2019-02-11

KS 2019.045

2.8.3



Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Fastställd av kommunfullmäktige 2015-04-27 § 40
Reviderad av kommunfullmäktige 2019-05-06 § 70
Avdelning/enhet med ansvar för revidering: Samhällsbyggnadsförvaltningen/mark- och exploateringsavdelningen

Vallentuna kommun

Innehåll

Riktlinjer för kommunala markanvisningar 1

1. Kommunala markanvisningar 4

1.1 Definitioner 4

1.2 Översiktsplan och bostadsbyggnadsprognos 5

2. Kommunens handläggningsrutiner 5

2.1 Intresseanmälan 6

2.2 Avtal 6

2.3 Anbudsförfarande 6

2.4 Direktanvisning 7

3. Principer för markprissättning 7

3.1 Prissättning vid direktanvisning 8

3.2 Prissättning vid anbudsförfarande 8

3.3 Prissättning av tomtmark för småhusbebyggelse 8

3.4 Prissättning av tillskottsmark 8

3.5 Prissättning av övrig mark 9

4. Grundläggande villkor för markanvisningar 9

4.1 Kreditvärdighet och krav på dokumenterad förmåga 9

4.2 Överlåtelse av markanvisning 10

4.3 Indexering av köpeskilling 10

4.4 Tider 10

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA

TFN: 08-587 850 00

SBF@VALLENTUNA.SE

4.5 Etappvis utbyggnad..... 10

4.6 Säkerheter..... 11

4.7 Återköp/återförhyrning..... 11

4.8 Byggaktörens arbeten..... 11

4.9 Övriga principer för markanvisning..... 11

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00
SBF@VALLENTUNA.SE

1. Kommunala markanvisningar

Enligt lagen om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) ska varje kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlingsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. I det här dokumentet utgör kapitlen ”Grundläggande villkor för markanvisningar” samt ”Kommunens handläggningsrutiner” riktlinjer för markanvisning, övriga delar tillämpas där det är lämpligt.

Syftet med dessa riktlinjer är att förtydliga och underlätta processerna kring markanvisningar av kommunägda markområden för bebyggande. Med en transparent och förutsägbar markanvisningsprocess främjas intresset för att genomföra exploateringar och delta i anbudsförfaranden i kommunen. Kommunens ambition är att skapa en variation i bostadsbyggandet och främja god konkurrens mellan olika aktörer på marknaden.

Enligt lagen om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) omfattas inte sådan direkt upplåtelse av mark som sker via arrende eller tomträttsavtal, ej heller omfattas direkt marköverlåtelse. I de fall som det är lämpligt tillämpas riktlinjerna även för sådana överlåtelser/upplåtelser.

Riktlinjerna avser markområden för exploatering som ägs av Vallentuna kommun. En exploatering innebär att markanvändningen förändras och att ny bebyggelse uppförs i ett område. Riktlinjerna omfattar all typ av bebyggelse som genomförs inom kommunen, både bostäder och verksamheter.

Då varje projekt är unikt går det inte att anta riktlinjer som kan hantera alla tänkbara situationer utan att de blir för ”övergripande”. I de fall avsteg behöver ske från dessa riktlinjer hanteras det för det specifika fallet av kommunstyrelsen.

1.1 Definitioner

Anbudsförfarande: *”Markanvisning genom ett tävlingsförfarande där tilldelning sker efter de i tävlingen uppsatta kriterierna”*

Direktanvisning: *”Markanvisning som sker utan att det föregås av en tävling”*

Markanvisning: *”En överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med en kommun om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.”*

Markanvisningsavtal: *”Avtal som tecknas under vilket en byggaktör får ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Avtalet ger grunderna för*

kommande överlåtelse och reglerar kostnadsansvar samt de villkor som gäller för att byggaktören i senare skede ska få köpa marken."

Marköverlåtelseavtal: *"Det avtal som tecknas för marköverlåtelsen som följer av en tidigare markanvisning"*

Reservationsavtal: *"Avtal som tecknas mellan markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal för att säkerställa genomförandet. Reglerar i detalj de villkor som ska vara uppfyllda för att en kommande marköverlåtelse ska ske. Exempelvis erhållet bygglov för kommande bebyggelse eller färdig grundläggning. Kan innehålla en nyttjanderätt till marken och innehåller normalt krav på 10% av kommande köpelikvid som reservationsavgift."*

Småhustomt*: "En småhustomt är ett markområde som är bebyggt, eller avses att bebyggas med ett småhus"*

Tillskottsmark*: "Tillskottsmark är ett område mark som överförs till en befintlig tomt. Värdet på marken som överförs bedöms utifrån tomtmarksvärde för hela området efter överföringen, oavsett markens tidigare användning"*

1.2 Översiktsplan och bostadsbyggnadsprognos

Den kommunomfattande översiktsplanen, med fördjupningar, anger var den fysiska utvecklingen ska ske med platsspecifika utgångspunkter avseende utförande.

