



Policy och riktlinjer för markanvisning, Umeå kommun

Policy och riktlinjer för markanvisning, Umeå kommun

Beslutad av Kommunfullmäktige 2020-12-21

Dokumentansvarig:

Mark och exploatering

Hur bygger vi framtidens Umeå?

Umeå kommun har en vision om att växa till 200 000 medborgare år 2050 och kommunens utveckling och tillväxt ska ske med social, ekologisk, ekonomisk och kulturell hållbarhet. I översiktsplanen för Umeå kommun beskrivs förutsättningarna för bebyggelseutveckling samt kommunens strategier för hållbar tillväxt.

En viktig faktor för att nå tillväxtmålet är planeringen och byggandet av nya områden för såväl bostäder som verksamheter. Översiktsplanens inriktning är att bygga en tät och attraktiv blandstad. Det är kommunens uppgift att genom en effektiv markanvändning arbeta för ett långsiktigt hållbart byggande som attraherar dagens och framtidens umebor och näringsidkare. Umeås invånare ska erbjudas ett brett utbud av bostadstyper med varierade upplåtelseformer, och kommunen ska tillvarata byggaktörers och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av framtidens Umeå.

En markanvisning ger en byggaktör ensamrätt att på ett visst markområde som kommunen äger, under en bestämd tid och under vissa förutsättningar, planera och projektera för ny bebyggelse. Denna policy och riktlinjer för markanvisning beskriver vilka fördelningsgrunder och rutiner som tillämpas vid fördelning av kommunens mark.

Till grund för policy och riktlinjer för markanvisning finns Umeås översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram och verksamhetsstrategi. Därtill finns ett antal, av kommunfullmäktige antagna, dokument som beskriver kommunens riktlinjer och policys, såsom exempelvis miljömålen. I detaljplaner regleras markanvändningen vilket också har betydelse för policyn.

I denna policy och riktlinjer för markanvisning läggs fokus på de metoder som kommunen använder för markanvisning, hur aktörer väljs ut och vilka avtalsvillkor som ställs. Dokumentet genomsyras av att kommunen genom sitt markinnehav ska utveckla framtidens Umeå på bästa sätt.

Innehåll

Mark för bostäder och verksamheter	5
Hur gör jag för att få en markanvisning?	5
Jämförelseförfarande	6
Direktanvisning	6
Anbudsförfarande.....	7
Val av byggaktör	8
Återkoppling	8
Villkor	9
Överlåtelse av mark	10
Markpris.....	10
Ansvar	11

Mark för bostäder och verksamheter

Kommunen genom Mark och exploatering ska ta initiativ till att stimulera nyproduktion av bostäder och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. Kommunen ska medverka till att de boende ges en ökad valfrihet av bostadsform och val av bostadsområde. Övergripande målsättning innebär bland annat att möjliggöra för nya invånare att flytta till Umeå, bibehålla god livskvalité för de som redan bor i kommunen, motverka utestängning på bostadsmarknaden samt uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel. Inom bostadsområden eftersträvas därför att mark fördelas mellan bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter på sådant sätt att komplettering sker med de upplåtelseformer som är underrepresenterade. I kommunens *Bostadsförsörjningsprogram* finns mer information som rör bostadsförsörjning samt mål och beskrivning av åtgärder för att nå dessa.

Kommunen genom Mark och exploatering har även till uppgift att tillgodose behovet av mark för verksamheter genom att erbjuda byggbara tomter för industri, handel, kontor, service etc. i olika delar av kommunen. Marken ska erbjudas den aktör som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar områdets profil och stärker områdets karaktär. I dokumentet *Profilering av verksamhetsområden på kommunal mark* finns mer information om kommunens olika verksamhetsområden.

Kommunen säljer småhustomter främst till privatpersoner och den processen berörs i regel inte av denna policy och riktlinjer för markanvisning. Utbudet aviseras på kommunens hemsida där det också informeras om hur fördelning och försäljning går till. I de fall då förhållandena bedöms vara extraordinära markanvisas småhustomter till byggföretag, till exempel vid svåra markförhållanden.

En annan viktig uppgift för kommunen är att tillgodose behovet av mark för kommunens egna verksamheter så som gruppboenden, äldreomsorg samt lokaler för utbildning och fritid. Inte heller dessa fall, då kommunen själv agerar byggherre, omfattas av policy och riktlinjer för markanvisning.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Umeå kommun tillämpar tre metoder: direktanvisning, jämförelseförfarande eller anbuds-förfarande. Markanvisning för bostäder sker normalt efter ett jämförelseförfarande, medan direktanvisning är den vanligaste markanvisningsmetoden för verksamhetsområden med redan planlagd mark. Vid uppstart av nya verksamhetsområden tillämpas dock i regel

jämförelseförfarande, men undantag sker i speciella fall såsom till exempel när sekretess krävs för att skydda en affärsidé under förhandlingsperioden.

