

Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun

Revidering av riktlinjer för markanvisning, 2020, 20ks343.



Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun
Revidering 2020. 20ks343

Övergripande planering, Styrning och stöd. Citera gärna ur skriften
men ange källa. © Annika Heggem och Gävle kommun [2019]

Grafisk form Pangea design

www.gavle.se

INNEHÅLL

INLEDNING	2
riktlinjer för markanvisning	3
Bakgrund till riktlinjer för markanvisning	3
Vad är en markanvisning?	3
Markanvisning för bostäder	4
Markanvisning för verksamhetsmark	4
Hur går en markanvisning till?	4
TILLDELNINGSMETODER	5
Markanvisning genom anbudsförfarande	5
Markanvisningstävling	5
Direktanvisning	6
Villkor för markanvisning	6
Byggaktörens ekonomi	6
Tid	6
Hållbarhet	7
Dubbel markanvisning	7
Villkor för marköverlåtelse	8
Återtagen markanvisning	8
Överlåtelse av markanvisningsavtal	9
Principer för prissättning av mark	9
Handläggningsrutiner	10
Ansökan om markanvisning	10
Beslut	10
VERKSAMHETSMARK för näringslivets	10
BEHOV	10
Intresseanmälan	11

ORDLISTA

Allmän plats: En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov

Byggaktör: Gävle kommun använder ordet för det som plan- och bygglagen definierar såsom byggherre. Alltså den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Lagakraftvunnen: Ursprung ur juridisk term laga kraft. Innebär att överklagandetiden för taget beslut har löpt ut. Beslutet kan då inte överklagas.

Plan- och bygglagen: Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

INLEDNING

Säg Gävle och de flesta tänker på en julbock, ett ishockeylag eller kaffe. Gävle är också det bästa av många världar med havet som granne och nära till storstaden, skogen och fjällen.

80 minuter till Stockholm och 60 minuter till Arlanda ger även tillgång till Sveriges största arbetsmarknad, ett av Europas starkaste tillväxtområden och en direkt närhet till världen. Det strategiska läget med en komplett infrastruktur; Gävle hamn, motorvägarna, E4 och E16, och tre järnvägsstambanor bildar en knutpunkt som ger konkurrensfördelar oavsett bransch.

I och kring Gävle finns Sveriges basindustri och starkaste exportregion, och arbetsmarknadsregionen omfattar högteknologiska och globala industrikoncerner. Stål, trä- och pappersindustri finns i generna och har skapat en lång tradition som handels- och sjöfartsstad.

Gävles roll som regional tillväxtmotor drivs genom de dryga 8 000 företag som finns i olika storlekar och inom alla branscher. Transport och logistik, geografiska informationssystem (GIS), energi och miljö, pappers- och träindustri samt myndigheter och offentlig förvaltning definierar Gävles starka näringskluster och högspecialiserade kompetensområden. Lägg därtill en leverantör i världsklass av fiber och bredband, en pågående byggboom och en satsande besöksnäring.

Gävles status som residensstad är tydlig, här finns en rad myndigheter med Länsstyrelsen och Lantmäteriet i spetsen, samt Högskolan i Gävle - en av Sveriges mest populära högskolor.

Miljöambitionerna är höga i Gävle. Rankad som Sveriges näst bästa miljökommun 2017, 2018 och 2020 tar Gävle även sikte på att vara en klimatneutral kommun år 2035.

Gävle växer, det betyder möjligheter för dig

Gävle växer med nästan 1000 personer varje år och 2016 passerade vi 100 000 invånare. År 2030 förväntas antalet invånare ha ökat till 120 000.

Det innebär att vi bygger mer Gävle för fler Gävlebor och att det betyder möjligheter för dig som byggaktör. 11 000 arbetstillfällen ska skapas, 10 000 bostäder ska byggas och över 25 miljarder ska investeras i infrastruktur till 2030. En bred politisk överenskommelse kring bostadsbyggande ger långsiktighet i byggandet av Gävle, och för din effektivitet håller Gävle kommun tidig dialog med byggaktören och har snabba processer för detaljplan och bygglov.

Gävle vänder sig mot havet och satsar på hållbara stadsdelar

Gävle vänder sig mot havet! Vi uppmärksammar det genom den pågående omvandlingen av det gamla hamnområdet Alderholmen för närmare 2000 bostäder direkt vid vattnet på Gävle Strand. Därutöver är området Näringen i Gävle en av regeringens satsningar på nya hållbara städer och stadsdelar. Näringen ska omvandlas från dagens havs- och citynära verksamhetsområde till en hållbar stadsdel med höga ambitioner, innovativa lösningar och 6000 nya bostäder fram till år 2040.

