

MARKANVISNINGSPOLICY

- riktlinjer avseende tilldelning av mark
för bostäder och verksamheter

INLEDNING

Karlstads kommuns markanvisningspolicy fastställdes ursprungligen av kommunfullmäktige 2009-11-19 §15 och började gälla från 2010-11-01 och tills vidare. *Denna reviderade version av policyn antogs av teknik- och fastighetsnämnden 2013-xx-xx och började gälla från 2013-xx-xx.*

Syftet med kommunens markanvisningspolicy är att tydliggöra grunderna för hur kommunen anvisar mark för bostäder och verksamheter. Genom markanvisning av kommunägd mark kan kommunen uppfylla de visioner och mål som finns för kommunens utveckling och tillväxt.

Livskvalitet Karlstad 100 000

Karlstad vill bli en stad med 100 000 invånare och en stad där det finns hög livskvalitet. Vår tillväxt ska ske på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbart. Målet är att Karlstads invånare ska ha en bred arbetsmarknad, bra boende och en stimulerande fritid. Vår vision handlar om att bygga både en bättre och en större stad. För att nå en ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet har kommunen tre hållbarhetsstrategier (tillväxt, folkhälsa samt miljö och klimat) för att uppnå målen en attraktiv stad som växer, en stad för alla och den goda gröna staden.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger de övergripande planmässiga mål som styr utbyggnaden och utvecklingsriktningar av kommunens olika delar, såväl tätorter som landsbygd.

Anvisning och avtal

En *anvisning av mark* innebär en rätt för en intressent, att under en begränsad tid och inom vissa i förväg givna villkor, få utveckla ett projekt och förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger. Anvisningen sker genom en reservation eller genom ett samarbetsavtal.

En *intressent* kan vara en byggherre, exploatör, privatperson eller näringsidkare som önskar förvärva mark av kommunen för att bebygga den.

Ett *samarbetsavtal* är en skriftlig bekräftelse på kommunens beslut om tilldelning och på att intressenten accepterar de givna villkor som gäller för anvisningen av marken. Samarbetsavtalet ska även ge intressenten en trygghet att med ensamrätt förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse. Vid mindre projekt och redan planlagd mark kan istället ett *reservationsavtal* tecknas mellan kommunen och intressent.

Ett *markanvisningsavtal* tecknas mellan kommunen och intressenten inför genomförandet av exploateringen. Markanvisningsavtalet reglerar i detalj båda parternas åtagande och skyldigheter angående markförvärv och exploateringen genomförande. Vid mindre projekt kan istället ett *köpeavtal* tecknas mellan kommunen och intressent för att skriftligen bekräfta överlåtelsen av markområdet.

| | Mindre projekt och tomtköp | Större och komplexa projekt |
|---------------------------|----------------------------|--|
| Föravtal: | Reservationsavtal | Samarbetsavtal |
| Genomförandeavtal: | Köpeavtal | Markanvisningsavtal (inkl överlåtelse) |

Mark för bostäder

Kommunens övergripande mål för bostadsplaneringen är att den ska bidra till att hela kommunen växer och att alla ska få möjlighet att leva i goda boendemiljöer. Kommunen ska stimulera till nyproduktion och agera för rimliga boendekostnader utan avkall på god standard. Markanvisningarna ska syfta till ett långsiktigt bostadsbyggande som varierar både till utformning och boendeform inom varje stadsdel/kommundel med ambitionen att fortsätta att utveckla kommunen.

Förmedling av småhustomter för egnahemsbyggande fördelas genom kommunens tomt- och småhuskö enligt särskilda regler.

Mark för verksamheter

Kommunens ambition är att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter inom alla delar av kommunen, detta för såväl små som stora verksamheter. Med verksamheter avses industri, handel, kontor med mera.

Direktanvisning av tomter för industri, handel, kontor i kommunens tomtkatalog sker i enlighet med för detta särskilda regler.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT FÖR MARKANVISNING

Huvudprincipen är att all markanvisning ska ske i konkurrens genom intresseanmälan och urval.

Markanvisning kan ske genom anbud, tävling eller direktanvisning. Genom anbud och tävling ges dels ökad kunskap om aktuella marknadsvärden dels ges olika byggherrar möjlighet att framföra nya idéer.

