

§ 23

Riktlinjer för markanvisningar (policy)

KS-2015/699

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna upprättat förslag till Policy för markanvisningar.

Reservation

Claes Litsner (S) och Lennart Lundberg (KN.NU) reserverar sig mot beslutet.

Yrkande

Claes Litsner (S) yrkar avslag.

Propositionsordning

Ordförande ställer det utsända förslaget till beslut mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller det utsända förslaget.

Ärende

Tjänsteskrivelse 2015-12-30, förslag till policy och beslut från kommunstyrelsen, § 256, 2015-12-07 har varit utsända.

Handläggare
Anders Carlquist
Exploateringschef

Tjänsteskrivelse
Datum
2015-12-30

Diarienummer
KS-2015/699

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för markanvisningar (policy)

KS-2015/699

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna upprättat förslag till Policy för markanvisningar.

Sammanfattning

En kommun ska, enligt lag (2014:899), anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna ska ange hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag. Riktlinjerna beslutas av kommunfullmäktige och är vägledande dvs inte bindande. Ett förslag till policy för markanvisningar har upprättats i syfte att tillgodose lagkravet. Termen policy används för att harmoniera med kommunens benämning av övriga styrdokument.

Bakgrund

Knivsta växer och utvecklas

Knivsta kommunfullmäktige antog i mars 2013 enhälligt ett dokument som översiktligt beskriver hur kommunen ska få växa fram till år 2025 – Vision 2025. I visionen står:

”Den moderna och kunskapsintensiva småstaden med förankring i en levande landsbygd – mitt i tillväxtregionen Uppsala-Stockholm – skapar attraktionskraft både för boende och företag och befäster Knivsta som en föregångskommun för det hållbara samhället.”

Visionen innebär bland annat att kommunen ska växa till uppemot 25000 invånare år 2025 och att en ökande andel av befolkningen arbetar i Knivsta. Som en röd tråd löper det hållbara samhället och målet är att utveckla Knivsta till en föregångskommun både vad gäller ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter.

I visionen sammanfattas Knivstas identitet i följande punkter:

- En del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala
- En kommun öppen för förändringar
- En modern småstad och en levande landsbygd i samverkan
- En föregångskommun och en mötesplats för ett hållbart samhälle
- En växande kommun med 20 000 – 25 000 invånare
- Ett näringsliv i utveckling med fler kunskapsintensiva företag
- En ökande andel av befolkningen arbetar i Knivsta

Lag om riktlinjer för markanvisningar

Sedan årsskiftet 2014/2015 gäller lag (2014:899) om Riktlinjer för markanvisningar. Lagen definierar en 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 överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande."

Lagen säger vidare: "En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning."

Definitionen av markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Ett syfte med den nya lagen är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd.

Riktlinjerna ska ange hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Riktlinjerna bör kunna framgå av ett särskilt antaget dokument eller integreras i den kommunövergripande översiktsplanen. Riktlinjerna beslutas av kommunfullmäktige och är vägledande dvs inte bindande. Det finns inget krav på löpande uppdatering. Markanvisning som genomförs innan kommunen antagit riktlinjerna blir ej ogiltig av detta skäl. Försäljning av mark eller byggnad ska föregås av ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs eller priset baseras på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen. Av riktlinjerna bör framgå hur kommunen avser säkerställa att försäljning av mark inte sker under marknadspris.

Ett förslag till policy för markanvisningar har upprättats i syfte att tillgodose lagkravet. Benämningen policy har valts för att harmoniera med kommunens övriga styrdokument.

Ekonomisk konsekvensanalys

Riktlinjerna bedöms inte leda till några ekonomiska konsekvenser.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Lena Fransson
kommunchef

Beslutet ska expedieras till:
Akten
Handläggare

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

Riktlinjerna är en följd av ett lagkrav och bedöms i sig inte leda till några konsekvenser för barn.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Har barn fått uttrycka sina åsikter?

Ja Nej

Förklara oavsett svar.

POLICY FÖR MARKANVISNINGAR I KNIVSTA KOMMUN

i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för markanvisningar

Utgångspunkter

- Knivsta vill utvecklas i samklang med "Vision 2025"
- Det finns ett stort behov av bostadsbyggande, i kommunen, regionen och delar av landet i övrigt
- Knivstas läge är långsiktigt attraktivt för stadsutveckling
- I Knivsta finns goda förutsättningar för byggande av bostäder och för andra ändamål
- Knivsta har en uttalad ambition att uppnå bättre balans mellan antalet invånare och antalet arbetsplatser i kommunen
- Kommunen ska sträva efter att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bygga i Knivsta kommun
- Kommunen och marknadens aktörer kan tillsammans utveckla den goda staden med en beträffande storlek, gestaltning, upplåtelseform och innehåll varierad bebyggelse
- Kommunen ska inbjuda till samt bejaka marknadsaktörers kreativitet som i samverkan med kommunen och invånarna har goda förutsättningar att utveckla en för så många som möjligt attraktiv stad
- Ledord vid utvecklingen av staden och val av byggherrar för markanvisning är
 - Hållbarhet i alla bemärkelser
 - Genomförbarhet
 - God stadsbyggnad