För befintliga näringar i området, som behöver nytt läge, planeras nya verksamhetsområden, Tolvforsskogen är ett av dessa. Nya järnvägsspår, en ny bangård och en ny tågstation, tillsammans med dubbelspår på Ostkustbanan norrut blir det nya området ett attraktivt logistik- och verksamhetsområde.

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Bakgrund till riktlinjer för markanvisning

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om ändrade regler i *Plan- och bygglagen (2010:900)* samt om lag för kommunala markanvisningar, *Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)*. Dessa regler trädde i kraft den 1 januari 2015. Riktlinjernas syfte är att i tidigt skede skapa tydlighet för byggaktören avseende krav och förutsättningar för förhandling med kommunen om genomförande av ett byggprojekt.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggaktör. Överenskommelsen innebär att under avtalstiden har byggaktören ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Kommunen reglerar villkoren för markanvisning i ett markanvisningsavtal.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

Gävle kommun kan bjuda in byggaktörer till markanvisning i ett skede då detaljplan inte är lagakraftvunnen. Då deltar byggaktören aktivt i framtagandet av detaljplanen. Det skapar goda förutsättningar för ett smidigt genomförande av detaljplanen. Kommunen kan i det fallet inte garantera byggrätter förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.

Inbjudan till markanvisning kan också ske för område som är detaljplanelagt. I det fallet ska byggaktörens förslag överensstämma med gällande detaljplan och kommunens vision för området.

Markanvisning för bostäder

I det växande Gävle ska bostad finnas för alla. Vi välkomnar såväl stora som mindre, nya eller mer etablerade byggaktörer att lämna sitt intresse för tilldelning av markanvisning. En mångfald av aktörer i bostadsbyggandet möjliggör goda konkurrensförhållanden på marknaden. Det skapar också förutsättningar för att möta behovet av bostäder för alla till rimliga boendekostnader, med olika upplåtelseform och i olika lägen inom kommunen.

Byggaktörens lämnade förslag till bebyggande blir bedömt med hänsyn till de behov som aktuellt område har och med koppling till Gävle kommuns mål. Det är viktigt att vi kan se hur förslaget visar förståelse för hållbarhet ur både ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv.

Markanvisning för verksamhetsmark

I likhet med mark för bostäder så är det Gävle kommuns ambition att kunna erbjuda näringslivet lämplig verksamhetsmark. Det kan gälla lägen för exempelvis handel, kontor eller tillverkning. Gävle kommun planlägger verksamhetsmark för näringslivets intressen både som en del av den blandade staden, tillsammans med bostäder och service, men även för rena verksamhetsområden.

Försäljning av verksamhetsmark är kopplat till krav på genomförande inom viss tid. Det motverkar att attraktiva lägen blir förvärvade i spekulationssyfte.

Vi kan tillämpa markanvisning för verksamhetsmark. Men främst sker tilldelning genom direktanvisning för detta syfte.

Tilldelning genom jämförelseförfarande kan bli aktuellt om läget i staden har sådana förutsättningar. Det kan möjliggöra att samla områden för näringsverksamhet med viss prägel. Men också att tillskapa bättre service för visst område eller skapa märkesbyggnader som bidrar till stadens attraktionskraft.

Hur går en markanvisning till?

Gävle kommun annonserar aktuella områden för markanvisning av mark för bostäder på den egna hemsidan. Information om aktuella områden för markanvisning kan, som komplement, också återfinnas i branschriktade tidskrifter. Intressenter som lämnat sina kontaktuppgifter på kommunens hemsida blir meddelade via mejl.

Gävle kommun välkomnar också byggaktörer att aktivt komma med projektidéer. Det kan leda till en markanvisning.

TILLDELNINGSMETODER

Den byggaktör som vill vara med och bygga i Gävle kommun behöver känna till och ta del av kommunövergripande program. Översiktsplan, planeringsriktlinjer för Gävle växer, miljöstrategiskt program och inriktningsprogram för bostadsförsörjning är tillgängliga via kommunens hemsida. Kommunens kretsloppsplan är likaså ett styrande dokument och ett verktyg i arbetet att utveckla Gävle hållbart.

Vid markanvisning tillämpar Gävle kommun tre olika metoder; anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Vi kan tillämpa dubbel markanvisning som ett villkor för markanvisning. Nedan följer en förklaring till vad de olika tilldelningsmetoderna innebär samt vad vi menar med dubbel markanvisning.

