

Markförsäljningspolicy

för Vaxholms stads markområden för bebyggande

Beslutad av kommunfullmäktige i

Vaxholms stad 2015-04-13, § 17



**VAXHOLMS
STAD**



Innehåll

1. Inledning.....	3
2. Markförsäljning – begrepp och metoder	3
2.1 Försäljning genom anbudsörfarande	4
2.2 Direktförsäljning	5
3. Information till exploitörer	5
4. Riktlinjer för markförsäljningar	6
5. Specifika riktlinjer för markanvisningar.....	8

1. Inledning

Vaxholms stad har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och samhällsutvecklingen i kommunen. Försäljning av obebyggd mark för exploatering är då viktig för att kunna genomföra uppdraget.

I Vaxholms stads nya översiktsplan har lämpliga utvecklingsområden för bostadsändamål angetts. Bebyggelseutvecklingen ska främst ske nära kollektiv-trafik, service och befintlig infrastruktur. Genom att bygga tätare stadsmiljöer kan Vaxholm bli mer resurs- och energieffektivt. När fler människor bor och arbetar på samma plats ökar underlaget för service, handel och kultur samt ger kollektiv-trafiken bättre förutsättningar.

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig när det gäller offentliga fastighetsförsäljningar. Emellertid regleras förfarandet och prissättningen delvis genom EUs statsstödsregler.

Syftet med denna policy är att förtydliga och underlätta, externt och internt, processerna kring marköverlåtelse och markanvisningar av kommunägda mark-områden för bebyggande. Policyn anger kommunens förhållningssätt och rikt-linjer för hur försäljning av kommunens markområden för bebyggande ska ske. Med en transparent och förutsägbar försäljningsprocess främjas intresset för att genomföra exploateringar och delta i anbuds-förfaranden i kommunen. Vaxholms stads gällande grundprincip är att gynna goda konkurrensförhållanden mellan olika aktörer på marknaden.

Markförsäljningspolicyn avser markområden för bebyggande som ägs av Vaxholms stad och förvaltas av stadsbyggnadsförvaltningen. Policyn gäller inte den bebyggda kommunägda marken, som i huvudsak är bebyggd för verksamhetsändamål, t.ex. skolor, förskolor och gruppbostäder.

”Kommunen” används i betydelsen Vaxholms stad nedan.

2. Markförsäljning – begrepp och metoder

Exploatör brukar den kallas som bygger ut ett detaljplane-, eller bebyggelse-område. Byggherre är enligt plan- och bygglagen ”den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten”. Ibland används ordet ”köpare” men innebörden är densamma.

Med marköverlåtelse avses tecknande av bindande *marköverlåtelseavtal*, mellan kommunen och en köpare av ett markområde. Metoder för markförsäljning i kommunen är *försäljning genom anbuds-förfarande* eller *direktförsäljning*. Metoderna beskrivs i avsnitt 2.1 och 2.2. Riktlinjerna för markförsäljningar anges i avsnitt 4.

Det bindande marköverlåtelseavtalet kan i båda metoderna föregås av ett icke bindande *markanvisningsavtal* mellan kommunen och en exploatör. En vanlig rubricering av denna typ av föravtal har tidigare varit intentionsavtal, optionsavtal och ramavtal. Markanvisningsavtal ska ersättas av ett bindande avtal i samband med att detaljplan för aktuellt markområde antas. Avtal om markanvisning ska endast användas i särskilda fall då kommunen i tidiga planeringsskeden vill få en exploatör att samverka med under detaljplaneprocessen och när det vid tidpunkten för anbuds-förfarandet och avtalets tecknande är svårt att upprätta ett bindande avtal, t ex på grund av projektets komplexitet och då många faktorer ännu är osäkra. Att teckna denna typ av icke bindande avtal innebär att kommunen riskerar att exploatören i senare skede inte är beredd att teckna bindande mark-överlåtelseavtal. Specifika riktlinjer för markanvisningsavtal anges i avsnitt 5.

Under 2014 antogs en Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala mark-anvisningar, som gäller från och med 2015-01-01. Med "markanvisningar" avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med en kommun om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Marköverlåtelseavtal, som kommunen ingår med en exploatör i ett tidigt skede och som är bindande men villkorat viss detaljplaneläggning etc, omfattas inte av den nya lagen om riktlinjer för markanvisningar.

Denna markförsäljningspolicy för kommunens markområden för bebyggande uppfyller den nya lagens krav på riktlinjer för kommunala markanvisningar inför marköverlåtelse, men anger även riktlinjer vid tecknandet av bindande marköverlåtelseavtal.

2.1 Försäljning genom anbudsförfarande

Försäljning genom anbudsförfarande ska huvudsakligen användas vid försäljning av kommunens markområden för bebyggande. Detta för att skapa en variation i bostadsbyggandet och främja god konkurrens mellan olika aktörer.

Vid försäljning genom anbudsförfarande upprättar kommunen ett prospekt/tävlingsunderlag som beskriver markområdet som bjuds ut till försäljning. I underlaget anges markområdets förutsättningar samt vilka kriterier som kommer att användas vid val av exploatör. Prospektet/tävlingsunderlaget ska godkännas av kommunstyrelsen.

