

Riktlinjer för markanvisning

Hållbar framtid i Nacka

Nacka är attraktivt som bostadsort och många exploatörer är intresserade av att bygga i kommunen. Stockholmsregionen växer och regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period. I tunnelbaneavtalet som Nacka kommun har tecknat med Stockholms läns landsting och staten är kommunens åtagande att bygga 14.000 nya bostäder på västra Sicklaön till och med år 2030. Till detta tillkommer ytterligare 1000-tals bostäder i resten av kommunen.

I enlighet med översiktsplanens strategier kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centra. Genom förtätningen av Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande. Tunnelbanan ska dras fram till Nacka Forum och på sikt längre ut i kommunen. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centra skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

För att uppnå denna tillväxt krävs att både privata byggherrar/markägare och kommunen som markägare exploaterar på sin mark. Hur kommunen vill använda sin mark, genom markpolitiken, är ett viktigt medel för att åstadkomma det samhälle som är politiskt önskvärt. Inte minst i utvecklingen av västra Sicklaön kommer kommunens markpolitik ha stor betydelse för att åstadkomma en tät och blandad stad. Samtidigt ingår i kommunens viktigaste styrprinciper att tillämpa konkurrens genom upphandling och att uppträda konkurrensneutralt. För att säkra en marknad med många intresserade byggherrar är det därför viktigt att kommunens rutiner är kända, förutsägbara och transparanta.

Dessa riktlinjer för markanvisning tydliggör förfarandet då kommunen vill åstadkomma exploatering på sin egen mark.

Variation och mångfald

Nacka kommun strävar efter en blandning av hyresrätt och bostadsrätt/äganderätt. I respektive markanvisning kommer det framgå vilken upplåtelseform som är önskvärd och om marken avses upplåtas med tomträtt eller om den ska säljas.



De markområden som anvisas kan variera i storlek, från mindre områden på ca 30-50 bostadsenheter till större områden på ett par hundra bostadsenheter.

Tidpunkten för när markanvisning sker prövas från fall till fall.

Det är önskvärt med variation i bostadsbyggandet, det vill säga Nacka kommun vill ha många olika byggherrar och uppmuntra till konkurrens mellan olika aktörer.

Definition av begreppet markanvisning

Markanvisning innebär en option att under en viss tid och under vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättning för exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger.

Metoder för markanvisning

Det finns olika metoder för hur kommunen anvisar mark: direktanvisning, anbudstävling, markanvisningstävling och arkitekttävling. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan. I huvudsak kommer anbudstävlingsförfarandet att användas.

Direktanvisning

Direktanvisning skall i regel inte användas för tilldelning av kommunägd mark i Nacka. Om direktanvisning kommer ifråga är det en fördel om marknadspriset på marken är känt och det finns synnerliga skäl att låta anvisa marken till en specifik byggherre. Synnerliga skäl kan vara då en byggherre önskar bebygga egen fastighet och behöver utvidga projektet in på kommunägd mark. Marken ska då värderas och säljas till marknadsvärde. Ytterligare skäl kan vara om en intressent önskar bygga för kommunal service, till exempel förskola eller äldreboende. Direktanvisning kan behövas om en befintlig verksamhet behöver flyttas och kompenseras med ersättningsmark. Andra skäl att tillämpa direktanvisning kan vara att en snabb och enkel process är synnerligen viktig eller att kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkra genom markanvisning i konkurrens.

Vid direktanvisning tilldelas marken en byggherre utan konkurrens.

Anbudstävling

Anbudstävling ska användas som huvudalternativ vid tilldelning av kommunägd mark. Kommunen definierar ett markområde och vilken inriktning exploateringen ska ha. I detta alternativ måste kommunen bestämma sig för vissa ingångsvärden, till exempel våningshöjd eller total byggyta för att byggherrarna ska kunna räkna på projektet. Intresserade byggherrar ska lämna in ett relativt enkelt underlag (arkitektritningar förväntas ej) som visar hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett bud på marken. I anbudsfrågan/prospektet anges utvärderingskriterierna för tilldelningen. I en anbudstävling är det i regel den som betalar högst pris för markområdet som tilldelas marken. Men det finns också en möjlighet att ha ett fast pris för marken eller kr /kvm BTA och istället konkurrera om t.ex. antal bostäder eller någon hållbarhetsdimension.



Marken tilldelas en byggherre i konkurrens med andra.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling ska användas sparsamt eftersom den kostar byggherrarna en del pengar. Markanvisningstävling är mer omfattande än anbudstävling. Byggherrarna ombeds då inkomma med fler skisser och behöver göra fler egna utredningar innan inlämnande av tävlingsbidraget. Vid markanvisningstävling behöver kommunen inte i förväg nödvändigtvis avgöra våningshöjd och byggnadsvolymer. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram.

Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar (arkitektritningar förväntas) där det tydligt framgår hur kriterierna lösts samt ett bud på marken. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset/budet på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald, nytänkande med mera.