Markanvisning genom anbudsförfarande

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggaktörer. Vid inbjudan till markanvisning lämnar Gävle kommun en beskrivning av de behov som exploateringen av området bör ta hänsyn till. Vi förväntar att den byggaktör som lämnar förslag till bebyggande av det markanvisade området kan visa hur områdets behov blir uppfyllt. Förslaget ska också visa hur det möter kommunens mål och inriktning som finns uttryckta i styrdokumentet. Beskrivningen kan finnas i illustrationer och genomförandebeskrivning. Tjänstemän inom den kommunala organisationen bedömer hur förslaget möter mål och behov för det markanvisade området.

Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om tilldelning av markanvisning.

I den här tilldelningsmetoden *kan* lämnat markpris vara avgörande för vem som blir tilldelad markanvisningen. Alternativt är priset fast och andra kriterier blir avgörande. Det ska vara känt för byggaktören vad som är utslagsgivande i bedömningen.

Vi kan exempelvis bedöma följande i lämnade förslag:

- Hur projektet bidrar till staden som helhet
- Hur projektet samspelar med sin omgivning och platsens förutsättningar
- Förutsättningar för att använda hållbara transportmedel
- Arkitektonisk kvalité och idé
- Boendekostnader
- Hur exploateringen bidrar till ett hållbart och klimatneutralt Gävle
- Markpris

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är också ett sorts jämförelseförfarande. Vi tillämpar det för projekt där vi gör bedömningen att exempelvis arkitektur, nytänkande, mobilitet och tekniska utmaningar särskilt behöver bli uppmärksammat i genomförandet. Ett

tävlingsprogram är det underlag på vilket byggaktören lämnar sitt intresse för deltagande i tävlingen. Utvärdering av inkomna tävlingsförslag sker av en jury som kan bestå av interna och externa resurser, anpassat till behovet i varje enskilt fall. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om tilldelning av markanvisning.

Markpriset kan också i denna tilldelningsmetod vara fast eller utgöra ett av de utslagsgivande kriterierna. Bedömningskriterier vid respektive tillfälle framgår av tävlingsprogrammet.

Direktanvisning

Direktanvisning kan tillämpas i Gävle kommun. Kommunstyrelsen bedömer om det är ett lämpligt sätt att genomföra en lagakraftvunnen detaljplan. Eller om ett förslag till utformning av oplanerade områden är så intressant att det bör leda till en direktanvisning.

Centrala lägen är mer konkurrensutsatta och ställer högre krav på viss utformning varför ett anbudsförfarande då är mest relevant. Mindre centrala lägen har andra behov och platsförutsättningar vilka kan bli uppfyllda genom direktanvisning.

VILLKOR FÖR MARKANVISNING

Gävle kommuns villkor för markanvisning utgår från målet med markanvisningen; att bestämt område blir utbyggt enligt krav avseende både tid, utformning och särskilda behov. Byggaktörens redovisade tidplan och ekonomiska möjlighet att fullfölja genomförandet är därför starka argument för val av part att markanvisa till. Beskrivning av hur byggaktörens förslag möter våra mål avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet har stor vikt vid urvalet för tilldelning.

Byggaktörens ekonomi

Vid en markanvisning är det nödvändigt för kommunen att få förståelse för byggaktörens ekonomiska möjlighet att genomföra byggprojektet. Den byggaktör som blir erbjuden en markanvisning redovisar därför sin ekonomiska status på ett öppet och tydligt sätt. Ett, max en månad gammalt, utdrag från bolagsregistret kan vara ett sätt. En tidig ekonomisk bedömning av projektet och en beskrivning av projektets finansiering presenterar också byggaktören för kommunen. Det är underlag som stödjer kommunen i bedömningen av byggaktörens ekonomiska möjligheter att genomföra projektet.

Tid

När markanvisning sker innan det finns en lagakraftvunnen detaljplan så förväntar Gävle kommun att byggaktören aktivt deltar i planarbetet. Med det menar vi att byggaktören ska bidra med underlag till upprättandet av detaljplanen.

Markanvisningen är giltig till och med tolv månader räknat *från* datum för lagakraftvunnen detaljplan.

När markanvisning sker för detaljplanelagt område så är giltighetstiden tolv månader räknat från datum för tecknande av markanvisningsavtalet.

Vid villkor om dubbel markanvisning kan tiden för markanvisning vara en annan. Gällande tid i det fallet kommer att vara känt i inbjudan till markanvisning.

Om villkor i avtalet inte blir uppfyllda under avtalstiden upphör avtalet att gälla.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som byggaktören inte råder över finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till försening.

Om vi bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om förlängning.

