

Riktlinjer för markanvisning

Tyresö kommun - Mars 2015



tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Den attraktivaste kommunen i Stockholms-regionen.....	3
1.1	Tyresö kommun	3
1.2	Lagstiftning.....	4
1.3	Vad är en markanvisning och ett exploateringsavtal?	4
1.4	Syfte med riktlinjer.....	4
2	Initiering av projekt	5
2.1	Markanvisning i Tyresö kommun.....	5
2.2	Ärendegång	5
3	Val av metod för markanvisning/överlåtelse	6
3.1	Anbud	6
3.2	Direktanvisning	6
3.3	Prisanbud/utformningstävling.....	6
4	Prissättning	7
5	Vad regleras i ett markanvisnings- respektive överlåtelseavtal	7
5.1	Byggherrens medverkan i fortsatta detaljplanarbetet.....	7
5.2	Energiriktlinjer och tillgänglighetshandbok	7
5.3	Dagvattenriktlinjer	8
5.4	Grön design.....	8
5.5	Kvalitetsprogram.....	8
5.6	Föreskrifter avseende markförsäljningen/överlåtelsen	8
5.7	Överlåtelse.....	9
6	Kostnader.....	9
7	Godkännande av markanvisningsavtal	9
8	Godkännande av marköverlåtelseavtal	9

1 Den attraktivaste kommunen i Stockholmsregionen

1.1 Tyresö kommun

”Det finns en bra blandning av olika boendeformer med både bostads- och hyresrätter samt egna hem. Tyresö centrum är omtalat för satsningen på en genomtänkt förtätning där en del höga byggnader har byggts och en ökad stadsmässighet förverkligats. Trollbäcken är fortsatt en grön och lummig villastad. Där finns ett utvecklat serviceutbud, inte minst tack vare de mindre förtätningar som genomförts runt Trollbäckens centrum. Den lokala servicen är god i Tyresö Strand där Trädgårdsstaden har färdigställts. Ett nytt mindre centrum med småskalig service har tillkommit vid Trinntorp. Den varsamma omvandlingen av Östra Tyresö som har pågått under många år är färdig”.

Så lyder delar av Tyresö kommuns målsättning för år 2030. Det stora målet är att kommunen då ska vara den attraktivaste kommunen i Stockholmsregionen. För att komma dit så krävs en aktiv markpolitik som möjliggör bebyggelse av bostäder, handel, service och kontor. Minst 300 bostäder per år ska tillkomma.

I Tyresö kommun bor idag drygt 44 000 invånare. Närheten till havet, naturen och storstaden gör Tyresö till en mycket attraktiv bostadsort. Bebyggelsen är varierad, kollektivtrafiken är väl utbyggd och via motorvägen nås centrala Stockholm på 20 minuter. Gällande översiktsplan för Tyresö är från 2008 och ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan pågår och förväntas vara klart år 2016.

Tyresö kommuns markinnehav innefattar främst sådan mark som idag är skyddad. En stor yta av kommunen består av naturreservat, nationalpark eller mark planlagd som allmän platsmark i form av natur eller park. I och med att en ny översiktsplan tas fram ses det kommunala markinnehavet över och områden som tidigare inte ansetts möjliga att bebygga kan därmed komma att öppnas upp. Möjligheten att bebygga tidigare oexploaterad privatägd mark ses också över.

Är du intresserad av att bygga på kommunal mark i Tyresö så kontakta oss för ett möte. Vi har tydliga krav och erbjuder snabba processer!

1.2 Lagstiftning

Den 1 januari 2015 började nya och ändrade regler i Plan- och bygglagen (PBL) samt en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar att gälla. De nya reglerna innebär bland annat att de kommuner som anvisar mark för byggande och de kommuner som ingår exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sina markanvisningar respektive exploateringsavtal.

Beroende på huruvida kommunen är markägare eller ej gäller skilda regler för vad som kan regleras i ett avtal. Då kommunen inte är markägare finns det inte möjlighet att ställa andra krav än vad som är möjligt att kräva enligt PBL. Om kommunen äger marken är dock möjligheterna mer långtgående då Jordabalkens, JB, regler om marköverlåtelse gäller. Kommunen har dock inte möjlighet att ställa krav på en byggnads tekniska egenskapskrav om denna inte agerar i egenskap av byggherre, fastighetsägare eller utan koppling till detaljplaneprocessen.

