.ex. ske då kommunens vilja är att genomföra ett projekt där exploatörens speciella idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör eller där tiden är avgörande för processen. Ett särskilt motiv till direktanvisning kan vara företagsetablering som medför nyskapande av arbetstillfällen.

Ett annat motiv till direktanvisning kan vara att exploatören redan äger mark intill ett kommunägt markområde och där befintlig verksamhet behöver

expandera alternativt där genomförandet av ny föreslagen markanvändning underlättas. Dock ska direktanvisning i detta fall inte användas om markområdet lämpligen kan utgöra ett separat projekt.

Vid direktanvisning ska försäljning av mark ske till marknadsvärde, utifrån opartisk värdering.

2.3 Ansökan om markanvisning

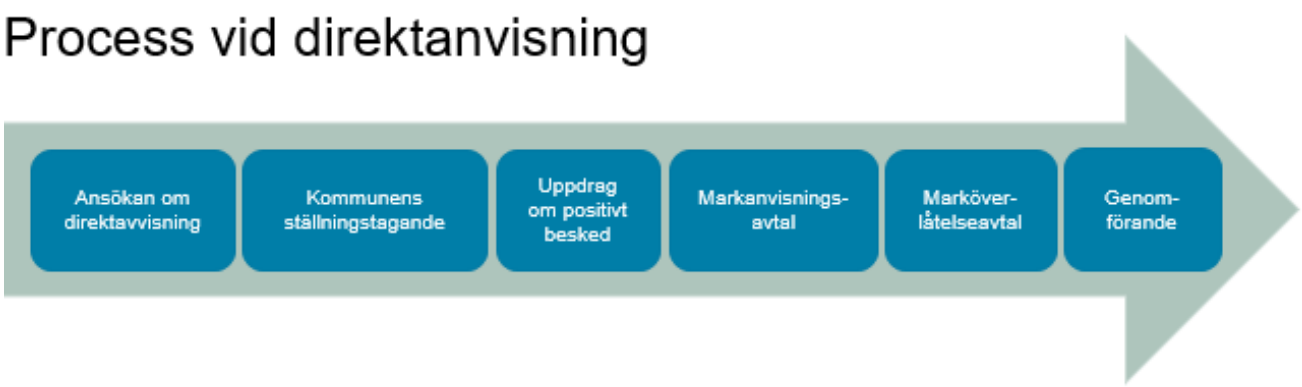
Byggaktörer har möjlighet att till kommunen anmäla sitt generella intresse till markförvärv för olika ändamål. *Intresseanmälan för markanvisning* finns på www.taby.se. Byggaktören svarar för att kontaktuppgifterna är aktuella. Intresseanmälan är giltig i tre år, därefter måste intresseanmälan förnyas. När kommunen planerar att genomföra en markanvisningstävling informeras byggaktörerna på intresselistan om detta utifrån anmält intresse.

I de fall byggaktör ansöker om direktanvisning av ett specifikt markområde ska detta ske skriftligt och innehålla en beskrivning av tänkt exploatering med tillhörande skisser samt motivering till anvisningen. Förslaget, som skickas till markochexploatering@taby.se, ska åtföljas av information om sökanden samt relevanta referensprojekt.

Inkomna förslag bereds inom samhällsutvecklingskontoret och beslut om markanvisningar tas av kommunfullmäktige alternativt TFABs styrelse.

3. Processen

I stadsbyggnadsprocessen används ett flertal avtal med syfte att säkra genomförandet av detaljplaner och/eller markförsäljningar. Avtalen berör och reglerar olika delar av stadsbyggnadsprocessen, från planeringsskede till utbyggnad och drift. Processen för markanvisningstävling respektive direktanvisning redovisas nedan:



Utöver markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal kan ytterligare avtal förekomma beroende på projektets komplexitet. Det kan exempelvis röra sig om markupplåtelser, VA-avtal, fastighetsregleringar, eller avtal angående annan infrastruktur.

Kommunfullmäktige har det övergripande ansvaret att anta detaljplaner och godkänna markanvisnings- och marköverlåtelseavtal.

Kommunstyrelsen fattar beslut om planuppdrag och ger uppdrag att genomföra markanvisningstävlingar.

Samhällsutvecklingskontoret, plan- och exploateringsavdelningen handlägger och bereder markanvisningsärenden, upprättar marköverlåtelseavtal och övriga avtal samt ansvarar för upprättandet av detaljplaner.

Kontakt vid markanvisningsfrågor:

Täby kommun
Mark- och exploateringsenheten
183 80 Täby
Telefon växel: 08-55 55 90 00
E-post: markochexploatering@taby.se

3.1 Principer för kostnadsfördelning

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplaneläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för genomförandet ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utförandet av de allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Gatukostnadsersättning ingår normalt i köpeskillingen om inte annat framgår av anbudsunderlaget. Utformning av allmän plats följer kommunala policydokument och teknisk handbok.

