

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Inledning

Eskilstuna kommun äger stora obebyggda markområden och till viss del även bebyggda fastigheter där man tänker sig en annan markanvändning än den pågående på kortare eller längre sikt. Det är främst i kommunens översiktsplan som den planerade framtida markanvändningen uttrycks men även i fördjupade översiktsplaner och planprogram kan den tänkta framtida markanvändningen framgå. Syftet med detta dokument är att förtydliga och underlätta, externt och internt, processerna kring försäljningar av kommunägda markområden och ange de riktlinjer och kriterier kommunen tycker är viktiga i en exploateringsprocess. Riktlinjer för markanvisning avser den mark som ägs av Eskilstuna kommun och förvaltas av Mark- och exploateringsenheten där det finns ett kommunalt önskemål om framtida bostadsområden eller verksamheter. Kommunägd mark som i huvudsak är bebyggd för verksamhetsändamål, t.ex. skolor, förskolor, gruppbofästigheter, och som förvaltas av Kommunfastigheter AB omfattas inte av dokumentet.

Markanvisning

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger. För att ändra markanvändningen inom ett markområde krävs det i allmänhet en ny detaljplan

Ofta finns behov eller önskan att redan i tidigt skede göra klart vem eller vilka som ska vara med och utveckla ett aktuellt markområde. Fördelarna är att kommunen från början får en samtalspartner som i många fall har stor kompetens, samtidigt som byggherren själv kan känna trygghet och våga gå in med större resurser i projektet. Det är också troligt att detaljplanen blir mer ändamålsenlig och bättre anpassad till blivande bebyggelse om byggherren deltar aktivt i planarbetet.

En markanvisning är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse

prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelse/kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen.

Hur utses en byggherre

För varje aktuellt område gör kommunen en enskild bedömning om lämpligt tillvägagångssätt för markanvisning. Till att börja med är det viktigt att bestämma vilka områdesspecifika urvalskriterier som ska gälla vid markanvisningen, ett arbete som oftast sker tillsammans med berörda instanser inom kommunen. Det kan exempelvis handla om önskad upplåtelseform, utformning av bebyggelsen, eller en vilja att få in en ny aktör i området. Bedömningskriterierna ska anges så att hänsyn även tas till de bostadspolitiska mål som finns angivna i andra dokument, såsom det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet, översiktsplanen och andra strategiska planer, så att dessa kan genomföras.

Inhämtande av olika idéer utifrån angivna kriterier kan ske genom en öppen förfrågan till marknaden eller genom en direkt förhandling med de aktörer som kommunen bedömer uppfyller kriterierna på bästa sätt. Har underlaget kommit från en extern part för kommunen först en dialog med byggherren och bedömer projektidén utifrån vad det tillför kommunen och vilka förutsättningar som gäller för att genomföra idén.

I samråd med stadsbyggnadsförvaltningen skriver sedan kommunledningskontoret fram ett missiv till Mark- och exploateringsutskottet med förslag till avgränsning av exploateringsområde, huvudsakligt innehåll, tänkt exploateringsgrad och förslag av tilldelningsform. Beslutet i utskottet ligger sedan till grund för hur markanvisningen ska ske.

1. Anbudsförfarande

När anbudsförfarande tillämpas har kommunen en antagen detaljplan eller ett påbörjat detaljplanearbete med många utredningar redan gjorda. Den tänkta exploateringsgraden är känd liksom vilka investeringar som krävs i form av kommunal infrastruktur etc. Det underlag som intressenterna behöver lämna in är i regel av enklare karaktär, i vissa fall kan ett gestaltungs- och/eller planprogram redan vara framtaget av kommunen som då anger ramarna. Tilldelningen ska i normala fall kunna ske snabbare, pris är ofta en avgörande faktor.

2. Tävling

Olika typer av markanvisningstävlingar anordnas i områden med högre profil eller där det finns ett stort intresse. Ökade krav avseende specifika kriterier, gestaltning, miljö eller dylikt är ofta tungt vägande. Tävlingen kan utformas på flera olika sätt, med eller utan extern jurymedverkan, prekvalificeringsomgångar med mera.

En tävling kan startas både innan detaljplanen har startat och efter att en detaljplan varit ute på samråd. I det senare fallet är detaljplanen oftast väldigt flexibel och kan inrymma många olika utformningar av den tänkta bebyggelsen.