Anbud

Används för detaljplanelagd mark där kommunen har angett bebyggelsens typ och omfattning. Kommunen (teknik- och fastighetsförvaltningen tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen) tar fram ett program som innehåller både information om området och kravspecifikation för den nya bebyggelsen. Kravspecifikationen kan exempelvis bestå av upplåtelseform, markpris och gestaltning. Anbud genom jämförelseförfarande sker till tidigare intresseanmälda och/eller genom annonsering i bland annat anbudsjournalen. Utifrån detta program lämnar intressenter in förslag på bebyggelse i form av skisser, enklare beskrivning och kortfattad redovisning av uppfyllande av kravspecifikation. Förslaget ska även innehålla redovisning av idéer/tankar/koncept om hur byggnationen och dess omgivning ska upplevas och fungera efter färdigställande. Kommunen utvärderar inkomna anbud, tilldelar en eller flera intressenter markanvisning samt tecknar avtal med utvald intressent/byggherre.

Tävling

Används i speciella fall när aktuellt markområde kräver speciell gestaltning, där ändamålet så kräver eller är extra attraktivt.

Arkitektur, funktion, tekniska lösningar och ekonomi är variabler som ingår i en markanvisningstävling. Vid tävlingsförfarande behöver marken inte vara detaljplanelagd då en del av tävlingen kan vara att utveckla områdets gestaltning och arkitektur utifrån planprogram. Även vid markanvisningstävling tar kommunen fram ett program som innehåller både information om området och kravspecifikation för den nya bebyggelsen. Vid anbud genom tävling annonserar kommunen alltid i anbudsjournalen. Utifrån tävlingsprogrammet lämnar intressenter/byggherrar/exploatörer in anbud på bebyggelse i form av ritningar, beskrivningar och redovisning av uppfyllande av kravspecifikation, möjlighet ges även att muntligen redovisa förslag. Anbudet ska även innehålla redovisning av idéer/tankar/koncept om hur byggnationen och dess omgivning ska upplevas och fungera efter färdigställande. Kommunen utvärderar inkomna förslag, tilldelar en eller flera intressenter markanvisning samt tecknar avtal med utvald intressent/byggherre.

Direktanvisning

Görs av mark när det inte finns behov av jämförelseförfarande, när markvärdena är kända och/eller det finns särskilt motiv att välja en viss byggherre.

Exempel på sådana tillfällen är tomter som finns i kommunens tomtkataloger (detaljplanelagd tomtmark) eller när en viss intressent på eget initiativ har funnit och skissat på ett område som kommunen finner som ett bra förslag. Det senare när kommunen inte har andra planer för området eller anser att läget är så attraktivt att fler intressenter ska ges möjlighet att ge anbud på området. Vid direktanvisning av mark ur tomtkatalogen sker en markreservation som är tidsbegränsad, vanligtvis upp till tre månader. Vid övriga direktanvisningar tecknas samarbetsavtal med vald intressent.

Exempel på händelseförlopp

| Anbud | Tävling | Direktanvisning |
|---|---|--|
| 1. detaljplanelagd mark finns till försäljning | 1. mark finns till försäljning | 1. detaljplanelagd mark finns till försäljning |
| 2. beslut om anbuds-förfarande | 2. beslut om tävlingsförfarande | 2. bedömning av lämplighet |
| 3. upprättande och fastställande av program | 3. upprättande och fastställande av program | 3. förhandling och tecknande av reservationsavtal alt samarbetsavtal |
| 4. anbud, utvärdering och antagande av vinnande förslag | 4. anbud, utvärdering och antagande av vinnande förslag | 4. planering, projektering, bygglov mm |
| 5. förhandling och tecknande av samarbetsavtal | 5. förhandling och tecknande av samarbetsavtal | 5. förhandling och tecknande av köpeavtal alt markanvisningsavtal |
| 6. planering, projektering, bygglov mm | 6. planering och planläggning | |
| 7. förhandling och tecknande av markanvisningsavtal | 7. förhandling och tecknande av markanvisningsavtal | |
| | 8. projektering, bygglov mm | |

VAL OCH VILLKOR

Val av byggherre

Vid val av intressent ska kommunen ta hänsyn till dennes ekonomi, stabilitet och långsiktighet. Kommunen ska även verka för att konkurrensförhållande finns på marknaden för att undvika en monopolliknande situation uppstår, vid markanvisningstävling ska dock bästa förslag anvisas markområdet.

För bostadsbebyggelse ska hänsyn ska även tas dels till marknadsefterfrågan dels till sociala åtaganden, variation i bostadsutbudet, referenser och nytänkande. Vid val av intressent vid hyresrättsupplåtelse ska även intressentens eller av denne utsedd ägare och förvaltare framtida förvaltning värderas.