Varje år fastställer Vallentuna en kommunplan som är ett ställningstagande till vad kommunen vill åstadkomma och fokusera på de kommande åren. Kommunplanen innehåller bland annat mål, budgetramar, en investeringsplan en bostadsbyggnadsprognos, en befolkningsprognos, en lokalresursplan och en exploateringsplan som tillsammans är ett ställningstagande till när i tiden större fysiska utvecklingsinsatser ska göras. Fastställandet av kommunplanen påkallar därigenom behovet av en specifik markanvisning i tid.

2. Kommunens handläggningsrutiner

Många byggaktörer är intresserade av att förvärva mark i kommunen. För att på ett samordnat sätt hantera dessa förfrågningar anger dessa riktlinjer hur byggaktörer kan gå tillväga.

Markanvisning och försäljning sker normalt när det är goda marknadsförutsättningar och vid lämplig tidpunkt, där även hänsyn ska tas till det långsiktiga behovet av mark för ny bebyggelse. Härvid innebär det att kommunen vid varje förfrågan om markförsäljning ska bedöma det långsiktiga behovet och ställa det mot dagens möjligheter.

Metoder för markanvisning i kommunen är markanvisning genom anbudsförfarande eller direktanvisning. Information om aktuella anbudsförfaranden läggs upp på kommunens hemsida.

2.1 Intresseanmälan

Alla byggaktörer som är intresserade av att få köpa och exploatera mark av kommunen meddelar detta genom att skicka in en intresseanmälan via kommunens hemsida som lagras hos kommunen i 5 år. Intressent ansvarar själv för att meddela ändrade kontaktuppgifter. Intresseanmälningar där e-postadress inte fungerar gallras utan efterforskning. För att stå i intressentregistret krävs ett medgivande enligt GDPR. Vid anbudsförfarande informeras dessa intressenter via e-post.

2.2 Avtal

Sker en markanvisning innan detaljplan med byggrätt är antagen tecknas ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggaktören. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat byggaktörens medverkan under detaljplanarbetet. Ett markanvisningsavtal är lämpligt att använda när det vid tidpunkten för avtalets tecknande är svårt att upprätta ett köpeavtal, t ex på grund av att många faktorer i projektets omfattning ännu är osäkra.

Ett markanvisningsavtal är tidsbegränsat till två år från beslut om att godkänna sådant markanvisningsavtal. Om ett marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid kan kommunen träffa ett nytt markanvisningsavtal med annan part. Förlängning kan dock medges under förutsättning att byggaktören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggaktören.

Inför granskning tecknas normalt ett s.k. reservationsavtal och en reservationsavgift, normalt 10% av köpelikvid, erläggs. Marköverlåtelse sker som tidigast när detaljplan för aktuellt område har vunnit laga kraft och genomförandet i övrigt är säkrat.

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

Vid markanvisningar enligt gällande detaljplan tecknas antingen ett villkorat köpeavtal för att säkra genomförande eller ett reservationsavtal beroende på vad som krävs för att säkra genomförandet.

2.3 Anbudsförfarande

Vid markanvisning genom anbudsförfarande upprättar kommunen ett förfrågningsunderlag som beskriver markområdet som bjuds ut till försäljning. I

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00
SBF@VALLENTUNA.SE

förfrågningsunderlaget anges markområdets förutsättningar samt vilka kriterier som kommer utvärderas för att välja byggaktör. Beroende på markområdets karaktär kan förfrågningsunderlaget utformas på olika sätt och kräva olika detaljeringsgrad. Vid markanvisning genom anbudsförfarande ska köpeskilling, ambition och kvalité viktas utifrån projektets karaktär och kommunens intentioner med det aktuella området.

Tillvägagångsättet för att visa projektets ambition och kvalité varierar från att byggaktören enbart behöver lämna in enklare skisser på föreslagen byggnation, till att kommunen kräver arkitektritningar i samband med att kommunen anordnar en arkitekttävling.

Anbudsförfarandet avslutas genom att ett markanvisningsavtal tecknas med den byggaktör som bäst uppfyller kriterierna.

Om markanvisning sker tidigt i detaljplaneprocessen kan förutsättningarna justeras med anledning av det som framkommer i planprocessen.

