

Markanvisningspolicy

Antagen av tekniska nämnden 2012-10-09



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Ljuset vid Vättern

Markanvisningspolicy

Denna markanvisningspolicy gäller för markanvisning av kommunal mark från tekniska nämnden till byggherrar i Jönköpings kommun fr o m 2012-11-01. Policyn gäller i tillämpliga delar anvisningar för byggnation av bostäder, kontor, handel och industriändamål.

Allmänt

Markanvisningspolicyn för Jönköpings kommun beskriver villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika byggherrar. Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen och ansvaret är fördelat på olika nämnder.

Tekniska nämnden är kommunens markägare som förvärvar och säljer mark, upprättar avtal och svarar för genomförandet av infrastruktur i nya exploateringsområden.

Stadsbyggnadsnämnden har myndighetsansvar för detaljplaner och bygglov samt fastighetsbildning. Nämnden ansvar även för gestaltungs- och utformningsfrågor samt genomförandet av infrastruktur i befintlig stadsamhällo.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för strategiska planeringsfrågor, såsom översiktsplanen och fördjupningar till denna (t.ex. Utbyggnadsstrategin och Stadsbyggnadsvisionen). Kommunstyrelsen verkar genom uppdrag till respektive nämnd.

Markanvisningspolicyn ska dels vara ett underlag för det interna arbetet på tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret och dels utgöra underlag för politiska beslut. Markanvisningspolicyn klargör även de fördelningsgrunder och rutiner som gäller vid markanvisning för bostäder, val av byggherrar samt de villkor som gäller för byggherrarna.

Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnationen som kommunen önskar. De styrande dokumenten är i första hand översiktsplanen med dess fördjupade utbyggnadsstrategi och det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet (KBFP). I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande mål som styr kommunens utbyggnad i stort. Bostadsförsörjningsprogrammet revideras årligen och anger de mål som gäller för bostadsförsörjningen den närmaste femårsperioden.

Definition

En markanvisning innebär rätt för en intressent att under viss tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Denna rätt ges som en markreservation, med förutsättningar och villkor.

Tekniska nämnden fattar beslut om att godkänna markanvisning för aktuella projekt. Då beslut om markanvisning fattats av tekniska nämnden upprättar kontoret *markanvisningsavtal* där byggherren förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Markanvisning för bostäder

Fördelning av kommunens mark ska syfta till att åstadkomma en attraktiv gestaltning med variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad. Kommunen ska medverka till att de boende ges möjlighet att välja bostadsform och bostadsområde. En övergripande målsättning är att motverka segregation och uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel. Inom bostadsområden ska därför mark fördelas mellan bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter på så sätt att komplettering sker med den upplåtelseform som är minst representerad dock med hänsyn tagen till lämplig exploateringsgrad/markanvändning inom bostadsområdet.

För att byggherrar ska våga satsa resurser i ett visst projekt lämnar kommunen markanvisningar. Beslut om markanvisning tas av tekniska nämnden och är en utfästelse till en intressent att under viss tid och på vissa villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ett projekt. Hur markanvisningar lämnas är beroende av bl a konjunkturläget och efterfrågan. Markanvisning kan ske i olika skeden, antingen tidigt i exploateringsprocessen eller senare när en detaljplan redan finns.

Markreservationen fullföljs genom ett exploateringsavtal alternativt en försäljning/tomträttsupplåtelse mellan byggherren och kommunen. Avtal tecknas normalt när förutsättningarna för projektet är relativt klara bl a i fråga om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris. När projektet är av stor ekonomisk betydelse för parterna så kan även ett tidigt samverkansavtal tecknas mellan parterna. Beslut om exploateringsavtal tas av tekniska nämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige innan antagande av detaljplan.

Markpris och markanvisningsavgift

Efter att beslut om tilldelning av markanvisning fattats av tekniska nämnden upprättas ett markanvisningsavtal mellan tekniska kontoret och byggherren. Syftet med avtalet är att klargöra villkoren för markanvisning. Avtalet ger byggherren en ensamrätt att utreda förutsättningarna att få utveckla sitt projekt. Vidare regleras kommunens kostnader för att marken ligger obebyggd och låst. Även ansvar för områdets skötsel samt tillträde till området regleras.

Markpriser vid försäljning av tomtmark beslutas årligen av kommunfullmäktige. Priset är olika beroende på tillåten användning i kommande/ gällande detaljplan. Normalläget är att slutanvändningen utav en byggnad reglerar priset. Vid försäljning av mark för bostäder, lokaler för kommersiell handel och kontor åsätts ett pris per bruttoarea (BTA). Vid försäljning av mark i verksamhetsområden är normalfallet ett försäljningspris per tomtyta.

Villkor för markanvisning

1. En markanvisning är normalt tidsbegränsad till högst ett år från tekniska nämndens beslut. Om en bindande skriftlig överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom denna tid står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Förlängning kan dock medges av tekniska nämnden. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Vid begäran av förlängning villkoras förlängning med vitesklausul, normalt 10% av tomtpriset. Vite tas normalt inte ut om förseningen inte beror på byggherrens åtaganden.
2. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering ska göras i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. På kommunens begäran ska byggherren tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Dessa krav måste uppfyllas även om detta innebär viss belastning för de vanliga bostäderna. Byggherren ska följa beslutade generella krav som tagits av kommunen i andra styrande dokument. Det kan gälla t ex att integrera socialt boende, anvisningsrätt, miljöanpassat byggande och att följa riktlinjer för tillgängligheten till och i bostäder.
4. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Val av byggherre

Kommunen vill vid valet av byggherre verka för att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden. Vid urvalet beaktas vidare sociala åtaganden, låga boendekostnader, tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande eller engagemang för att skapa bra boende- och stadsmiljöer. Andra parametrar kan vara valet av upplåtelseform -hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder, lokaler och bostads- och stadsmiljöer ska uppnås. Vid valet av byggherre tas även hänsyn till dennes ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen när upplåtelseformen är hyresrätt. Kostnadsfaktorn är viktig och kommunen vill gynna byggherrar som visar att man kan producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser.