Styrande i valet av markanvisningsmetod är att skapa största möjliga nytta och på bästa sätt bidra till den hållbara tillväxten.

Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande genomförs markanvisningen enligt följande modell:

- Mark och exploatering föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området i linje med gällande detaljplan och/eller översiktsplan. Inlämningskriterier för den aktuella markanvisningen tas fram och förankras politiskt i kommunstyrelsens planeringsutskott.
- En inbjudan till intresseanmälan för markanvisning skickas ut till byggaktörer. Inbjudan innehåller inlämningskriterierna för det specifika projektet, t ex byggnadsvolymer, gestaltungsidéer, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, markpris med mera. Eftersom projekten som markanvisas skiljer sig åt i karaktär kan inlämningskriterierna för projekten skilja sig åt och vara mer eller mindre omfattande. I vissa fall kan en tvåstegsprocess med prekvalificeringsomgång prövas.
- Intresserade byggaktörer lämnar in förslag i form av skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna.
- Mark och exploatering bedömer inkomna förslag utifrån inlämningskriterierna och föreslår byggaktör för kommunstyrelsens planeringsutskott.
- Beroende på markanvisningens storlek kan bedömningsprocessen se olika ut, till exempel kan en större bedömningsgrupp med olika kompetenser sammanställas vid behov.
- Återkoppling sker till berörda byggaktörer.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att en byggaktör väljs ut av kommunen utan någon jämförelseprocess med andra intressenter. Direktanvisning används i de fall kommunen bedömer att det är det lämpligaste metoden.

För bostadsändamål tillämpas direktanvisning i huvudsak då en byggaktör planerar att utveckla sin egen fastighet och i samband med det önskar förvärva angränsande kommunal mark. En ansökan om direktanvisning ska ske skriftligt. Mark och exploatering utreder

förutsättningarna och informerar alltid kommunstyrelsens planeringsutskott om inkomna ansökningar. Om kommunen bedömer att det med den kommunala marken tillskapas en bra helhet och stor nytta kan direktanvisning motiveras. En inlämnad ansökan ger ingen garanti för en markanvisning.

Vid ansökan om direktanvisning på verksamhetsmark ska en skiss samt en beskrivning av den tänkta verksamheten lämnas in. Mark och exploatering utreder förutsättningarna. Om fördelningen bedöms vara principiellt viktig ska ärendet tas upp i kommunstyrelsens planeringsutskott som tar beslut. En inlämnad ansökan ger ingen garanti för en markanvisning.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande kan användas i de mycket speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Vid ett anbudsförfarande är det främst priset som avgör vilken aktör som erhåller markanvisningen.

Val av byggaktör

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till byggaktörens kompetens, 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. Hänsyn tas även till hur byggaktören genomfört tidigare projekt och hur tidigare markanvisningar och samarbeten har fungerat. Kommunen förutsätter att varje byggaktör som får en markanvisning har godtagbara arbetsvillkor samt arbetar med sunda och säkra arbetsplatser. Grundläggande sociala krav ska respekteras så att lag eller gällande kollektivavtal inte åsidosätts. Om svenskt kollektivavtal inte tecknats ska minst motsvarande villkor gälla för byggaktörens personal och/eller eventuella underleverantörer som anlitas. En fungerande branschsamverkan är en förutsättning för att lyckas med detta och uppnå konkurrensneutralitet. Kommunen kan genom Skatteverket genomföra ekonomisk kontroll av byggaktörens företag och bolagsmän om behov finns.

Vid val av byggaktör eftersträvar kommunen en mångfald för att främja ökad konkurrens och ett varierat utbud. Både små och stora byggaktörer, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Umeås utveckling. Likaså byggaktörer med olika inriktning vad gäller verksamheter, hustyper, upplåtelseformer och boendekostnad. Vid valet av byggaktör kan hänsyn även tas till om byggaktören tillgodoser kommunens behov av särskilda boenden eller lokaler i de fall det är önskvärt från kommunen.

Återkoppling

Vid alla markanvisningar ska återkoppling ske efter avslutad process. Hur återkopplingen görs beror på markanvisningens storlek och karaktär. Återkopplingen ska innehålla information om vilken aktör som fick markanvisning samt en motivering till varför. För vissa projekt kan det vinnande förslaget även publiceras på kommunens hemsida.