Hållbarhet

Gävle kommun är klimatneutral 2035.

Vi ställer krav på att byggande i Gävle sker miljö- och klimatmässigt hållbart. Vi vill se att byggandet möjliggör för både boende men också för verksamhetsutövare att leva och verka miljömässigt hållbart.

På det följer att vi i bedömningen av det förslag som byggaktören lämnar för ett markanvisningsobjekt lägger stor vikt vid hur förslaget möter det kravet.

Vi kan exempelvis förvänta att byggaktören redovisar hur byggandet bidrar till att minska vatten- och energianvändning, hur det medverkar till optimal återvinning eller hur det bidrar till ett hållbart resande. Ett annat krav kan vara att byggaktören redovisar att material som är tänkta för projektet har låg miljöpåverkan, att det är valda utifrån en livscykelanalys.

Dubbel markanvisning

Dubbel markanvisning kan vara ett villkor vid markanvisning.

Villkoret innebär att byggaktören tilldelas två områden att utveckla.

Markanvisningsavtalet tydliggör kraven för genomförandet i tid och ordning.

Genomförandekrav kan i markanvisningsavtalet vara villkorat av bebyggelsevillkor och tid för tillträde.

Att stimulera byggnation på landsbygden och i våra serviceorter kan vara en anledning till att vi använder dubbel markanvisning. Trygghetsboenden kan vara ett särskilt

behov att uppmärksamma. Serviceorterna är i översiktsplan för Gävle kommun utpekade som Valbo, Forsbacka, Hedesunda och Bergby.

Vi kan även använda dubbel markanvisning som villkor i markanvisning för byggande utanför serviceorterna. Då har vi gjort bedömningen att det kan vara ett bra sätt att genomföra vissa krav men också ett attraktivt projekt för byggaktören. Det kan exempelvis bli aktuellt när ett område behöver kunna erbjuda hyresrätter med bestämt tak för hyresnivån i kombination med bostadsrätter i högre prisskala.

Dubbel markanvisning kan ske genom antingen jämförelseförfarande eller direktanvisning. Inför att erbjuda dubbel markanvisning undersöker vi behov och efterfrågan på föreslagen bebyggelse. Marknadsundersökning kan vara aktuellt i vissa fall för att skapa tydlighet för byggaktören.

Villkor för marköverlåtelse

Inom avtalstiden för markanvisning förväntar vi att byggaktören aktivt verkar för att kunna erhålla beviljat bygglov. Lagakraftvunnet bygglov är ett krav för att kommunen ska sluta avtal om marköverlåtelse.

Byggaktören kan uppvisa en godtagbar tidplan för genomförandet. En markanvisning kan avse stor volym byggrätter. Den situationen är uppmärksam i markanvisningsavtalet och marköverlåtelserna följer av att ställda villkor blir uppfylla enligt markanvisningsavtalet.

Marköverlåtelseavtalet innehåller en förklaring om bebyggelsekrav samt ett överlåtelseförbud kopplat till bebyggelsekravet. Konsekvensen av att inte uppfylla dessa villkor är kopplat till vite. Villkoren blir även en del av köpebrevet som ligger till grund för ansökan om lagfart.

Alternativt kan fullbordad marköverlåtelse vara villkorad mot bebyggelsekravet. I det fallet är bebyggelsekravet tydligt definierat i marköverlåtelseavtalet.

För att säkerställa genomförandet av vissa villkor kan kommunen tillämpa vite och överlåtelseförbud.

Vid dubbel markanvisning är villkor om tillträde kopplat till bestämt genomförande enligt beskrivning i markanvisningsavtalet.

Återtagen markanvisning

Gävle kommun har rätt att återta en markanvisning.

Vi återtar markanvisningen under avtalstiden om byggaktören inte aktivt samarbetar enligt den överenskommelse vi gjort i markanvisningsavtalet.

Exempel på övrigt som kan leda till att markanvisningen blir återtagen är om det blir uppenbart att genomförandet är ekonomiskt omöjligt eller om myndighetsbeslut förändrar förutsättningarna. Blir det uppenbart att byggaktören inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande återtar vi markanvisningen. Byggaktören och Gävle kommun står då för sina egna nedlagda kostnader.

Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Överlåtelse av markanvisningsavtal

Byggaktören har inte rätt att överlåta tecknat markanvisningsavtal till annan aktör. Ny byggaktör kräver nytt avtal vilket även gäller för exempelvis dotterbolag till ursprunglig avtalspart.

