



Upplands Väsby
kommun

Styrdokument, policy

Datum:
2019-10-30

Diarienummer:
KS/2019:449

Policy för markanvisning

Kategori	Uppgift
Nivå	Kommungemensamt styrdokument
Antagen	Kommunfullmäktige den 16 december 2019, § 169
Reviderad	
Giltig till och med	Den 31 december 2020
Ansvarig ägare	Samhällsbyggnadschef

Inledning

Som ett led i Upplands Väsby kommuns utveckling av ny bebyggelse ska kommunen genom uppdrag om markanvisning fördela den mark som kommunen äger till intresserade byggherrar att utveckla den mark och därigenom bidra till ett långsiktigt hållbar och attraktiv kommun. Det är av stor vikt att varje försäljning av kommunal mark sker efter noggranna överväganden och hanteras jämställt och likställt. Varje markanvisning som kommunen gör ska vara en del av ett led i arbetet med att utveckla Upplands Väsby kommun.

Enligt Lag (2014:889) om riktlinjer för kommunal markanvisning ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som omfattar kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för prissättningen av mark.

För att säkerställa att varje markanvisning som sker i kommunen framgångsrikt leder till detta samt att alla byggherrar och intressenter bemöts och hanteras på ett likställt sätt har kommunen antagit en policy för markanvisning.

Syftet med markanvisningspolicy och tillhörande riktlinjer är att skapa en struktur för markanvisning som på bästa sätt kan möta mål och strategier inom relevanta styrdokument och som klarar att hantera förändringar inom dessa. Kommunen vill få in fler byggherrar för att skapa ett varierat bostadsutbud i kommunens olika delar med avseende på upplåtelseformer och hustyper och att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa.

En blandning av stora och små byggherrar med måttligt stora byggrätter till en och samma byggherre i områden ska eftersträvas. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd har kommunen nytta av byggherrarnas egna kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra.

Markanvisningspolicy och dess riktlinjer revideras löpande i samband med att förutsättningar i lag, regler eller riktlinjer förändras.

Kommunens utgångspunkter och mål för samhällsbyggande

Kommunen har som målsättning att ca 400 bostäder inklusive utrymme för kommunal service, i genomsnitt över en längre tidsperiod, ska byggas årligen och att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklings-områden men också mindre projekt för att möta konjunktursvängningar och hålla en jämn byggtakt över tid.

Utgångspunkter vid anvisning av kommunens mark är de politiskt beslutade mål och strategier såsom Upplands Väsby kommuns Vision 2040, gällande budget, översiktsplan, kommunens stadsmässighetsdefinition, trafikplan, poängsystemmodell, ekosystemtjänstplan och övriga relevanta styrdokument som gäller vid varje markanvisningstillfälle.

Tillgodose kommunala sociala behov

Vid varje markanvisning avsedd för bostäder ska byggherren erbjuda kommunen bostäder för bostadssociala ändamål i enlighet med riktlinjerna för markanvisning.

Tillgodose kommunala och samhälleliga behov

Inför varje markanvisning inom ramen för en förstudie undersöka om behov finns i aktuellt område av specialbostäder som t ex ungdomsbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg, kategoribostäder eller lokaler för kultur- och fritidsändamål.

Alltid väga in miljö- och klimatpåverkan

Vid varje markanvisning väga in miljö- och klimatpåverkan.

Skapa variation

Skapa förutsättningar för variation vad gäller bland annat upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning.

Med kommunens markanvisningar vill kommunen åstadkomma

- en jämn produktionstakt i bostadsbyggandet.
- en god arkitektur och en attraktiv gestaltning.
- en variation i byggande.
- att bidra till innovation och utveckling.
- att bostäder uppnår en god standard till rimlig kostnad.
- att tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen.
- goda förutsättningar för kommunens ansvar för bostadsförsörjning enligt lag 2013:866.
- goda förutsättningar för kommunens ansvar för anskaffande av bostäder för bostadssociala ändamål.

Målsättningen är att få

- en god livsmiljö.
- en tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse inklusive kommunal service.
- en god funktionsblandning, en mångfald av boende för alla åldersgrupper och befolkningsgrupper i kommunens olika områden.
- att stimulera konkurrensen på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna.
- en god bostadsförsörjning.
- en integration av bostäder för bostadssociala ändamål i det ordinarie bostadsutbudet.

Vad är en markanvisning

En markanvisning är en option som ger en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger.

En markanvisning är ofta, men inte nödvändigtvis, kopplad till ett uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett område. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. En överenskommelse 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. Markanvisningar tas alltid fram i nära samarbete mellan kommunens berörda förvaltningar.

Former av markanvisning och pris

Kommunen använder vid markanvisning tre olika metoder. Direktanvisning med jämförelseförfarande, direktanvisning eller markanvisningstävling. Kommunen säljer alltid mark till marknadsmässiga priser.

Försäljning av verksamhetstomter

Med verksamhetstomter avses tomter avsedda för industri, handel och kontor. Försäljning av verksamhetstomter ska ske genom fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren får i uppdrag sälja fastigheten till någon byggherre på marknadsmässiga villkor.

Försäljning av kommunala villatomter

Försäljning av enskilda kommunala bostadsfastigheter sker via fastighetsmäklare – om det inte gäller ett av kommunen fastställt önskemål om att förmedla en tomt/byggrätt eller att kommunen behöver anvisa mark för att få tillgång till mark på annat håll.