Villkor

Nedan listas vanligt förekommande villkor för markanvisning, oavsett typ av bebyggelse, villkoren anpassas dock till förutsättningarna i varje enskild markanvisning:

- Markanvisning tidsbegränsas normalt 1–2 år utifrån förutsättningar i varje enskilt projekt. Projekt som kräver ny detaljplan ges längre tid. Byggaktören ska inom reservationstiden ansöka om och bekosta eventuell 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 i vissa fall, t ex om förseningen inte beror på byggaktören. Förlängning längre än sex månader kräver nytt politiskt beslut.
- Det underlag som ligger till grund för ansökan om detaljplan eller bygglov ska överensstämma med byggaktörens inlämnade förslag till markanvisning, vilket skrivs in i markanvisningsavtalet. Under markanvisningstiden ska byggaktören hålla kommunen informerad om projektets framskridande.
- I avtalet preciseras också eventuella krav som kommunen ställer, exempelvis upplåtelseform, bostäder eller lokaler för kommunens behov, eller åtgärder som följs av ett kvalitetsprogram.
- Inför markanvisning ska byggaktören vid anmodan kunna beskriva hur denne arbetar med sunda och säkra arbetsplatser.
- Alla kostnader för utredningar och underlag som är kopplade till föreslagen byggnation bekostas av byggaktören.
- Markanvisning ger ingen rätt för byggaktören att nyttja marken under avtalstiden utan kommunens medgivande.
- Projekt som avbryts ger inte rätt till ny markanvisning eller annan ersättning.
- Markanvisningsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Markanvisningsavtal får inte heller inskrivas.
- För markanvisning utgår ingen avgift.

Överlåtelse av mark

När byggaktören har presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet, bygglov har erhållits och byggnadsarbeten ska påbörjas överläts markområdet i särskilt köpeavtal.

Vid försäljning av mark ställs normalt krav på att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom två år från det att köpeavtalet upprättats. Kommunen har möjlighet att skriva in en vitesklausul, vilket innebär att om byggnationen inte genomförs under den avtalade tiden 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 specifik användning av marken, kan kommunen välja att upplåta marken med tomträtt. Det innebär att marken upplåts mot en årlig avgift, tomträttsavgäld.

Markpris

Prissättning vid försäljning av kommunal mark ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige utgå från följande grunder:

<i>Typ av tomtmark</i>	<i>Grund för bedömning av pris</i>
Småhus	Försiktigt marknadsvärde
Flerbostadshus	Försiktigt marknadsvärde, utifrån byggrätt
	Prisreduktion 15% vid krav på hyresrätter
	Direktanvisning – alltid oberoende värdering
	Om exploatören ska ansöka om plan anges ej pris
Industri	Jämförelse med andra kommuner, taxeringsvärden
Handel/kontor/hotell	Försiktigt marknadsvärde, utifrån byggrätt

Vid nya större exploateringsområden gäller att kommunen fattar beslut om prisnivå. Pris beslutas av kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott enligt delegation från

kommunfullmäktige. Avsteg från beslut om markpris kan göras i enskilda fall med hänsyn till rådande omständigheter.

Genom ett stort markinnehav och höga ambitioner för tillväxten är Umeå kommun en betydande aktör när det gäller försäljning av tomtmark. För att undvika att bli prisledande ska kommunens priser på mark för småhus, flerbostadshus och handel/kontor/hotell utgå från bedömningar av försiktigt marknadsvärde.

Kommunen har att förhålla sig till EU:s Statsstödsregler, som innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet. Om en försäljning bedöms ha skett till ett underpris så kan det betraktas som olovligt statsstöd.

Ansvar

Mark och exploatering

Mark och exploatering är den enhet inom kommunen som ansvarar för kommunens mark, exploatering för bostäder och verksamhetsområden. I uppgifterna ingår bland annat att förvärva, iordningställa och överlåta kommunal mark. I arbetet ingår också att delta i översikts- och detaljplanering samt att ansvara för kommunens bostads- och verksamhetsstrategi.

Mark och exploatering samarbetar med Näringslivsservice vid etablering av nya verksamheter och med Fastighet när det gäller bostäder och lokaler för kommunens egna verksamheter.

Mark och exploatering beslutar enligt delegation om:

- Markanvisning av verksamhetstomter där fördelningen inte är principiellt viktig
- Försäljning av fastigheter där köpeskillingen är lägre än tre miljoner kronor
- Försäljning av fastigheter där kommunstyrelsens planeringsutskott beslutat om markanvisning, oavsett köpeskillingens storlek
- Markanvisning och försäljning av småhustomter för egenregibyggen
- Upplåtelse med tomträtt
- Förlängning i maximalt sex månader av markanvisningar

Kommunstyrelsens planeringsutskott

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

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar om:

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

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott beslutar om:

- Prisnivå vid nya större exploateringsområden enligt delegation från kommunfullmäktige
- Försäljning av fastigheter där köpeskillingen är högre än tre miljoner kronor där det inte finns ett markanvisningsbeslut från Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Mark och exploatering

Besöksadress: Stadshuset Skolgatan 31A

Postadress: 901 84 Umeå

090 – 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/mark