2.4 Direktanvisning

Direktanvisning tillämpas restriktivt och kan göras då det finns särskilda motiv. Särskilda motiv finns då kommunens vilja är att genomföra ett projekt där byggaktörens innovativa idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan byggaktör eller där det är sannolikt att det bara finns en intressent. Så kan vara fallet om byggaktör äger angränsande markområde som krävs för att genomföra ett projekt med intilliggande kommunägd mark. Vid direktanvisning tecknas markanvisningsavtal mellan kommunen och en byggaktör utan föregående anbudsförfarande, det vill säga utan att fastigheten bjuds ut på den öppna marknaden.

Anser en byggaktör att det finns särskilda skäl för direktanvisning kan denne ansöka om direktanvisning om projektet finns med i bostadsbyggnadsprognosen. I ansökan om direktanvisning ska byggaktör då beskriva de särskilda motiv som åberopas för att direktanvisning ska vara tillämplig.

Finns projektet inte med i bostadsbyggnadsprognosen måste byggaktören även ansöka om planbesked för aktuellt område innan frågan om direktanvisning kan prövas. För mer information om planbesked samt anvisningar om hur byggaktören ansöker om planbesked, se kommunens hemsida.

En begäran av direktanvisning utgör inkommen handling och kan därmed komma att bli offentlig oavsett om direktanvisning bedöms lämplig eller inte.

3. Principer för markprissättning

Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler ska försäljning ske till marknadspris och till marknadsmässiga villkor. Då direktförsäljning tillämpas ska köpeskillingen sättas till

minst det marknadsvärde som oberoende värderingsman anger om inte priset är känt genom andra aktuella försäljningar.

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig när det gäller offentliga fastighetsförsäljningar.

3.1 Prissättning vid direktanvisning

Vid en direktanvisning utan föregående budgivning sätter kommunen ett pris på området ifall värdenivån är känd utifrån nyligen genomförda värderingar eller försäljningar. Ifall värdenivån inte är känd beställer kommunen en opartisk värdering av auktoriserad värderare. Värderingen bekostas av köparen. En opartisk värdering ligger normalt till grund för köpeskilling i det fall värdet överstiger 100 prisbasbelopp.

3.2 Prissättning vid anbudsförfarande

Vid anbudsförfarande framgår förutsättningarna för prissättning av mark i underlaget för markanvisning. Kommunen tillämpar tre olika varianter:

1. Tävling på pris

2. Tävling på andra parametrar

3. Kombination

Vid anbudsförfarande som inbegriper budgivning med andra parametrar ska en värdering ligga till grund för ”lägsta” pris och de andra parametrarna som används vara av sådan art som kommunen kan styra genom andra verktyg såsom exempelvis detaljplan. När utvärdering sker på andra parametrar än de som är direkt lagreglerade måste dessa vara förenliga med kommunallagens regler om god ekonomisk hushållning samt EU:s statsstödsregler.

3.3 Prissättning av tomtmark för småhusbebyggelse

Vallentuna kommun har ingen tomtkö. När kommunen säljer bostadstomter för småhus görs detta via upphandlad mäklare på den öppna marknaden och med budgivning som följd.

Om flera småhustomter ligger i anslutning till varandra kan kommunen välja att markanvisa dessa genom anbudsförfarande till en byggaktör.

3.4 Prissättning av tillskottsmark

Då en fastighetsägare lämnar in en intresseanmälan om att köpa till ett markområde som angränsar till dennes fastighet, så kallad tillskottsmark, gör kommunen först en

bedömning ifall marken är lämplig att sälja eller ej. I bedömningen se kommunen både till nuvarande användning men också framtida behov. Om det för genomförandet av en eventuell överlåtelse krävs framtagande av ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan ska fastighetsägare lämna in ansökan om planbesked samtidigt som intresseanmälan. Ev. planändring bekostas av fastighetsägaren genom avtal.

Om en försäljning bedöms lämplig sätter kommunen ett pris på det aktuella markområdet ifall värdenivån är känd utifrån nyligen genomförda värderingar eller försäljningar. Ifall värdenivån inte är känd eller om värdet på markområdet bedöms överstiga 100 prisbasbelopp beställer kommunen en opartisk värdering av auktoriserad värderare. Värderingen bekostas av köparen. När parterna är överens upprättas en överenskommelse om fastighetsreglering som ligger till grund för ansökan till lantmäteriet om fastighetsbildning. Köparen bekostar lantmäteriförrättningen. Förrättningskostnaden dras av från köpeskillingen om inte värderingen tagit hänsyn till kostnaden för fastighetsbildning.

3.5 Prissättning av övrig mark

Andra typer av fastigheter såsom jord- och skogsbruksfastigheter och verksamhetsfastigheter tillhör kommunens markreserv och säljs normalt inte. Här gör kommunen en bedömning från fall till fall om det anses lämpligt att sälja när det kommer in en intresseanmälan om att förvärva visst markområde. Vid denna bedömning ser kommunen till det långsiktiga behovet av rådighet över marken. Om en försäljning blir aktuell bestäms köpeskillingen utifrån bedömt marknadsvärde genom att en opartisk värdering genomförs.

