

Markanvisning i olika kommuner

Kommuner som ingår i jämförelsen:

Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Huddinge, Helsingborg, Västerås, Norrköping, Umeå, Karlstad, Järfälla, Sollentuna, Täby, Jönköping, Södertälje

Urvalet av jämförelseobjekt är gjort utifrån att dokument som policys och riktlinjer ska finnas tillgängliga på respektive kommuns hemsida i folkrika kommuner. Värt att nämna är att flera expansiva kommuner saknar styrdokument för hur markanvisning ska gå till.

Definition av begreppet "markanvisning"

De flesta av kommunerna i denna jämförelse försöker definiera begreppet markanvisning i respektive dokument. I det fall det saknas en definition i dokumentet görs i vissa fall istället en begreppsförklaring på kommunens hemsida. Den mest förekommande definitionen för begreppet markanvisning lyder:

"En byggherres möjlighet att under viss tid ha en ensamrätt att utveckla ett markområde tillsammans med kommunen för att slutligen uppföra projektet."

Variation och mångfald

Dokumentens styrning av variation och mångfald är i huvudsak inriktade mot upplåtelseformer och socialt boende/specialbostäder. Malmö tillåter utom i undantagsfall intressenten att bestämma om marken ska upplåtas med tomträtt eller försäljas. Västerås och Huddinge anger att upplåtande av tomträtt är möjligt för att stimulera byggande av hyresrätter men att kommunen i andra fall ska sälja marken.

Flera kommuner kräver att beslut från kommunfullmäktige och nämnd ska följas avseende socialt boende eller specialbostäder. Några gör skrivningar att samarbetsavtal ska slutas om byggherren erhåller byggrätter för hyresrätter, för att ingå i det kommunala flyktingmottagandet eller bostadssociala behov. Helsingborg har valt att införa punkter som tillåter kommunalt köp eller förhyrning om 10 % av färdigställt bestånd. Kommuner som Malmö och Täby kan kräva att byggherren på begäran upplåter bostäder till kommunen. Göteborg gör på liknande sätt men med tillägget att det även kan göras i befintligt bestånd.

Metoder för markanvisning

Det finns en viss variation i terminologin avseende de olika sätten för vilken markanvisning kan ske i jämförda dokument. De två huvudalternativen är direktanvisning och jämförelse. Det senare alternativet delas sedan i vissa fall in i underalternativ där syftet är att få fram ett vinnande förslag mellan flera deltagare. Sättet för hur denna urskiljning görs skiljer sig åt mellan de olika kommunerna. Samtliga kommuner har dock direktanvisning med som ett alternativ och detta används i synnerhet när byggnader för kommunal service kan vara aktuell.

Dokumentet anger till stor del att ett jämförelseförfarande ska användas i första hand. Oftast utgörs kriterierna för utvärdering som ett anbud i kronor eller som en gestaltning.

Några av kommunerna anger även en förmodad tidsgräns för återkoppling till anbudsgivarna, som i dessa fall är satt till inom 3 månader.

Det görs även i flera fall skillnader mellan markanvisning för verksamheter och för bostäder. Det verkar i större utsträckning handla om direktanvisningar i de fall då marken är avsedd för verksamheter. Malmö anger även att det i verksamhetsfallen kan finnas skäl för en viss sekretess i behandlingen av uppgifter för att skydda en affärsidé under förhandlingsprocessen.

Det förs även i vissa dokument ett kort resonemang om vilka funktioner det är som kommer att granska inkomna förslag även om det oftast endast står att en granskning ska ske.

Göteborg har valt att ta med både interna och externa regler i sitt dokument. Det beskrivs exempelvis på vilket sätt kontorets tjänsteutlåtande ska presenteras för fastighetsnämnden. I övriga kommuner är dokumenten till betydande del inriktade mot att vara till hjälp för byggherrar.

Sollentuna, Malmö och Täby beaktar byggherrens historik i kommunen vid markanvisning.

Värdering och prissättning

Kommunerna i jämförelseunderlaget använder sig av olika typer av värderingsmetoder och i vissa fall flera. Detta beroende på vilken typ av område som är av intresse. Majoriteten använder värderingar gjorda genom marknadsvärdesprincipen. Andra val är erfarenhetsbaserade uppskattningar i de fall där det finns ett relativt stort underlag att utgå ifrån. Stockholm använder intern värdering medan andra kommuner såsom Umeå och Huddinge tar in oberoende värderingar vid till exempel direktanvisningar. Göteborg nämner inte vilken värderingsmetod som används. Flera av jämförelsekommunerna säger sig inte vilja vara marknadsledande för att på så sätt undvika att trissa upp bostadspriserna. Det kan även i flera fall utläsas att det inte är tillåtet med några bidrag från skattekollektivet för att finansiera en exploatering. Flera av kommunerna bland annat Linköping, Huddinge och Täby har EU:s statsstödsregler inskrivna i sina riktlinjer/ policyn. Dessa regler anger att försäljning av offentlig egendom ska ske till marknadspris utom i vissa särskilda fall.