Ansökan

Ansökan ska vara skriftlig och ange följande:

- Den sökandes namn och organisationsnummer.
- Berörd fastighet med beteckning och helst en kartskiss.
- En kort beskrivning av projektet i text (ändamål, volym, upplåtelseform mm) och enkla skisser. Ej krav på genomarbetat arkitektmaterial!
- Sökandens tidigare genomförda referensobjekt, om sådana finns.

Ansökan kan kompletteras eller revideras efter hand.

Det är önskvärt att det projekt som beskrivs i ansökan inte strider mot översiktsplanen och andra kommunalt antagna dokument. Vid avvikelse från något av dessa bör skälen anges.

Markanvisning – metoder

Det finns flera sätt för en kommun att lämna markanvisning. De viktigaste följer nedan:

- Direktanvisning innebär att markanvisning sker till en byggherre sedan denne presenterat ett förslag till projekt och kommunen önskar gå vidare med att pröva detta i ett planarbete. Direktanvisning är den huvudsakliga metoden för markanvisning i ärenden rörande "normala" bostadsprojekt.
 - Gruppanvisning, kan bli aktuellt när flera byggherrar visat intresse att genomföra projekt inom samma område och där utrymme finns för flera aktörer – men kanske inte alla. I den inledande fasen jobbar kommunen tillsammans med de utvalda byggherrarna i syfte att utröna hur området kan utvecklas. De byggherrar som visar god ambition och förmåga till samarbete, hållbara lösningar m m får gå vidare till senare faser i projektet.
 - Anbudstävling kan tillämpas när kommunen har en tydlig uppfattning om det aktuella projektet. Anbudet kan avse enbart priset på marken och/eller utformningen.
-

-
- Markanvisningstävling är en metod som innebär att kommunen utförligt beskriver kraven och förväntningarna på det aktuella projektet. Kommunen tar fram ett väl genomarbetat underlag och tydligt angivna kriterier för utvärdering av inkomna förslag. Inbjudan kan antingen gå ut öppet för alla att delta eller till en av kommunen utvald grupp. Markanvisningstävling är en resurskrävande metod för såväl kommunen som anbudsgivarna. Bör tillämpas restriktivt och då större, speciella och/eller komplicerade projekt planeras.

Kriterier för markanvisning/val av byggherre

Oavsett vilken av de ovan beskrivna metoderna som valts sker val av byggherre mer eller mindre uttalat utifrån några eller alla av kriterierna nedan.

- Hållbarhet
- Gestaltning
- Funktion
- Nyttänkande/kreativitet
- Pris
- Samarbete
- Samhällsnytta
- Referensprojekt
- annat

Markpriser – värdering – anbud

I de flesta fall bestäms priset för det aktuella markområdet mot underlag av opartisk expertvärdering. I vissa fall kan dock försäljning ske till högstbjudande efter anbuds förfarande. Köpeskillingen får aldrig underskrida marknadsvärdet.

När sker försäljningen?

Tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft och sedan parterna är överens om villkoren och i övrigt är beredda att träffa avtal. Markanvisningen är inte ett löfte från kommunen att sälja.

Beslutsprocessen

Sedan ansökan kommit in till kommunen bereds ärendet av förvaltningen. Det är kommunstyrelsen som efter beredning i kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om markanvisning.

Ekonomi

- Risk. Under markanvisningstiden – vanligen 24 månader – bekostar byggherren normalt alla utredningar som behövs för detaljplanens utarbetande liksom själva planarbetet. Detta sker på byggherrens egen risk.
 - Erläggande av köpeskillning. När markanvisning leder till marköverlåtelse erläggs köpeskillingen enligt de villkor som avtalas i samband med denna, vanligen vid tillträdet.
-

§ 256

Riktlinjer för markanvisningar

KS-2015/699

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att återremittera ärendet till förvaltningen.

Reservation

Björn-Owe Björk (KD) och Klas Bergström (M) reserverar sig mot beslutet.

Yrkande

Claes Litsner (S), Lennart Lundberg (KN.NU) och Rolf Samuelsson (MP) yrkar återremiss.

Anders Eskhult (C) yrkar att ärendet ska avgöras idag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer Claes Litsners m.fl. yrkande om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet.

Ärende

Anders Carlqvist, exploateringschef, informerar.

Beslut från kommunstyrelsens arbetsutskott, § 182, 2015-11-23, tjänsteskrivelse 2015-12-04 och förslag på riktlinjer har varit utsända.