

Styrdokument

Diarienummer:
KS/2023:403

Riktlinjer för markanvisningar

Styrdokumentsuppgifter

Kategori av styrdokument	Normerande styrdokument
Dokumenttyp	Riktlinje
Gäller för	Kommungemensam
Antaget	Kommunstyrelsen den 29 september 2025 § 142
Ikraftträdande	<i>Den 14 oktober 2025</i>
Giltighetstid	Tills vidare
Dokumentansvarig	Mark- och exploateringschef

Innehåll

1	Inledning.....	3
1.1	Syfte	3
1.2	Upplands Väsby's utgångspunkter och mål	3
2	Metoder och villkor för markanvisning.....	4
2.1	Markanvisningstävling	4
2.2	Direktanvisning med jämförelseförfarande.....	4
2.3	Direktanvisning	4
2.4	Villkor för markanvisning	5
2.5	Val av byggherre	6
2.6	Bakgrundskontroll	6
3	Prissättning av mark	6
4	Marköverlåtelseavtal	6
5	Handläggning och ansökan	7
6	Kontakt	7

1 Inledning

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer om markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En markanvisning definieras 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.

Ett avtal om markanvisning är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplan för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av kommunen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Förslag till markanvisningar på kommunens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan kommunens berörda förvaltningar. Efter upprättande av detaljplan tecknar Upplands Väsby kommun ett marköverlåtelseavtal som i enlighet med markanvisningsavtalet reglerar den aktuella marköverlåtelserna samt övriga åtaganden.

Riktlinjerna revideras löpande i samband med att förutsättningar i lagar, regler eller riktlinjer förändras. Dessa riktlinjer är vägledande och kommunen kan i enskilda fall frånga tillämpningen av riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan eller när det finns andra särskilda skäl att frånga riktlinjerna.

1.1 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa en struktur för markanvisningar i kommunen som på bästa sätt kan möta mål och strategier inom relevanta styrdokument och som klarar att hantera förändringar inom dessa. Kommunen vill skapa möjlighet att sälja mark till olika byggherrar för att erbjuda ett varierat bostadsutbud i kommunens alla delar med avseende på upplåtelseformer och hustyper.

1.2 Upplands Väsby utgångspunkter och mål

Upplands Väsby kommun arbetar med att utveckla ny bebyggelse genom att fördela kommunens mark till intresserade byggherrar genom markanvisningar. Detta bidrar till att skapa en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun. I samband med försäljning av kommunal mark utgår Upplands Väsby kommun alltid ifrån likabehandlingsprincipen.

Med hjälp av markanvisningar vill kommunen åstadkomma:

- En jämn produktionstakt i bostadsbyggandet
- En god arkitektur och en attraktiv gestaltning
- En variation i bebyggelsestrukturen som bidrar till innovation och utveckling
- Blandade upplåtelseformer
- Att bostäder och verksamheter uppnår en god standard till rimlig kostnad och att uppmuntra byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen
- Konkurrens på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna

Vid bostadsproduktion i samband med markanvisning ska alltid behov av specialbostäder beaktas, exempelvis kategoribostäder för prioriterade grupper i aktuellt område.

I Upplands Väsby kommun är kommunstyrelsen ansvarig för planering och exploatering enligt plan- och bygglagen samt utövar den formella ägarrollen avseende kommunens fastigheter.

2 Metoder och villkor för markanvisning

Upplands Väsby kommun använder sig av tre metoder för markanvisning.

Markanvisningstävling, direktanvisning med jämförelseförfarande och direktanvisning utan föregående jämförelseförfarande.

2.1 Markanvisningstävling

Vid markanvisningstävling upprättar kommunen ett förfrågningsunderlag som beskriver markområdet som bjuds ut till försäljning. De inkomna bidragen utvärderas sedan av kommunen utefter olika bedömningskriterier. Vilka bedömningskriterier som Upplands Väsby kommun utvärderar i markanvisningstävlingar redovisas i förfrågningsunderlaget. Det kan exempelvis handla om skapande av arbetstillfällen, särskild typ av verksamhet eller boende för exempelvis unga eller studenter, boendekostnader eller särskild upplåtelseform.

Markanvisningstävlingar i Upplands Väsby kommun kan komma att genomföras vid olika skeden i detaljplaneprocessen. Både innan detaljplanen startar, och efter samråd eller antagande.