3. Direktanvisning

Direktanvisning kan ske då det finns särskilda motiv att välja en viss exploatör. Bebyggelseförslag från en exploatör kan i vissa fall vara intressanta för kommunen att arbeta vidare med, framförallt där exploatörens speciella idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör. Det kan också vara ett sätt för kommunen att få in en ny aktör på marknaden som har svårt att lägga ner de resurser som krävs vid olika tävlingar men som ändå kan tillföra kommunen något positivt. Om exploatören redan äger mark intill det aktuella kommunägda markområdet och befintlig verksamhet behöver utökas prövas direktanvisning i första hand.

Uppfyllande av grundkriterier

För att erhålla markanvisning måste byggherren uppfylla vissa grundkriterier. Om byggherren inte är känd sedan tidigare ska följande kunna redovisas:

- företagets organisation och historik
- kontaktpersoner och firmatecknare
- ekonomisk status
- affärsidé (byggande/fastighetsutveckling/förvaltning)
- referensobjekt.

Kommunen bedömer om företaget har den kompetens och stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet.

Exempel på frågor som är viktiga för kommunen vid exploatering

Transportsnålt samhälle

Eskilstuna kommun arbetar aktivt med att minska antalet transporter med bilar för att uppnå de nationella miljömålen. I stadsbyggnadskonceptet innebär det att vi arbetar för; tätare och grönare städer, funktionsblandning (tex boende och handel), utformning av allmänna platser på gående och cyklisters villkor, mobility management, tillgänglighet för kollektivtrafik och parkeringsåtgärder.

Energieffektivitet

Eskilstuna kommun har beslutat att ställa något högre krav på energieffektivitet på byggnader vid byggande av bostäder och lokaler på kommunal mark jämfört med Boverkets regler. Kommunen använder sig av samma definition av lågenergihus som Västerås -, Örebro - och

Linköpings kommun. Vid alla byggnationer ska beräkningsverktyget, www.energihuskalkyl.se, användas för att byggnadernas energipresentanda ska bli jämförbar. Definitionen består av tre huvudkomponenter: Byggnadens täthet (luftläckning l/s m² Aom vid 50 Pa), Effekt (W/m² Atemp Byggnad under och över 400 m²), Energi (kWh/m² Atemp/år). Aktuella riktvärden finns på kommunens hemsida.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Kommunen vill främja goda konkurrensförhållanden och en bra mångfald på byggmarknaden i Eskilstuna. Kommunens strävan är därför att få in flera intressenter inom samma område och ofta en mångfald med avseende på såväl bebyggelse som upplåtelseform.

Tillgänglighet

En hög tillgänglighet ska eftersträvas i all bostadsproduktion.

Boendekostnader

I markanvisningen kan boendekostnaden utgöra ett kriterium för att på så sätt säkerställa att det produceras nya bostäder som många har möjlighet att efterfråga.

Gestaltning

Kommunen eftersträvar bostadsområden med god gestaltning där också kultur och utsmyckning är viktiga inslag i boendemiljön. Kommunen kan själv sätta ramarna för gestaltningen av området i så kallade gestaltungsprogram, eller så ingår gestaltningen som ett kriterium för urval, vanligtvis genom tävling.

Tidplan

Det är angeläget att byggandet i Eskilstuna håller en jämn takt med befolkningstillväxten varför tidplan för utbyggnad ska anges i intresseanmälan och utbyggnadstakt/byggstart kan även utgöra bedömningskriterium.

Markpris

Vid prissättning av mark ska marknadsvärdesprincipen tillämpas. Kommunen ska följa prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, men samtidigt försöka undvika att bidra till upptrissning av prisnivån. Markpriset kan antingen vara fast (t ex när avgörande kriterium i tävling utgörs av gestaltning eller då bostadsmarknaden behöver stimulans och markpriset är avgörande om projekt kan startas eller ej) eller utgöra ett urvalskriterium av flera. För vissa projekt kan tomträttsupplåtelse vara aktuell, framförallt inom förorenade områden eller vid byggnation av tex hyreslägenheter och studentboende som ett led i att minska kostnaderna för projektet initialt och styra upplåtelseformen.

Avtal i processen

Förstudieavtal

En byggherre kan i vissa svårbedömda lägen ges rätt att under några månader studera förutsättningarna för en exploatering på platsen. Det kan handla om att göra marknadsanalyser, miljöföroreningar, fornlämningar etc. Kommunen kan också ta fram visst underlag under avtalstiden som syftar till att underlätta kommande detaljplanprövning om förutsättningarna har utretts i ett tidigt skede. Förstudieavtalet kostar en avgift för byggherren.