1.3 Vad är en markanvisning och ett exploateringsavtal?

Enligt ”lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” definieras markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att träffa ett bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Begreppet markanvisningsavtal är inte definierat i lagstiftningen. Enligt Sveriges kommuner och landsting (SKL) bör begreppen markanvisningsavtal och markanvisning dock ses som synonymer och inte förväxlas med avtal som innefattar faktisk överlåtelse av mark. Sådana avtal kommer i Tyresö därmed framöver att betecknas marköverlåtelseavtal.

Ett exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4§ Plan- och bygglagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

1.4 Syfte med riktlinjer

Syftet med riktlinjerna är att öka förutsebarheten kring vad avtalen om genomförande kan tänkas innehålla och formerna för hur förhandlingar kring sådana avtal ska gå till. Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå avtal ska framgå. På så sätt kan en byggherre ges möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som han eller hon kommer att mötas av i förhandlingarna med kommunen. Riktlinjerna är tänkta att fungera vägledande vid markanvisningar och marköverlåtelser men är inte juridiskt bindande för kommunen att följa.

2 Initiering av projekt

2.1 Markanvisning i Tyresö kommun

Exploateringsprojekt initieras huvudsakligen genom att en byggherre träffar en tjänstemannagrupp. Där diskuteras möjligheter till att starta ett projekt för ett visst område och förutsättningarna gällande kommunala krav och ekonomiska konsekvenser tydliggörs. Tyresö kommun har historiskt sett inte arbetat med skriftliga markanvisningar enligt lagens definition inför en marköverlåtelse. Istället har förutsättningar klarlagts genom protokollförda möten, planavtal har skrivits och fokus har legat på att endast starta projekt som drivs med ett snabbt planförfarande och således minska risker för att förutsättningar för byggherre och kommun ska förändras under tiden. Kommunens syn på detta arbetssätt är att det har fungerat mycket bra hitintills med få projekt som inte blivit genomförda efter det att en detaljplan vunnit laga kraft. Det har heller inte framförts synpunkter från byggherrarna om att skriftliga markanvisningar har varit önskvärda.

Markanvisningar i Tyresö har således varit en muntlig överenskommelse utan en specifik tidsbegränsning. Så länge projektet har drivits framåt så har kommunen inte gått ifrån den muntliga överenskommelsen om markanvisning och framtida marköverlåtelse i samband med att en detaljplan vinner laga kraft. Tyresö kommun avser att även fortsättningsvis arbeta på detta sätt. I de fall då byggherren ändå vill att en skriftlig markanvisning ges ska det vara möjligt att ta upp ärendet för beslut hos Kommunledningen.

2.2 Ärendegång

I översiktsplanen framgår de huvudsakliga riktlinjerna gällande användningsområden för mark och vatten i kommunen. För närvarande pågår arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Det innebär att kommunens markinnehav ses över gällande eventuell framtida exploatering och att det framöver förväntas kunna tas fler kommunala initiativ till nya exploateringar. Tyresö kommun arbetar inte med tomträtter.

I de fall där kommunen pekat ut ett område för bebyggelse är det vanligast att en samarbetspartner hittas innan dess att arbetet med en ny detaljplan påbörjas. Detta för att möjliggöra för sakägare, politiker, intresseorganisationer m.fl. att få en bild av det som ska byggas innan dess att planen antas. Ett samarbete mellan kommun och byggherre möjliggör också för att detaljplanen tar hänsyn till de platsspecifika frågeställningar som en speciell byggnad kan tänkas innebära.

Det är ovanligt att kommunen antar en detaljplan utan att en byggherre har utsetts. När detta sker har anledningen historiskt varit att kommunen velat ordna en marköverlåtelseävling med givna förutsättningar.

När ett projekt har initierats för en tjänstemannagrupp och denna anser att det är genomförbart tar Kommunstyrelsens Miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslut om planbesked och planuppdrag..

När kommunen tar initiativ till att kommunägd mark bebyggs annonseras detta i för ändamålet lämpliga medier och på www.tyreso.se.

3 Val av metod för markanvisning/överlåtelse

Tyresö kommunen tillämpar olika metoder för markanvisning/överlåtelse. Dessa beskrivs översiktligt nedan. Val av metod bedöms från fall till fall utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten.