2.2 Direktanvisning med jämförelseförfarande

Vid direktanvisning med jämförelseförfarande erbjuder kommunen ett begränsat antal byggherrar att komma in med sin intresseanmälan med förslag till exploatering av ett visst område. Förutsättningar, detaljeringsgrad och bedömningsgrunder för inkomna förslag varierar från fall till fall beroende på typ av område, komplexitet samt kommunens intentioner i övrigt. Även referensprojekt kan ingå i redovisningen. Byggherrarnas framtagna av underlag inför inlämning av anbud sker på egen risk och ger ingen rätt till ersättning för nedlagd tid eller rätt till en markanvisning.

2.3 Direktanvisning

Vid direktanvisning tecknas markanvisningsavtal direkt mellan kommunen och en byggherre utan föregående anbudsförfarande.

Förfarandet används av kommunen om det finns särskilda skäl exempelvis då kommunens vilja är att genomföra ett projekt där byggherrens speciella idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan byggherre eller där tiden är avgörande för processen. Ett särskilt motiv till direktanvisning kan vara företagsetablering som medför nyskapande av arbetstillfällen eller att byggherren redan äger mark intill ett kommunägt markområde och där befintlig verksamhet behöver expandera.

Vid direktanvisning ska försäljning av mark ske till marknadsvärde utifrån opartisk värdering.

2.4 Villkor för markanvisning

- Markanvisningsavtal är tidsbegränsat till två (2) år. Om marköverlåtelseavtal inte träffats med kommunen under dessa två år står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalets giltighetstid löpt ut ger inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning.
- Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning om detaljplaneprocessen överskrider markanvisningens giltighetstid och under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- Kommunen kan återta en markanvisning under markanvisningens giltighetstid om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid ingående av markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för försäljningen av, eller upplåtelsen med tomträtt i, fastigheten. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar en markanvisning, får kommunen anvisa marken till annan intressent.
- Om byggherren inte påbörjat byggnationen för det markanvisade området inom tjugotre (23) månader från det att köpebrev upprättats och i enlighet med detaljplanen har kommunen rätt att ta tillbaka marköverlåtelsen och begära att köpet återgår.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
- Om erforderlig detaljplan inte vinner laga kraft eller om projektet av någon annan anledning inte genomförs står kommunen och byggherren för sina egna nedlagda kostnader. Byggherren har i sådant fall inte rätt till kompensation som exempelvis en ny markanvisning.
- Kommunen har möjlighet att i samband med beslut om markanvisning och tecknande av markanvisningsavtal ställa särskilda krav som ska åstadkomma en attraktiv gestaltning med variation i byggande, att bostäder och verksamheter uppnår en god standard och att markanvändningen bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle. Detta kan gälla upplåtelseform för bostäder, tillhandahållande av olika former av kategoribostäder eller lokaler för barn och omsorgsboende. Det kan även gälla krav på byggnaders utformning, miljöanpassat byggande, energikrav och mobilitetsfrågor.
- Vid varje markanvisning avsedd för bostäder ska kommunen ålägga byggherren att erbjuda kommunen att köpa eller hyra 3–5 procent av antalet bostäder för bostadssociala ändamål.
- Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen ska överta den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i det framtagna materialet. Kommunens rätt omfattar bland annat visualiseringar och gestaltningsbilder men ska inte omfatta arkitekt- och byggtkniska ritningar eller underlag. Vad som nu sagts ska även gälla om detaljplanearbetet avbryts eller om byggherren annars inte längre önskar fullfölja markanvisningen.

2.5 Val av byggherre

Vid valet av byggherre ska byggherrens ekonomiska stabilitet beaktas liksom tidigare genomförda projekt. Konkurrensförhållandena på Upplands Väsby kommuns bostadsmarknad ska också vägas in så att variation och en sund konkurrens främjas. Upplands Väsby kommun arbetar med både små och stora byggherrar med olika inriktning vad gäller hustyper och upplåtelseformer.

2.6 Bakgrundskontroll

Upplands Väsby kommun kommer att genomföra bakgrundskontroller på samtliga byggherrar som är involverade i framtida exploateringsprojekt. Detta syftar till att säkerställa att alla parter som deltar i utvecklingen av Upplands Väsby kommun inte omfattas av kriminell verksamhet och säkerställer att byggherrar har goda möjligheter att genomföra ett projekt. Genom att genomföra dessa kontroller vill kommunen skapa en trygg och transparent process som gynnar både medborgare och byggherrar.