Markanvisningstävling kan användas som tilldelningsmetod för projekt där exempelvis gestaltning är särskilt betydelsefull eller där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning. Marken tilldelas en byggherre i konkurrens med andra

Arkitekttävling

Denna form av markanvisning är ovanlig på grund av att den kräver mycket genomarbetade förslag vilket är kostsamt för byggherren. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier. Intresserade byggherrar ska lämna in ett mycket genomarbetat förslag där det tydligt framgår hur kriterierna lösts. En jury som kommunen utser bedömer inkomna förslag. Den eller de byggherrar som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken eller byggprojektet. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald, nytänkande med mera.

Arkitekttävling ska endast användas för projekt med karaktärsbyggnader. Marken tilldelas en eller flera byggherrar i konkurrens med andra.

Kommunala villatomter

I de fall kommunen har villatomter till salu säljs de till högstbjudande via mäklare.

Verksamhetstomter

En enskild tomt för verksamhet säljs till högstbjudande. Ett större område med flera tomter för verksamheter säljs till intressenter till fast pris efter värdering och en särskild prövning av företagets bärkraft och att företaget har lämplig verksamhetsutövning. Det är även möjligt att kommunen upplåter mark med tomträtt.



Kommunal service

Mark för byggnation för kommunal service, till exempel skola eller äldreboende, kan direktanvisas i samband med en upphandling av byggnaden som sådan. Detta görs i samråd med respektive huvudman inom kommunen som gör en lämplighetsbedömning av den aktör som vill bygga. Marken säljs vanligen detaljplanelagd och värderas innan försäljning eller tomträttsupplåtelse.

Markanvisning i praktiken

Alla byggherrar som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad kan meddela kommunen detta genom att skicka in en intresseanmälan. Denna intresseanmälan bevakas vid kommande anbudstävlingar eller annan tilldelning av kommunal mark. Intresseanmälan ska ställas till Nacka kommun, Mark- och exploateringsenheten, 13181 Nacka. Eller registrator.exploatering@nacka.se.

När kommunen har mark att anvisa kommer detta att annonseras på kommunens hemsida och ytterligare lämplig plats. De byggherrar som anmält sitt intresse kommer även att informeras om att markanvisning pågår.

Värdering av mark

Vid samtliga markanvisningar gör kommunen en egen marknadsmässig fastighetsekonomisk värdering av marken. Denna värdering används sedan för att bedöma inlämnade bud eller ange accepterad/fast prisnivå. Kommunen ska ha marknadsmässiga priser.

Optionsavtal och markanvisningsavtal

Den aktör som får en markanvisning tecknar ett optionsavtal med kommunen. Optionsavtalet reglerar parternas åtagande i ett tidigt skede. Optionsavtalet är tidbegränsat till två år. När optionsavtalet har löpt ut så har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge förlängning av optionsavtalet under förutsättning att byggherren drivit projektet aktivt och inte själv orsakat förseningen.

Marktilldelningen, det vill säga överlåtelsen av den fasta egendomen (hel eller del av fastighet) sker efter att detaljplanen antagits. Detta regleras i markanvisningsavtalet som tecknas innan detaljplanen antas.

Ekonomi och risktagande

Betalning av köpeskillingen ska ske senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft eller i samband med att bygglovansökan skickas in. Om betalning sker i samband med bygglov ska exploitören för tiden mellan det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till att bygglovet inlämnas betala en markanvisningsavgift som ska täcka de löpande kostnaderna, t ex skatt, ränta och eventuella driftkostnader. Markanvisningsavgiften beräknas med hjälp av KPI.



Vid en markanvisning tar byggherren all ekonomisk risk. Om ett detaljplanearbete är inlett och sedan avbryts ska byggherren ersätta kommunen för det arbete som kommunen lagt ner på detaljplanearbete och avtalsskrivning. Detta gäller både om byggherren avbryter projektet eller om kommunen av någon anledning inte har möjlighet att fullfölja detaljplanearbetet.

Byggherrens skyldighet att bidra till god kommunal service

Vid detaljplaneläggningen av det område som är markanvisat kan det komma att bli aktuellt med byggrätter/utrymmen för kommunal service. Det kan t.ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt . Byggherren ska vara medveten om detta och aktivt stödja detta.

Politiska beslut

Om marken tilldelas tidigt (innan godkänt StartPM finns)

I de fall markanvisning görs tidigt behövs följande beslut:

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) beslutar att påbörja markanvisning och godkänner anbudsförfrågan/prospektet innan utskick.
- KSSU fattar tilldelningsbeslut för markanvisning och fattar beslut om optionsavtal.
- Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtal.
- KSSU beslutar om förlängning av optionsavtal (delegationsbeslut).

Om anvisning sker sent (efter påbörjat detaljplanearbete)

Om det i StartPM angetts att markanvisning ska göras och om förslag till metod för detta angetts så behövs följande politiska beslut:

- KSSU fattar tilldelningsbeslut för markanvisning och fattar beslut om optionsavtal.
- Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtal.
- KSSU beslutar om förlängning av optionsavtal (delegationsbeslut)