

Policy för markanvisning och markförsäljning

”Danderyd

Sveriges bästa kommun att leva, bo och verka i

Danderyd möter invånarnas behov genom hela livet. Här kombineras den moderna trädgårdsstaden med hållbar stadsmiljö. Kommunens utveckling kännetecknas av engagemang och delaktighet.”

- Visionen för Danderyds kommun

1. Inledning

Syftet med denna policy är att skapa tydliga förutsättningar för hur kommunens marktillgångar ska utnyttjas på bästa sätt. I policyn redovisas de centrala villkor som kommunen utgår från vid markanvisning och försäljning av mark. Vidare syftar policyn till att skapa en transparent och förutsägbar process vid försäljning och anvisning av mark. Denna policy tillämpas vid all försäljning och anvisning av mark som ägs av Danderyds kommun och Djursholms AB.

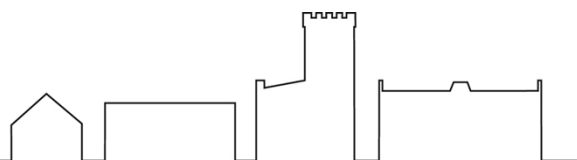
Danderyds kommun ansvarar för den övergripande planeringen av bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen i kommunen. All fysisk planering i Danderyds kommun utgår från politiskt beslutade styrdokument. Kommunens översiktsplan och kommunens vision är två betydelsefulla styrdokument vid den långsiktiga fysiska planeringen. Vidare är kommunens miljöprogram och klimat- och sårbarhetsanalys vägledande vid ny bebyggelseutveckling i kommunen.

I översiktsplanen redovisas den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen. Översiktsplanen anger de utvecklingsområden som är lämpliga för ny bebyggelse för bostadsändamål. Exempelvis ska ny bebyggelse i första hand ske i närheten av kollektivtrafik, service och handel. Genom förtätning, där fler människor bor inom ett avgränsat område, skapas gynnsamma förutsättningar för handel, kultur och en utvecklad kollektivtrafik.

Visionen för Danderyds kommun anger den önskade utvecklingen i kommunen på lång sikt. I visionen anges att bebyggelseutvecklingen ska bidra till en hållbar stadsmiljö och att kommunen möter invånarnas behov genom hela livet. Vidare ska den karaktäristiska trädgårdsstaden bevaras.

Kommunens miljöprogram anger bland annat att den bebyggda miljön ska vara god och hälsosam. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Kommunen ska planera och bygga miljöanpassat samt verka för en giftfri miljö och minskat buller.

Riktlinjer för arrende redovisas inte i denna policy.



2. Markanvisning

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig vid anvisning av mark. Istället regleras kommunernas anvisning och försäljning av mark av bland annat EU:s statsstödsregler. Detaljerade villkor för markanvisning beskrivs i avsnittet ”Generella villkor för markanvisning”. Begreppet *markanvisning* definieras i Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar:

”Med markanvisning avses i denna lag 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.”

Begreppet *byggherre* definieras i plan- och bygglagen som ”den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten”.

Vid markanvisning ställs ett antal krav på byggherren. Kraven kan handla om miljöcertifiering, genomförandekapacitet och ekonomisk stabilitet. Vilka krav som ställs framgår av underlaget för respektive markanvisning.

För en effektiv och transparent fördelning av kommunens mark till de aktörer som söker markanvändning tillämpar kommunen ett flertal markanvisningsförfaranden. Markanvisning sker genom något av följande tre förfaranden: anbud, tävling eller direktanvisning.

Beslut om vilket markanvisningsförfarande som ska användas fattas av kommunstyrelsen. Efter beslut om markanvisning upprättas ett markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. Markanvisningsavtalet godkänns av kommunstyrelsen.

Anbud

Anbuds-förfarandet är kommunens huvudmetod för markanvisning. Markanvisning genom anbud bidrar till att fler aktörer kan delta och främjar en god konkurrens.

Vid markanvisning genom anbud vinner i normalfallet det anbuds-förslag som lämnar högst anbud och uppfyller de krav som beskrivs i anbuds-förfrågan. I vissa fall kan anbuds-förfarandet efterföljas av en budgivning mellan de byggherrar som lämnat in anbud. Budgivning kan endast bli aktuell då det angivits i underlaget för markanvisningen.

Underlag för markanvisningar genom anbuds-förfarandet publiceras på kommunens webbplats. Vidare skickas underlaget till de företag som finns på kommunens intressentlista. I underlaget redovisas markanvisningens förutsättningar och vilka kriterier som kommer att användas vid val av byggherre. Till underlaget bifogas vanligtvis ett utkast till markanvisningsavtal.