Utvärderingskriterierna kan variera för olika markområden och kan avse t.ex. gestaltning av bebyggelse, bebyggelsens anpassning till omgivning och topografi, bebyggelsens kvalitets- och miljöprofil, antal nyskapade arbetstillfällen, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, försäljning för särskild typ av verk-samhet eller särskild upplåtelseform. Utvärderingskriterierna får dock inte utformas i strid med PBLs bestämmelse i 8 kap 4a§ som förbjuder kommunala särkrav, exempelvis får krav inte ställas på att bebyggelsen ska ha lägre energi-användning än den som anges i Boverkets byggregler.

Köpeskillingens storlek är alltid ett viktigt kriterium vid anbudsutvärdering. Viktningen av kriterierna avgörs från fall till fall och redovisas i prospektet/tävlingsunderlaget. I speciella fall kan kommunen välja att låsa fast priset i underlaget och då låta kriterier såsom exempelvis gestaltning och miljöprofil vara tongivande.

Ett anbudsförfarande kan efterföljas av budgivning mellan de byggherrar som lämnat in anbud om detta angetts i prospektet/tävlingsunderlaget. Förfarandet kan också läggas upp i två steg med en fördjupad bearbetning av de bästa förslagen i ett andra konkurrenssteg. Underlaget innehåller vanligen ett utkast till marköverlåtelseavtal. Anbuds-förfarandet avslutas genom att ett bindande avtal tecknas med den exploatör som bäst uppfyller kriterierna. Avtalet kan vara villkorat av att beslutet att anta detaljplan för aktuellt markområde ska vinna laga kraft om området saknar detaljplan vid tidpunkten för anbudsförfarande och avtalets tecknande.

Ett anbudsförfarande kan i särskilda fall, se ovan, resultera i ett icke bindande avtal om markanvisning mellan kommunen och exploatören. Ett sådant icke bindande föravtal avses i ett senare skede ersättas med ett marköverlåtelseavtal.

Enstaka småhustomter säljs i första hand via mäklare genom anbudsförfarande på den öppna marknaden, normalt genom budgivning.

2.2 Direktförsäljning

Vid direktförsäljning tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och en exploatör utan föregående anbudsförfarande, d.v.s. utan att fastigheten bjuds ut på den öppna marknaden. Avtalet kan vara villkorat av att detaljplan ska vinna laga kraft om detta ännu inte skett. Även vid direktförsäljning kan det bindande mark-överlåtelseavtalet föregås av ett icke bindande markanvisningsavtal.

Direktförsäljning ska göras i undantagsfall då marknadsvärdet på marken är känt och då det finns särskilda motiv att välja en viss exploatör. Direktförsäljning kan t.ex. göras då kommunens vilja är att genomföra ett projekt där exploatörens innovativa idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör eller där det är sannolikt att det bara finns en intressent. Det kan även handla om fall då en exploatering angränsar till kommunens mark och där det då finns synergieffekter av en samordnad exploatering.

Direktförsäljning kan dessutom ske när kommunen i samband med stadsplaneringen behöver omlokalisera en verksamhet eller göra en markbytesaffär. Det kan även handla om att möjliggöra en expansion eller en särskilt intressant verksamhetsetablering.

3. Information till exploatörer

Många exploatörer är intresserade av att förvärva mark i kommunen. För att på ett samordnat sätt hantera dessa förfrågningar anger denna policy hur exploatörer kan gå tillväga.

Alla exploatörer som är intresserade av att få köpa och exploatera mark av kommunen meddelar detta genom att skicka in en intresseanmälan med kontakt-uppgifter och exploaterings inriktning (upplåtelseform, omfattning, geografisk avgränsning) till kommunen som lagras hos kommunen i 5 år. Vid anbuds-förfarande informeras dessa intressenter via e-post.

Information om aktuella anbudsförfärdanden lägg upp på kommunens hemsida.

Kommunen tar även emot skriftliga förslag på hur specifika områden kan exploateras med förfrågningar om markförvärv. Förslagen ska innehålla skisser och en översiktlig redogörelse av tänkt exploatering med beskrivning av upplåtelseform, byggnadsvolymer, utformning och redogörelse av tekniska frågor av vikt. Förslagen ska åtföljas av information om exploatören samt relevanta referensprojekt. Då kommunen utvärderat förslaget utifrån gällande och kommande planer meddelar kommunen exploatören inom cirka tre månader huruvida förslaget innebär att direktförsäljning kan tillämpas. Om direktförsäljning inte bedöms lämpligt sparas inkomna förslag och intresseanmälningar. När sedan markområdet ska säljas informerar kommunen exploatören som bjuds in att delta i anbudsförfarande. Informationen skickas till exploatörer som in-kommit med ett förslag eller en intresseanmälan för det aktuella markområdet.