Två kommuner använder sig av ett minimipris vid anbudsförfarande. En försäljning under detta värde är alltså inte möjligt.

Uppsala och Sollentuna förbehåller sig rätten att justera markpriset utifrån ett givet index, exempelvis konsumentprisindex, i samband med undertecknande av överlåtelsehandlingen. Täby förbehåller sig även rätten att efter anbud inkommit anordna en efterföljande budgivning.

Vad gäller mark för verksamheter säljs denna oftast enligt tidigare satt prislista i kronor per kvadratmeter tomtyta, eller tillåten byggbar bruttoarea i detaljplan. Även i de fall då upplåtelseformen anger tomträtt används beslutad avgäldstaxa oberoende av vilken typ av markanvändning som tillåts.

Jönköping har ett särskilt system där beslut om riktpriiser årligen tas i kommunfullmäktige. Markpriset varierar efter typ av markanvändning och slutanvändning av uppförda byggnader. Även Västerås har beslutade riktpriiser att utgå ifrån.

Södertälje har ingen antagen generell policy eller riktlinjer för markanvisning. De anger istället olika markprisdéer för utpekade projekt i närtid.

Intresseförfrågan och tillgång till material

I flera fall tar dokumenten upp hur intresseförfrågningar ska hanteras. Det innebär i dessa fall att intressenten förs in i ett register. Täby har sitt register uppdelat per markområde istället för det mer generella register som övriga kommuner gör. Linköping påtalar att en intresseförfrågan angående ett område inte medför någon förtur vid ett senare jämförelseförfarande. Det framgår inte om de kommuner som saknar en sådan skrivning i sina dokument delar den ståndpunkten.

Västerås och Sollentuna har skrivningar i sina dokument om hur intressenter får del av material för markanvisningar på respektive kommuns hemsida. Övriga kommuner nämner inte hur detta går till.

Ekonomi och risktagande

Markanvisningsavgifter kopplade till en skälig ränta av markvärdet för att täcka löpande kostnader och fastighetsskatt som börjar gälla efter laga kraft vunen detaljplan. Helsingborg har en reservationsavgift på 10 % efter signerat avtal men i övrigt är tidpunkten för erläggande av markanvisningsavgiften inte fastslagen i flera fall.

I samtliga fall där det nämns något om risktagande klargörs det att det är byggherren som ska stå risken och inte skattekollektivet.

Politiska beslut

Huddinge, Helsingborg och Västerås är exempel på kommuner som tar upp på vilket sätt politiska beslut ingår i processen. Utförligheten i beskrivningen av hur dessa beslut fattas varierar för kommunerna.

Tilldelar projektledare

Bland andra Stockholm tilldelar projektledare till varje inkommet förslag som sedan följer den fortsatta processen och blir bollplank till byggherren.

Tidsbegränsningar

Merparten av kommunerna har satt en gräns på 2 år för fortsatt arbete från det att beslut om anvisning är taget. Det finns i dessa fall även en möjlighet till förlängning i 1 år om byggherren varit aktiv och inte kan anses ha förorsakat förseningen. Flera av dokumenten ger även en möjlighet till återtagande inom denna tvåårsperiod om det är uppenbart att byggherren inte har möjlighet att fortsätta projektet. Då utgår heller ingen ersättning till byggherren för förlorad markanvisning. Täby och Göteborg anger även i sina dokument att de kan ställa krav på byggstart inom viss tid efter tecknande av köpeavtal.

Överlåtelse av markanvisning

I de fall där det anges ska ett godkännande till överlåtelse av markanvisning ske skriftligen. Detta gäller även i de fall där överlåtelsen sker till ett närstående bolag.

Miljö

Kommunerna har olika styrka i sina formuleringar kring hur god miljö ska eftersträvas. De kommuner som har riktlinjer eller en policy för miljöarbetet sätter ofta upp krav på att dessa ska eftersträvas. Helsingborg har valt att uttrycka sig som att byggherrar med goda miljölösningar ges ett gott utgångsläge för marktilldelning. Linköping skriver att god kvalitet- och miljöprofil ska eftersträvas, men något krav sätts inte.

Översyn

Helsingborg, Sollentuna säger att en översyn av policyn bör ske varje mandatperiod.