Metoder för markanvisning

Markanvisning kan ges på olika sätt. Kommunen tillämpar tre metoder; direktanvisning samt två typer av jämförelseförfarande (intresseanvisning och tävling).

Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte finns något behov av jämförelseförfarande, t ex när en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga och kommunen bedömer förslaget vara bra. Direktanvisning kan även tillämpas när kommunen önskar en viss profil i ett område, t.ex. inom socialt åtagande eller hållbart byggande, och en specifik byggherre vill åta sig detta. Direktanvisning kan även tillämpas på återlämnade anvisningar om kommunen bedömer att sökande byggherre kan uppfylla likvärdigt eller bättre förslag än tidigare sökanden. Villkoren för markanvisning och kraven på byggherren ska alltid tillämpas

Jämförelseförfaranden

Intresseanvisning, som är det huvudsakliga förfarandet, används vid markanvisning av såväl planlagd som icke planlagd mark. Grundtanken med förfarandet är att stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret fastställer grundläggande parametrar för projektet och därefter ger byggherrar möjlighet att komma in med intresseanmälan innehållande enklare skisser, information om idéer, upplåtelseform etc.

Vid val av byggherre bedöms intressenternas idéer, förslag på gestaltning, kvalitet, exploateringsekonomi, energianvändning, socialt engagemang samt genomförandetid. Beroende på område och situation kan de olika parametrarna värderas olika.

Intresseanvisning kan även användas för att göra ett tidigt urval av byggherrar där man i konkurrens låter tre till fyra byggherrar arbeta vidare med ett projekt. Fördelen blir då att byggherrarna på ett tidigt stadium inte behöver ödsla stora resurser på ett projekt. För att skapa variation i respektive projekt sker urval även med hänsyn till om byggherren är en aktör som är kommunal, kooperativ, lokal/regional eller ny i kommunen.

Tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret arbetar i samverkan fram förslag på vem som bör få marktilldelningen, stadsbyggnadsnämnden yttrar sig om valet och tekniska nämnden fattar därefter beslut om marktilldelning. För att få en samsyn mellan nämnderna presenteras kontorens förslag till tilldelning på nämndsammanträde och beslut tas på nästkommande nämndsammanträde.

Markanvisningstävling används i speciella fall då platsen eller ändamålet så kräver. Det kan vara i särskilt attraktiva lägen eller för större områden. Markanvisningstävling är en anbudstävling med krav på inlämnade av arkitektskisser av olika slag. För att locka deltagande är det viktigt att inte för många tävlingar arrangeras.

Tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. Bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanen är underlag för detta val. Behov av lokaler för olika serviceändamål klargörs med hjälp av berörda förvaltningar

En kravspecifikation med urvalskriterier t ex projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, energikrav, geotekniska- och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris etc. tas fram gemensamt av tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret, eventuellt tillsammans med andra förvaltningar, och sammanställs i en PM/program som tillhandahålls intressenterna. Intresserade byggherrar lämnar in tävlingsförslag med tillhörande material i enlighet med programmet. Tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret bedömer inkomna förslag och föreslår därefter byggherre/byggherrar. Tekniska nämnden beslutar om markanvisning till den eller de byggherrar vars förslag man bedömt vara mest intressant.

Tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret arbetar i samverkan fram förslag på vem som bör få marktilldelningen, stadsbyggnadsnämnden yttrar sig om valet och tekniska nämnden fattar därefter beslut om marktilldelning. För att få en samsyn mellan nämnderna presenteras kontorens förslag till tilldelning på nämndsammanträde och beslut tas på nästkommande nämndsammanträde.

Markanvisning för verksamheter: industri, kontor och handel

Kommunen arbetar för att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter inom olika delar i kommunen. Kommunens mark erbjuds till de aktörer som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde.

Urvalet sker normalt via direktförfarande, dock utesluts inte andra förfarande kan ske vid behov. För att säkerställa att mark inte binds upp upplåts mark med ett nyttjanderättsavtal innehållande en skyldighet att uppföra del av byggnad innan köpeavtal tecknas.

Anvisning av mark till verksamheter kan ibland kräva en viss sekretess under förhandlingsförfarandet.

Förteckning över markansökningar

Byggherrar eller andra intressenter som önskar en markanvisning ska skriftligen anmäla detta till tekniska kontoret. Anmälan noteras i ett särskilt register som förs på tekniska kontoret.

Förteckning över markanvisningar

Tekniska kontoret ansvarar för upprättande och ajourföring av en förteckning som visar företag, datum, ändamål, ytor och antal lägenheter som en uppföljning av gjorda markanvisningar. Markanvisning förs in i registret så snart denna kan göras offentlig.

Styrande dokument

- Översiktsplanen
- Utbyggnadstrategin
- Stadsbyggnadsvisionen och ramprogram för södra Munksjön med tillhörande underlag.
- Kommunalt bostadsförsörjningsprogram
- Program för hållbarutveckling och miljö
- Bättre för alla
- Parkeringsnorm
- Handelsstrategin