Tävling

Tävlings-förfarande kan tillämpas då kommunen önskar idéer om utformning och användning av ett område där gestaltningskraven är av särskild vikt. De inkomna

förslagen utvärderas av den jury som framgår av tävlingens förutsättningar. Bedömning av tävlingsförslagen görs utifrån en sammanvägd bedömning av högst pris, gestaltning och övriga ställda krav. Prissättningen kan även ske till ett av kommunen angivet fast pris utifrån bedömt marknadsvärde utifrån minst en oberoende värdering.

Underlaget för markanvisningstävlingen publiceras på kommunens webbplats. Regler och utvärderingskriterier som gäller för tävlingen ska framgå av tävlingsunderlaget.

Direktanvisning

En direktanvisning kan användas i undantagsfall när det finns särskilda motiv. I detta förfarande förhandlar kommunen med en enskild byggherre om direktanvisning av mark. En direktanvisning av mark föregås inte av en process med anbud eller tävling. Särskilda motiv för direktanvisning kan exempelvis vara:

- Det finns fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som uppfyller ett allmänt intresse i kommunens utveckling.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- En unik projektidé.

Byggherrens förslag om direktanvisning bedöms av kommunens förvaltningar. Beslut om direktanvisning fattas av kommunstyrelsen. Värdet på marken ska motsvara marknadsvärdet utifrån minst en oberoende värdering.

3. Generella villkor för markanvisning

1. En markanvisning är tidsbegränsad till två år efter kommunens beslut om att godkänna markavtalet. Om en bindande överenskommelse för överlåtelse inte kan träffas under denna tid har kommunen möjlighet att genomföra en ny markanvisning.
2. I de fall byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet under tvåårsperioden på det sätt som beslutades vid markanvisningen har kommunen rätt att återta markanvisningen. Byggherren har ingen rätt till ersättning vid kommunens återtagande av en markanvisning. Då kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att efter 2-årsperioden anvisa området till en annan byggherre.
3. Om ett projekt avbryts på grund av beslut under detaljplaneprocessen eller till följd av att markanvisningstiden löpt ut ges ingen rätt till ekonomisk ersättning eller en ny markanvisning.
4. Om detaljplanearbetet avbryts har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter relaterade projektet. Vidare har kommunen rätt att använda framtagna och utförda utredningar utan att ge ersättning till byggherren eller av denne anlita konsulter eller entreprenörer. Kommunen övertar dock inte upphovsrätten eller andra immateriella rättigheter som byggherren kan ha i materialet.

5. Förlängning av en markanvisning kan beviljas av kommunen då byggherren aktivt har arbetat med projektet och förseningen inte beror på byggherren.
6. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet vid försäljning av mark som inte är detaljplanelagd. Kostnaderna omfattar bland annat kommunens kostnader för detaljplanearbetet och regleras genom ett plankostnadsavtal.
7. Om en byggherre inte avser att fullfölja markanvisningsavtalet har kommunen rätt till ersättning för de hittills nedlagda kostnaderna.
8. De byggherrar som får markanvisning för hyresrätt ska ha ett öppet, transparent och av kommunen godkänt kösystem.
9. En överlåtelse av markanvisningsavtalet får ske först efter kommunens skriftliga medgivande.
10. EU:s statsstödsregler och kommunallagens förbud mot stöd till enskilda näringsidkare innebär att all försäljning ska ske till som lägst marknadspris utifrån minst en oberoende värdering.
11. Danderyds kommun och Djursholms AB har rätt att förvärva lägenheter och lokaler i den byggnation som respektive markanvisning avser.
12. Fullständiga villkor för respektive markanvisning framgår av markanvisningsavtalet.

4. Överlåtelse av mark

I vissa fall kan kommunen överlåta mark utan att först ha markanvisat. I princip gäller samma förfarande som vid markanvisning men kommunen överlåter marken direkt till byggherren via köpeavtal eller motsvarande. Överlåtelse av mark sker till bedömt marknadspris utifrån minst en oberoende markvärdering. Beslut om överlåtelse av mark fattas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen alternativt genom delegation i enlighet med kommunens delegationsordning.

Överlåtelse av mark utan markanvisning kan bland annat tillämpas då en markägare önskar köpa tillskottsmark i direkt eller nära anslutning till befintligt markinnehav. Vidare kan mark överlåtas utan markanvisning då kommunen behöver omlokalisera en verksamhet eller göra en markbytesaffär. Överlåtelse av mark kan även genomföras för att möjliggöra en expansion eller vid en särskilt intressant verksamhets- eller bostadsetablering.

Enstaka tomter, exempelvis villatomter, överlåts via mäklare på den öppna marknaden till högstbjudande. Kommunen tillämpar ingen tomtkö för intressenter.

5. Tomträttsupplåtelse

Överlåtelse av mark kan i undantagsfall ske genom tomträttsupplåtelse. Vid tomträttsupplåtelse har kommunen möjlighet att lägga in villkor i avtalet som styr kommunens fortsatta intressen gällande fastigheten. Motiv för tomträttsupplåtelse kan bland annat vara behov av att bevara kulturhistoriska värden för en byggnad eller på annat sätt reglera markens nyttjande.