4. Riktlinjer för markförsäljningar

Följande principer gäller för kommunens markförsäljningar:

- Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler och kommunallagens förbud mot stöd till enskilda näringsidkare ska försäljning ske till marknadspris. Då direkt-försäljning tillämpas ska köpeskillingen sättas till minst det marknadsvärde som oberoende värderingsman anger.
- I första hand ska försäljning genom anbudsförfarande tillämpas. Direkt-försäljning ska endast ske i undantagsfall, t ex när exploatörens speciella idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör.
- Försäljning ska i första hand ske genom anbudsförfarande med köpe- skilling som avgörande parameter i sådan omfattning att prisnivån för olika kommundelar blir känd.
- Vid försäljning ska kommunen tillgodogöra sig möjligt förädlingsvärde i form av t ex ändrat användningssätt eller utökad byggrätt, d v s i förekommande fall villkora köpet med att detaljplan för markområdet vinner laga kraft. För att köpeskillingen ska följa utvecklingen över tid justeras denna även utifrån konsumentprisindex.
- Försäljning bör ske under goda marknadsförutsättningar och med rätt timing, där även hänsyn ska tas till det långsiktiga behovet av mark för ny bebyggelse.
- I områden som byggs ut etappvis bör försäljningar ske så att utbyggda etapper är välfungerande tillsammans tills hela området är utbyggt.
- Marköverlåtelseavtalet bör innehålla krav på byggstart inom viss tid för att undvika spekulationer i markförvärv.
- Försäljning ska inte ske till exploatör som på tidigare förvärvat mark inte bygger ut i takt med vid den försäljningen överenskomna tidplanen.
- I marköverlåtelseavtal kan ställas villkor på bebyggelsens utformning om det finns stöd för det i detaljplanen (bestämmelser, beskrivning, gestaltnings-program).
- Vid val av exploatör ska alltid hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och dokumenterade förmåga att genomföra projektet.
- Exploatören står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplane-arbetet och svarar för plankostnaderna, vilket även inkluderar kostnader för de utredningar som krävs för framtagande av detaljplan. Ofta tecknas ett planavtal med berörda exploatörer innebärande att exploatörerna ska ersätta kommunen för kommunens faktiskt nedlagda kostnader för planarbetet.
- Exploatören står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplanens genomförande. Exploateringen ska ekonomiskt bära kostnaderna för utbyggnad av allmän plats såsom exempelvis allmänna gator, gång- och cykelvägar, park och naturmark. Åtagandena ska dock stå i rimlig relation till exploatörens nytta av planen och avse för planen nödvändiga åtgärder.



- Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med kommunen. Om kommunen så kräver ska exploatören ta fram alternativa utbyggnadsförslag genom anlitanade av två eller flera arkitektkontor (att väljas i samråd mellan exploatören och kommunen) eller olika arkitektkontor för olika delar/etapper av projektet.
- Kommunen kommer i marköverlåtelseavtal ställa krav på att exploatörens utbyggnad av kvartermark samordnas med utbyggnad av allmän plats.
- På kommunens begäran kan exploatören upplåta eller överlåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder inom det aktuella området. Överenskommelse om sådan upplåtelse/överlåtelse ska regleras i avtalet.
- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt till ersättning eller nytt avtal för annat projekt som kompensation.
- Avtal om markanvisning och bindande avtal avseende marköverlåtelse får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande.
- Marköverlåtelseavtal som i normalfallet även reglerar genomförande av detaljplan antas av kommunfullmäktige inför detaljplanens godkännande av kommunstyrelsen. Avtalet villkoras då av att planen vinner laga kraft. För det fall försäljning sker inom detaljplan där utbyggnation av allmän infrastruktur redan genomförts så anger aktuellt reglemente med delegationsordning, utifrån köpeskillningens storlek och strategisk vikt, vilken som är beslutfattande kommunal instans.

5. Specifika riktlinjer för markanvisningar

Följande riktlinjer gäller specifikt för kommunens markanvisningar och kompletterar det som övriga avsnitt anger avseende utgångspunkter och mål för överlåtelser, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Lagen om riktlinjer för kommunala mark-anvisningar inbegriper även icke bindande avtal om markupplåtelser, d.v.s. för-avtal om tomträtt, arrende, nyttjanderätt o.s.v. Då kommunen inte tillämpar denna typ av icke bindande avtal finns det enligt lagen ingen skyldighet för kommunen att ta fram riktlinjer avseende just detta. Därför behandlas inte upplåtelse i dessa riktlinjer.

- Avtal om markanvisning fattas av kommunstyrelsen.
- Ett avtal om markanvisning är tidsbegränsat, normalt två till fyra år, från kommunstyrelsens beslut om sådant avtal. Om ett marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid kan kommunen träffa ett nytt avtal om mark-anvisning med annan part. Förlängning kan dock medges under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören. Kommunen ska ha rätt att säga upp avtalet under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på det sätt som avsågs vid avtalets tecknande eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om priset för marken. Ett sådant återtagande ger inte exploatören rätt till ersättning eller nytt avtal om mark-anvisning.
- Av avtal om markanvisning ska framgå att för bindande avtal gäller kommunens riktlinjer för markförsäljningar enligt avsnitt 4 ovan.