3.1 Anbud

Vid ett anbudsförfarande är syftet att gynna konkurrensen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning men används i de flesta fall främst för anbud gällande pris. I Tyresö kommun är det vanligast förekommande att använda anbudsförfarande vid försäljning av mark för en- eller tvåbostadshus. I de fallen förmedlas oftast fastigheten via mäklare på öppna marknaden. För dessa fall tecknas då ett bindande marköverlåtelseavtal och inte markanvisning enligt den nya definitionen.

3.2 Direktanvisning

Avser tilldelning där en exploatör får möjligheten att förvärva marken utan att "tävla" mot andra exploatörer i fråga om utformning och pris. Det finns flera tillfällen då det finns fördelar att anvisa mark direkt till en bestämd byggherre. Exempel kan vara när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när byggherrar själva hittar förslag på lämpliga platser att bebygga eller när kommunen tidigare har upplevt byggherren som en bra samarbetspartner och således vill uppmuntra fortsatt verksamhet i kommunen. Direktanvisning kan ske med ett inledande förhandsavtal, dvs markanvisningsavtal, eller direkt med ett bindande JB-avtal eller ök om fastighetsreglering, dvs marköverlåtelse- alt marköverföringsavtal.

3.3 Prisanbud/utformningstävling

Används som tilldelningsmetod där efterfrågan på marken är stor och där kommunen vill få in flera förslag på hur området kan bebyggas. Tävling kan avse pris och/eller utformning. Tävlingen kan leda till ett inledande förhandsavtal, dvs markanvisningsavtal, eller till att kommunen direkt tecknar ett bindande JB-avtal eller ök om fastighetsreglering, dvs marköverlåtelse- alt marköverföringsavtal med vinnande byggherre.

4 Prissättning

Vid kommunal marköverlåtelse är ”Lag (2007:1091) om offentlig upphandling”, LOU, inte tillämplig. Däremot omfattas överlåtelseerna av EU:s stadsstödsregler samt kommunallagens förbud mot stöd till enskilda näringsidkare vilket innebär att dessa ska ske till minst marknadsvärde.

Genom ett anbudsförfarande där det bästa eller enda prisanbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av stadsstöd. Genom anbudsförfarande kan kommunen också få bedömning av marknadsvärde för likande försäljningar.

I de fall Tyresö kommun inte använder sig av anbudsförfarande görs en oberoende värdering i de fall där marknadsvärdet inte är känt genom att liknande markförsäljning har ägt rum i närområdet inom närtid.

Om inte annat överenskommits innefattar markpriset s.k. gatukostnader/exploateringsbidrag för projektet nödvändiga kommunala investeringar. Vid prissättning tas hänsyn till upplåtelseform då denna anses påverka marknadsvärdet.

5 Vad regleras i ett markanvisnings- respektive överlåtelseavtal

Generellt regleras förutom överlåtelsen frågor kring genomförande, ekonomi, ansvar samt övriga mer projektspecifika frågor.

5.1 Byggherrens medverkan i fortsatta detaljplanearbetet

Kommunens mål med att träffa markanvisningsavtal i tidigt detaljplaneskede är att få in byggherrekompetens i planprocessen och därmed öka kvaliteten, ekonomin och genomförbarheten för planprojektet. Hur byggherren ska medverka regleras i markanvisningsavtalet och i vissa fall även i separat upprättat plankostnadsavtal. Detta gäller även när kommunen träffar bindande marköverlåtelseavtal i tidigt skede.

5.2 Energiriktlinjer och tillgänglighetshandbok

Tyresö kommun har antagna riktlinjer för energianvändning samt en tillgänglighetshandbok, se www.tyreso.se

Enligt nya regler som trädde i kraft den 1/1 2015 har kommunen dock, om denna inte agerar i egenskap av fastighetsägare eller byggherre, inte längre möjlighet att ställa s.k. kommunala särkrav gällande en byggnads tekniska egenskaper vid marköverlåtelse som har samband med genomförandet av en detaljplan. Tillgänglighetshandboken och energiriktlinjerna är i dessa delar därmed utan verkan. Övergångsbestämmelser gäller för ärenden om detaljplaner som har påbörjats för den 1/1 2015.

Då kommunen inte har möjlighet att ställa krav på att riktlinjer och tillgänglighetshandbok efterföljs avses ändå dessa att redogöras för. En redovisning för hur bebyggelsen förhåller sig till riktlinjer och handbok finnas med i markanvisning och marköverlåtelseavtal även om krav på efterlydnad ej ställs.