Ledningar

Exploatören ansöker om och betalar för anslutning till fjärrvärme/kyla, el, tele, optofiber, sopsug mm. Kommunen som VA-huvudman ansvarar för och bekostar utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen enligt lagen om allmänna vattentjänster. Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för, ledningar i kvartersmark som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet till ledningar och andra allmänna anläggningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inom kvartersmark står exploatören för kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder. Kommunen bekostar förrättningar för att bilda fastigheter av angivna anbudsområden.

Utredningar och säkerhetsåtgärder

Exploatören bekostar utredningar och säkerhetsåtgärder inom kvartersmark som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen, t ex geoteknik och bullerskydd.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark. Det gäller även funktionell anslutning till allmän plats samt till nämnda åtgärder kopplade återställningsarbeten. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändiga tillstånd.

3.2 Markanvisningsavtalets innehåll

Markanvisningsavtalet beskriver syfte och ansvarsfördelning m.m. som förutsättning för det kommande marköverlåtelseavtalet.

Tidsbegränsning

Ett markanvisningsavtal är normalt tidsbegränsat till två år. Om ett marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid har kommunen rätt att träffa ett nytt markanvisningsavtal med annan part. Förlängning kan dock medges skriftligt under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

Planläggning

Kommunen upprättar detaljplanen och exploatören ska erlägga planavgift enligt gällande taxa i samband med att bygglov beviljas, såvida det inte framgår av anbudsunderlaget att det ingår i köpeskillingen. Exploatören ska aktivt delta och anlita den kompetens som erfordras för att ta fram det underlag som behövs för detaljplanearbetet och för att säkerställa att bebyggelsen kan genomföras i enlighet inlämnat anbudsförslag.

Målsättningar med området

I markanvisningsavtalet kan kommunen hänvisa till gällande riktlinjer och policys, för miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Dessutom bör det framgå om det finns särskilda målsättningar med projektet. Det kan till exempel gälla markanvisning för en viss upplåtelseform eller samhällsfastigheter. I normalfallet ska även ett kvalitetsprogram, så som hållbarhetsprogram eller gestaltningsprogram, utarbetas och det kan också finnas särskilda målsättningar vad gäller kommunikation eller andra behov av särskild samordning.

Markpris och medfinansieringsersättning

Köpeskilling och andra kostnadsregleringar ska regleras med index för angiven tidsperiod. Indexreglering tillämpas utifrån mäklarstatistik för bostadsrätter i Storstockholm samt konsumentprisindex (KPI) för hyresrätter och andra ändamål än bostäder.

Kommunen tar ut medfinansieringsersättning i enlighet PBLs regler om värdeåterföring. Medfinansieringsersättning ingår i köpeskillingen.

Avbruten planläggning

Kommunen har rätt att säga upp markanvisningsavtalet under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på det sätt som avsågs vid avtalets tecknande eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om priset för marken. Avbruten planläggning ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning eller nytt markanvisningsavtal.

3.3 Marköverlåtelseavtalets innehåll

Marköverlåtelseavtal är ett bindande avtal där kommunen överlåter mark till exploatören. Avtalet reglerar även en rad genomförandefrågor såsom gemensamma mål, ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter vid genomförande av detaljplanen. Avtalen är olika omfattande beroende på projekt och kan omfatta allt från projektering till utbyggnad och besiktning.

De principer som angetts i markanvisningsavtalet överförs och preciseras i marköverlåtelseavtalet. Utöver vad som angetts ovan avseende markanvisningsavtalets innehåll regleras ytterligare villkor i marköverlåtelseavtalet vilket beskrivs nedan.

Förturslägenheter

Bestämmelser om förturslägenheter för social förtur eller liknande, då kommunen har rätt till att hyra eller köpa ett visst antal lägenheter i förtur, kommer vid behov regleras i marköverlåtelseavtal.

Byggstart och tidplan

Tidpunkt för byggstart och villkor för tidplan i projektet regleras i marköverlåtelseavtalet.

Utbyggnadstid och utförande

Marköverlåtelseavtal kan reglera förhållanden under utbyggnadstiden, exempelvis skedesplanering, inhägnad av arbetsområde, anvisning av transportvägar, drift, sortering av byggavfall m.m. Dessutom att exploatören ska följa klotterpolicy samt ansöka om trafikanordningsplan.

Samordnad utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark

I marköverlåtelseavtal regleras att exploatörens utbyggnad av kvartersmark ska ske anpassat till och samordnat med kommunens utbyggnad av allmän plats och ledningsdragande bolag. Om flera exploatörer är berörda ska avtalen även innehålla krav på samordning dem emellan.

Säkerhet och viten

Vid undertecknande av marköverlåtelseavtal ska exploatören alltid ställa en för kommunen godtagbar säkerhet motsvarande exploatörens ekonomiska åtaganden i enlighet med avtalet. Säkerheten ska vara betryggande och utställd av från exploatören oberoende part som kommunen skäligen kan godkänna, exempelvis bankgaranti eller moderbolagsborgen.

Åtaganden i avtalet kan även vid behov säkerställas genom vitesföreläggande.

Överlåtelse

Marköverlåtelseavtalet får inte överlåtas. Kommunen kan godkänna överlåtelse till helägt dotterbolag efter skriftlig underrättelse.