3 Prissättning av mark

Kommunens mark värderas av en extern fastighetsvärderare. Det markpris som åsätts marken vid försäljning utgår från marknadsvärdet för aktuell byggrätt, det vill säga det värde marken har när detaljplanen är antagen.

Värderingen ska alltid göras med beaktande av vilka åtaganden byggherren åläggs i avtalet om marköverlåtelse såsom betalning av exploateringsbidrag eller andra förpliktelser som kan påverka marknadsvärdet på marken. Avtalet kan då även ange hur det angivna priset ska justeras fram till försäljningstillfället, till exempel med hänvisning till förändringar i konsumentprisindex (KPI).

Försäljning av exempelvis verksamhetstomter och villatomter sker genom fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren får i uppdrag att sälja fastigheten på marknadsmässiga villkor.

4 Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtalet är det bindande avtal som kommunen tecknar tillsammans med byggherren om överlåtelse av mark. Avtalet reglerar även en rad genomförandeåtgärder såsom gemensamma mål, ansvarsfördelning samt rättigheter och skyldigheter vid genomförande av en detaljplan. Avtalen är olika omfattande beroende på projekt och kan omfatta allt från projektering till utbyggnad och besiktning. De villkor som angetts i markanvisningsavtalet överförs och preciseras i marköverlåtelseavtalet.

Utöver villkoren som angetts ovan avseende markanvisningsavtalet regleras ytterligare villkor i marköverlåtelseavtalet vilket beskrivs nedan.

- Byggherrens kostnadsansvar för kommunens ny- eller ombyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden med mera).
- Byggherrens kostnadsansvar för kommunens ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för genomförandet av den nya detaljplanen. För beräkning av exploateringsbidrag se kommunens Bilaga 1. Riktlinjer för exploateringsbidrag som gäller vid tecknande av markanvisnings- och marköverlåtelseavtal.

- Anslutning till Upplands Väsby kommuns vatten- och avlopp samt dagvattennät betalas som en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar vid utbyggnad av vatten- och avlopps nätet står byggherren för sådana kostnader utöver anläggningsavgiften.
- Byggherrens kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som kan komma att krävas för områdets exploatering till exempel omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Upplands Väsby kommun ansvarar för och bekostar fastighetsbildning för att bilda den eller de fastigheter som skall utgöra markanvisningen, hit räknas även bildande av servitut och ledningsrätter. Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som behöver bildas för byggherrens eget nyttjande av fastigheten bekostas och ansöks av byggherren.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader.
- Samordning av kommunens och byggherrens arbeten. Övriga riktlinjer för exploaterings genomförande.
- Krav på bebyggelseutformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Överenskommelser om upplåtelseformer, målgrupper, med mera.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras.
- Bestämmelser om förturslägenheter för social förtur eller liknande, då kommunen har rätt till att hyra eller köpa ett visst antal lägenheter i förtur.
- För att säkerställa genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att kräva säkerhet dels för kostnaden för allmänna platser och anläggningar, dels för de viten som kan bli aktuella i marköverlåtelseavtalet. Godtagbara säkerheter kan till exempel vara bankgaranti, moderbolagsborgen eller pantbrev.
- Marköverlåtelseavtalet får inte överlåtas. Överlåtelse till helägt dotterbolag får inte ske utan kommunens skriftliga godkännande

5 Handläggning och ansökan

Vill du skicka in en markanvisningsansökan till Upplands Väsby kommun behöver följande information finnas med i ansökan:

- Företagets organisationsnummer.
- Kontaktpersoner och firmatecknare.
- Referensobjekt.
- Beskrivning av projektidé.
- Fastighetsbeteckning/ar

6 Kontakt

Kontoret för samhällsbyggnad är den förvaltning som handlägger och föredrar markanvisningsärenden samt upprättar markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

Kommunstyrelsen eller något av dess utskott fattar beslut om planuppdrag och tilldelning av markanvisningar samt godkänner upprättade avtal. Kommunfullmäktige fattar beslut om antagande av detaljplaner samt godkänner marköverlåtelseavtal.

Markanvisnings- och intresseförfrågningar hänvisas till Väsby Direkt.

vasbydirekt@upplandsvasby.se