Optionsavtal

I större projekt kanske inte alla förutsättningar för en byggnation på den aktuella platsen är klarlagda när en byggherre har utsetts. För att kommunen och byggherren ska vara trygga med att lägga resurser på projektet behövs det i regel att ett avtal ingås om hur det fortsatta arbetet ska fortskrida, hur vissa kostnader ska fördelas, den tänkta köpeskillingen och andra frågor. Ett optionsavtal är oftast tidsbegränsat till två år från kommunstyrelsens beslut om antagande och förutsätter att ett markanvisningsavtal sedan kan tecknas. Mark och Exploateringskontoret kan medge förlängning av avtalet om det kan konstateras att byggherren aktivt drivit projektet framåt i detaljplaneskedet och förseningen inte beror på byggherren. Byggherren ska i samband med detaljplanläggning och exploateringen stå för den ekonomiska risken, detaljplaneprojekt som ej fullföljs ger inte rätt till kompensation. Om detaljplanen inte vinner laga kraft eller om byggherren drar sig ur projektet faller optionsavtalet.

Planavtal

När optionsavtalet har tecknats ska ett planavtal tecknas mellan exploatören och kommunens planenhet som reglerar exploatörens skyldigheter under planläggningsfasen. Det kan bl a handla om ersättningen för planavdelningens arbete och vilka utredningar som måste tas fram och bekostas av exploatören.

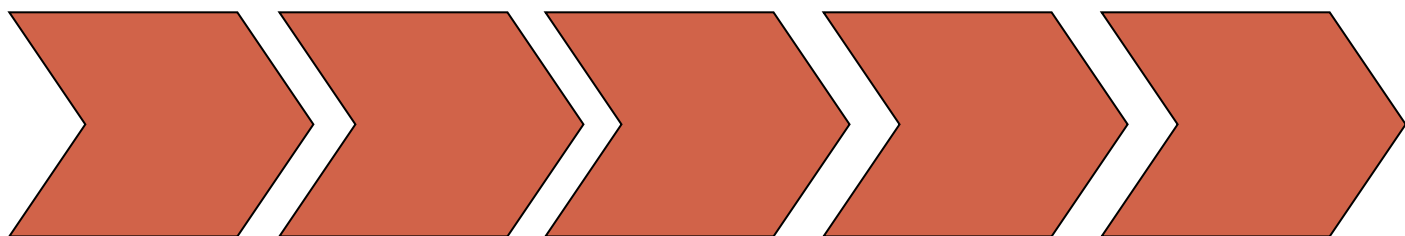
Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet arbetas fram parallellt med detaljplanen. Avtalet ska normalt vara tecknat innan detaljplanen går upp för antagande och innehåller förutom villkor för själva marköverlåtelsen även genomförandefrågor. Byggherren bekostar i regel utbyggnaden av de allmänna platserna som den kommande detaljplanen anger om de kan knytas till det aktuella området. Själva genomförandet svarar kommunen för, oftast genom att en entreprenör upphandlas (gäller endast vid kommunalt huvudmannaskap).

Köpeavtal/Tomträttsavtal

När detaljplanen är antagen ska i regel markområdet fastighetsbildas. När fastigheterna är bildade i enlighet med detaljplan och tidigare avtal ska fastighetsköpet fullföljas. Vanligtvis kvitteras erläggandet av köpeskillingen genom att köpebrev upprättas, exploatören kan därefter söka lagfart på förvärvet. I vissa fall kan det i stället bli aktuellt att ett tomträttsavtal upprättas där den årliga tomträttsavgälden fastslås.

Tidsaxel exploateringsprocessen



- Lämplig plats
- Förkalkyl
- Idéskiss
- Missiv till MEX-utskott om tilldelningsform
- Tävling
- Direktanvisning

- Optionsavtal
- Intressent & MEX, antas av KS
- Planavtal

- Detaljplan beställs
- Prioriteras
- SBN beslut om planstart

- Planprogram om inte FÖP/ÖP finns
- Detaljplan
- Utredningar
- Markanvisningsavtal
- Antagande av SBN/KS/KF
- Anbud (Tävling/Direktanvisning)

- Fastighetsbildning
- Köpebrev/tomträttsavtal
- Projektering, utbyggnad av infrastruktur
- Bygglov bostäder/verksamheter