För verksamhetslokaler ska urvalet även ske med hänsyn till att området byggs ut effektivt och rationellt.

Utvärdering av anbud och tävlingsförslag

Vid anbud och tävling ska kommunen ange dels skall-krav dels utvärderingskriterier och poängsättning/viktning i programmet. För att ett anbud ska utvärderas ska skall-kraven vara uppfyllda. För att det ska vara möjligt både för intressent att delta och för kommunen att utvärdera är det viktigt med få men väl genomtänkta krav och kriterier. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud samt rätten att förkasta samtliga förslag.

Utvärdering av inkomna förslag görs vanligtvis av en grupp av tjänstemän från teknik- och fastighetsförvaltningen samt stadsbyggnadsförvaltningen. När kommunen bedömer att behov finns erbjuds samtliga intressenter att muntligen få presentera sina inlämnade förslag.

Exempel på krav/ kriterier:

| | |
|---------------------------------------|---|
| - utformning och gestaltning | - upplåtelseform |
| - materialval och färgsättning | - pris på kvartersmarken |
| - markbehandling | - tidplan för genomförande |
| - parkeringslösning | - finansiell styrka och kapacitet i relation till projektet |
| - hyreskostnad per kvadratmeter | - miljökrav |
| - produktionskostnad per kvadratmeter | - referensobjekt |

Anvisningsvillkor

En tecknad anvisning av mark innebär att intressenten, från den dag samarbetsavtal tecknas, under anvisningstiden:

- har ensamrätt till markområdet
- fritt kan utföra erforderliga undersökningar och liknande, dock tillåts ingen form av markarbeten eller utfyllnad
- ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförandeavtal för exploatering av markområdet

En anvisning är tidsbegränsad till högst två år från kommunens beslut. Anvisningstiden kan variera och anges i förväg i programmet. Förlängning av anvisningstiden kan medges av kommunen, dock inte om förseningen beror på byggherren. Kommunen har rätt att återta anvisningen under anvisningstiden i det fall det är uppenbart att intressenten/byggherren/exploatören inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen anvisning av mark ger inte intressenten rätt till ersättning. Kommunen anvisar eller säljer ingen mark för spekulativa syften. Anvisningen får inte överlåtas av intressenten utan kommunens skriftliga godkännande.

Vid all anvisning av mark kräver kommunen att intressenten inom angiven tid bebygger marken i enlighet med detaljplan. Exploateringen ska även ske i enlighet med kommunens vision Livskvalitet Karlstad 100 000. För att uppnå ett hållbart boende och en miljöanpassad livsstil ska dels kommunens tre hållbarhetsstrategier följas och dels av kommunen sätta krav för markanvisningen uppfyllas.

Exempel på hållbarhetskrav:

| | |
|---|--|
| - energiparkkrav | - prioritering av cykelparkeringar mm |
| - miljöcertifiering (miljöklassning) | - tillgänglighet till allmänna utrymmen |
| - lokalt omhändertagande av dagvatten | - gårdsmiljöer för lek/rekreation |
| - fastighetsnära insamling av källsorterat material (avfallsortering) | - åtgärder för biologisk mångfald och kompensation av grönytor (balanseringsprincipen) |

Intressenten står för alla kostnader och för all ekonomisk risk i samband med framtagande av ny detaljplan och projektering. Projektering ska ske i samarbete med kommunen. Projekt som avbryts på grund av beslut under detaljplaneprocessen ger inte intressenten rätt till ersättning eller ny anvisning av mark. I det fall intressenten under avbryter projektet och ej tecknar genomförandeavtal med kommunen ska intressenten ersätta kommunen för projektanpassade åtgärder samt återställa området. Det är intressentens ansvar att innan inlämnande av anbud/tävlingsförslag förvissa sig om områdets beskaffenhet och läge så att denne är fullt förtrogen med de förhållanden som kan inverka på

exploateringens bedrivande och kostnader både under anvisningstiden och i efterföljande genomförandefas.

För genomförandefasen ska ett genomförandeaftal upprättas mellan parterna som i detalj reglerar parternas rättigheter och skyldigheter angående markförvärv och exploateringens genomförande. Genomförandeaftalet ska tecknas innan anvisningstidens utgång, om så inte sker står det kommunen fritt att göra en ny anvisning av marken.