4. Grundläggande villkor för markanvisningar

4.1 Kreditvärdighet och krav på dokumenterad förmåga

Kommunen ställer krav på kreditvärdighet från den som önskar förvärva mark. Kreditupplysning tas alltid och om inte annat sägs i inbjudan till markanvisning ska sökande klara att erlägga 10% av köpeskillingen med fritt eget kapital. I det fall egen finansiering saknas, exempelvis nystartade projektbolag, måste kreditvärdighet styrkas genom att moderbolag eller finansiär ställer proprieborgen[1] för projektbolagets åtaganden.

Vid val av byggaktör ska alltid hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och dokumenterade förmåga att genomföra projektet (referensprojekt). Vid pilotprojekt som tar social och miljömässig hänsyn undantas kravet på referensprojekt.

[1] Dvs. en borgen så som för egen skuld

Byggaktör vars koncern äger mark med byggrätter i Vallentuna som kan tas i anspråk måste normalt först genomföra utbyggnad av den innan ny markanvisning kan bli aktuell. Undantag från det kan göras om utbyggnad följer avtalets villkor inkl. tidplan för utbyggnad.

4.2 Överlåtelse av markanvisning

Markanvisningsavtal och/eller marköverlåtelseavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Marköverlåtelseavtal får tecknas mot projektbolag/kommande bostadsrättsförening under förutsättning att byggaktör ställer proprieborgen.

4.3 Indexering av köpeskilling

Värdet på den mark som ska säljas ska värderas utifrån detaljplanens slutliga användning. För att köpeskillingen ska följa utvecklingen över tid justeras denna även utifrån mäklarprisindex. Ifall förutsättningarna för området har ändrats under arbetets gång ska en ny värdering utföras. Där värdering visar att erbjudet markpris inför försäljning riskerar att strida mot EU:s statsstödsregler omförhandlas priset.

4.4 Tider

Ett markanvisningsavtal är giltigt i högst två år. Om avtalspaket inte kan tecknas inom denna tidsrymd kan kommunen bevilja förlängning om förseningen beror på omständigheter som byggaktören inte kan råda över och byggaktören aktivt visar att denne avser genomföra projektet.

Vid marköverlåtelse ställs krav på byggstart inom viss tid för att undvika spekulationer i markförvärv.

4.5 Etappvis utbyggnad

När ett område byggs ut i etapper gäller följande principer:

- I områden som byggs ut etappvis sker marköverlåtelser så att utbyggda etapper är välfungerande tillsammans tills hela området är utbyggt.
- I områden som byggs ut etappvis ställs krav på samordning med övriga byggaktörer.
- Byggaktör måste följa den, i förekommande fall, av kommunen beslutade logistikplanen inklusive ev. byggsamordning.

4.6 Säkerheter

Säkerhet ska ställas i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet för ekonomiska åtaganden i avtal. Om säkerhet ställs i form av pantbrev i fast egendom ska dessa i sin helhet ligga inom 75% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Normalt ställs krav på byggstart och att arbetena kommit en bit på vägen, att exempelvis grundläggning och stomresning har genomförts, innan marköverlåtelse sker.

Genomförande och krav på byggstart/färdigställande säkras utöver villkorat köp/senare marköverlåtelse genom bankgaranti och vitesklausul i avtal med byggaktören.

4.7 Återköp/återförhyrning

På kommunens begäran ska byggaktören upplåta eller överlåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder inom det aktuella området. Överenskommelse om sådan upplåtelse/överlåtelse ska regleras i köpeavtalet.

Normalt ska kommunen i bostadsprojekt erbjudas återförhyrning eller återköp av 10% av de färdigställda lägenheterna på marknadsmässiga villkor innan de bjuds ut på öppna marknaden.

4.8 Byggaktörens arbeten

Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med kommunen. Ev. rätt att genomföra undersökningar inom markanvisat område regleras genom avtal. Kommunen ska om inte annat avtalats få kopia och nyttjanderätt på resultat av samtliga undersökningar som görs inom markanvisat område.

4.9 Övriga principer för markanvisning

Följande principer gäller för kommunens markanvisningar:

- Byggaktören står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet och svarar för samtliga kostnader.
- Byggaktören ska följa riktlinjer och generella krav som beslutats av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Det kan t ex handla om att följa kommunens avfallsplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00
SBF@VALLENTUNA.SE

- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt till ersättning eller nytt avtal för annat projekt som kompensation.
- Eventuella myndighetsbeslut som förändrar villkoren i markanvisningen efter marköverlåtelse hanteras av byggaktören

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00
SBF@VALLENTUNA.SE