Principer för prissättning av mark

Försäljning av mark sker på marknadsmässiga villkor enligt Kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Markpriset per markanvisningsobjekt kan bli bestämt i konkurrens mellan byggaktörer alternativt blir priset bestämt med utgångspunkt från en värdering.

Värderingen återspeglar marknadsvärdet vid rådande förutsättningar. Det innebär blanda annat att kommunens kostnader för att förädla markanvändningen genom antagen detaljplan är del av värderat markpris. Utgångsläget för respektive värdering är tydliggjort.

Beräkning av totala markpriset kan utgå från kronor per kvadratmeter bruttoarea. Bruttoarean, BTA, beräknas från detaljplanens maximala byggrätt. Parterna kan avtala om en lägre utnyttjandegrad av planens maximala byggrätt i enskilda fall. I det fallet är det byggrätt enligt bygglovshandlingar som är beräkningsgrund för köpeskilling.

Kommunen får kostnader genom sitt ansvar att genomföra detaljplanens utpekade områden för allmän plats, i den mån kommunen är huvudman. Dessa kostnader blir fördelade mellan exploitörer inom planområdet och kommunen utifrån beräknad nytta för respektive part. Byggaktören ersätter det som en engångssumma i samband med markköpet.

Vid viss marköverlåtelse utgör tomtarean beräkningsgrund för köpeskilling. Det gäller i huvudsak ytkrävande verksamheter i externa lägen med låg exploateringsgrad.

I huvudsak säljer kommunen byggklar mark i det hänseendet att markförorening och arkeologi är utrett och åtgärdat. Kommunen tar risken för okänd markförorening och arkeologi i den förståelsen att kommunen bär kostnader för att ställa marken i skick för planerat genomförande. Byggaktören bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man.

Gävle kommun kan tillämpa tilläggsköpeskillning. Det kan gälla om det finns framtida händelser som betydligt påverkar värdet av mark som kommunen säljer. Villkor för tilläggsköpeskillning ska vara tydligt beskrivet i marköverlåtelseavtalet.

Markpriset inkluderar inte kostnader för anslutning till något ledningsnät.

HANDLÄGGNINGSRUTINER

Ansökan om markanvisning

Om det finns intresse hos byggaktör att lämna en ansökan om direktanvisning så ska den ansökan skickas skriftligen till Gävle kommun, kommunstyrelsen, 801 84 Gävle. Förslaget ska innehålla tydlig beskrivning av idén. Karta som visar det geografiska läget samt byggnadsvolymer tillsammans med redovisning av angöring och parkering för byggnationens behov. Kommunstyrelsen avgör om förslaget är tillräckligt intressant för att gå vidare med.

Lämnat intresse till att delta i annonserad markanvisning där kommunen avser att tillämpa jämförelseförfarande ska uppfylla de krav som är uttryckt i underlaget. En situationsplan över området som redovisar byggnadsvolymer, parkeringslösningar och angöring till området. Utformning av bebyggelsen samt upplåtelseform ska vara beskrivet. En genomförandeplan där tid för utbyggnad framkommer samt en förklaring till hur förslaget är kopplat till kommunens övergripande planerings- och inriktningsdokument.

Hur förslaget ska lämnas är beskrivet vid respektive annonserat markanvisningsärende. Byggaktören ska vara beredd att lämna förslag i både pappers- och digitalt format.

Beslut

Kommunstyrelsen har det yttersta ansvaret för beslut om tilldelning av markanvisning.

VERKSAMHETSMARK FÖR NÄRINGSLIVETS BEHOV

Gävle kommun arbetar för att kunna erbjuda näringslivet lämpliga etableringsplatser utifrån de behov som verksamheten har. Försäljning av tomter för näringslivets behov kan ske både med och utan markanvisning. Direktanvisning är dock det rådande tillvägagångssättet. Det geografiska läget men även kommunens avsikt för olika områden är avgörande.

Försäljning av marken är villkorad av bestämt genomförande i tid. Det innebär att gjuten grundläggning för huvudbyggnad ska vara färdigställd inom 18 månader från tillträdet. Tiden kan förlängas maximalt med sex månader.

I samband med att överlåtelseavtalet blir tecknat ska köparen betala handpenning om 10 procent av köpeskillingen. Om köpet inte blir fullbordat så behåller kommunen handpenningen.

INTRESSEANMÄLAN

Byggaktörer som är intresserade av att bygga i Gävle kommun har möjlighet att lämna en generell intresseanmälan på Gävle kommuns hemsida. Intressenter som har registrerat sig blir meddelade när nya områden för markanvisning blir aktuella. Byggaktören, intressenten, ansvarar för att hålla sina kontaktuppgifter uppdaterade.