Anvisningsavgift

Under anvisningstiden ska intressenten till kommunen erlägga markanvisningsavgift. Avgiften per år är 1 % av uppskattad köpeskilling, dock minst 60 000 kr/år och max 150 000 kr/år. I de fall det slutliga försäljningspriset är mycket oklart eller då detaljplan inte är upprättad ska markanvisningsavgiften vara 15 000 kr/kvartal inom Karlstad tätort och 5 000 kr/kvartal utanför tätorten. Avgiften ska erläggas kvartalsvis *fram till tillträdesdagen för kommande marköverlåtelse*.

Markpris

Kommunen säljer mark enligt kommunfullmäktige fastställda markpriser som utgår från ett bedömt marknadsvärde. I de fall markpriset ingår som en del i anbudet anges av kommunen ett lägsta pris. I annat fall anger kommunen alltid ett bedömt marknadsvärde som står fast som försäljningspris. Om intressenten så önskar kan marken upplåtas med tomträtt med tioåriga avgäldsperioder. Genom tecknande av exploateringsavtal förvärvar intressenten marken inom det aktuella området.

Förmedling av bostäder och lokaler

Intressent som erhållit markanvisning för småhusbebyggelse ska i första hand förmedla 50 % av småhusen via kommunens tomt- och småhuskö och 50 % på så vis intressenten önskar. I andra hand, om de som står i kommunens tomtkö avstår erbjudandet, får förmedling till ske på så vis som intressenten önskar. Med småhusbebyggelse avses villor, radhus, parhus och kedjehus i upp till två plan utan lägenhetsavskiljande bjälklag för bostadsrätt eller äganderätt. Förmedling av hyresrätter och övriga bostadsrätter och äganderätter får ske direkt av intressenten. I det fall kommunen så begär ska byggherren upplåta specialbostäder och lokaler för barn-, vård- eller äldreomsorg.

För lokaler ansvarar intressenten för kontakter med eventuella hyresgäster samt upprättande av hyresavtal.

Kommunens ansvars- och rollfördelning vid anvisning av mark

Teknik- och fastighetsnämnden (TFN) har genom delegation från kommunfullmäktige uppdrag att svara för utveckling, förvaltning och drift av kommunens mark, byggnader och anläggningar samt att företräda kommunen som fastighetsägare. Nämnden ansvarar för VA-försörjning, renhållning, gator, vägar, allmän platsmark, tomtmark, naturmark, exploatering och markförsörjning för bostäder och näringsliv, naturvård och naturanknutet friluftsliv samt kommunens egen lokalförsörjning.

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) har genom delegation från kommunfullmäktige uppdrag att handha kommunens uppgifter inom plan- och bygg, lantmäteri, trafikplanering, trafiksäkerhet och samt Karlstadsbuss verksamhet.

| Anbud | | Tävling | | Direktanvisning | |
|----------|---|----------|---|-----------------|--|
| TF (SBF) | Förslag om anbudsförfarande och upprättande av förslag till program inklusive krav/kriterier. | TF (SBF) | Förslag om tävlingsförfarande och upprättande av förslag till program inklusive krav/kriterier. | TF (SBF) | Bedömning av lämplighet |
| TFN | Beslut om anbudsförfarande och program inklusive krav/kriterier | TFN | Beslut om tävlingsförfarande och program inklusive krav/kriterier | TF | Förhandling/upprättande av samarbets-/reservationsavtal |
| TF (SBF) | Utvärdering av inkomna anbud | TF (SBF) | Utvärdering av inkomna tävlingsförslag | TF alt TFN | Antagande av samarbets-/reservationsavtal |
| TF | Beslut om antagande av intressent | TF | Beslut om antagande av intressent | SBF | Tolkning av detaljplan och bygglovshantering |
| TF/SBF | Information till TFN/SBN | TF/SBF | Information till TFN/SBN | TF | Förhandling och upprättande av markanvisnings-/köpeavtal |
| TF | Förhandling/upprättande av samarbetsavtal resp markanvisningsavtal | TF | Förhandling/upprättande av samarbetsavtal resp markanvisningsavtal | TF/TFN | Antagande av markanvisnings-/köpeavtal |
| TFN | Antagande av samarbetsavtal resp markanvisningsavtal | TFN | Antagande av samarbetsavtal resp markanvisningsavtal | | |

TF (Teknik- och fastighetsförvaltningen)

SBF (Stadsbyggnadsförvaltningen)



KARLSTAD.SE

Postadress: Karlstads Kommun, 651 84 Karlstad.
Besöksadress: Drottninggatan 32, 652 25 Karlstad.

Tel: 054-540 00 00