5.3 Dagvattenriktlinjer

Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering har arbetats fram som en del i arbetet med att uppnå EU:s vattendirektiv och Sveriges miljömål som rör yt- och grundvatten se www.tyreso.se. Markanvisning och marköverlåtelseavtal ska redovisa för hur bebyggelsen tar hänsyn till dagvattenhanteringen på det för ändamålet mest lämpliga sättet.

5.4 Grön design

Samtliga projekt som innefattar bebyggelse för handel, kontor, service samt bostäder i ett sammanhang ska innehålla någon form av grön design. Vad detta kan vara i detalj provas i varje enskilt projekt.

5.5 Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram ska tas fram för bebyggelsen i syfte att tillsammans med detaljplan säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark. Kvalitetsprogrammet biläggs marköverlåtelseavtalet och är tänkt att fungera som en överenskommelse mellan byggherre och kommun om kvalitén på projektet utan att detaljerade planbestämmelser förs in i detaljplanen. I de fall att kommunen och byggherren kommer överens om ändringar i gestaltningen efter det att detaljplan och marköverlåtelseavtal har vunnit laga kraft så kan dessa ändringar göras utan att behöva invänta att detaljplanens genomförandetid löper ut. Målsättningen ska dock vara att ändringar inte ska behöva göras.

5.6 Föreskrifter avseende markförsäljningen/överlåtelsen

Slutliga marköverlåtelseavtalet innehåller föreskrifter om köp, tillträde, fastighetsbildning, garantier, ansvar, och eventuell friskrivning för befintliga förhållanden, sanering, rivning, etc. Normalt innehåller samtliga marköverlåtelseavtal friskrivningar om befintliga förhållanden.

Beroende på projektets innehåll och läge kan det vara aktuellt att behandla flera andra frågor i marköverlåtelseavtalet. Det kan gälla bostadspolitiska frågor, skydd/bevarande av vegetation, uppförande av bullerskydd och andra hänsyn till omgivningen m.m. Kommunen ser gärna att byggherren tillhandahåller praktikplatser för Tyresö gymnasiums elever samt att markanvisningar för hyreslägenheter innefattar överlåtelse av en viss andel lägenheter för sociala ändamål.

5.7 Överlåtelse

Om byggherre önskar överföra ingången marköverlåtelseavtal på annan, t ex för försäljning av exploateringsfastigheten, ska byggherren först inhämta kommunens skriftliga medgivande. Vid överlåtelse ska byggherren kvarstå solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätt fullgörande om inte byggherren/fastighetsägaren på annat sätt kan garantera kommunen detta. Det ska gälla även vid överlåtelser i flera led.

6 Kostnader

Planavtal tecknas i samband med att ett planarbete startar och regleras inte i samband med markanvisning eller marköverlåtelseavtal. De som har nytta av planen ska betala för framtagandet av denna och de utredningar som behöver tas fram i samband med planläggningen. Kommunens planenhet gör en budgetkalkyl för vad planen kan tänkas kosta men det är den faktiska kostnaden som debiteras. I de fall där detaljplanelagd mark säljs utan att exploatören varit inblandad i planprocessen debiteras planavgift i samband med att bygglov ges. Avgiften följer då kommunens plan- och bygglovstaxa. Bygglov och V/A-avgift regleras inte heller i samband med markanvisning eller marköverlåtelseavtal. Denna regleras vid debiteringstillfället och utgår från kommunens taxa. Samtliga taxor går att hitta på www.tyreso.se

Exploateringsbidrag/gatukostnad för de kommunala investeringar som är av nytta för byggherren ingår normalt i markpriset. Om så ej är fallet ska det framgå tydligt i protokollsförda möten samt senare i marköverlåtelseavtalet. Kostnaden av ledningsflyttar ingår normalt inte i exploateringsbidraget.

Andra kostnader som kan tillkomma byggherren är fastighetsbildningskostnader, anslutningskostnader för exempelvis el, tele och fjärrvärme, etableringskostnader. Huvudmannaskapet för respektive område ska beskrivas i marköverlåtelseavtalet.

7 Godkännande av markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska normalt godkännas av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet efter det att byggherren har undertecknat avtalet.

8 Godkännande av marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal ska normalt godkännas av Tyresö kommunfullmäktige efter det att byggherren har undertecknat avtalet och erlagt handpenning och ställt säkerhet i den omfattning som anges i avtalet.