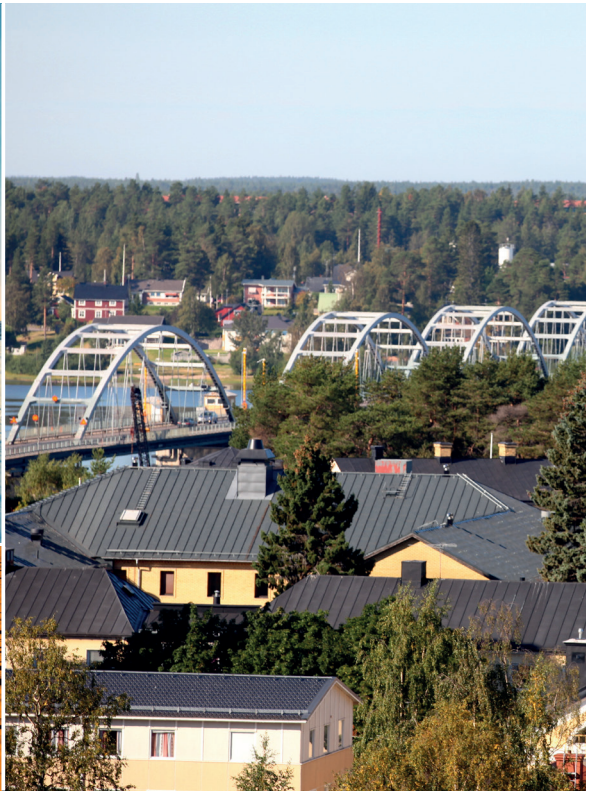




LULEÅ KOMMUN

••• Riktlinjer



 Riktlinjer för markanvisning
Luleå kommun

VISION

Ger en bild av det samhälle vi vill nå.



RIKTNINGAR

Visar vad som är avgörande att prioritera för Luleå som samhälle halvvägs till Vision Luleå 2050. Balanserar de värden och intressen som anges i visionen och ger en ram för att ta fram långsiktiga mål.



PROGRAM

Tydliggör Luleå kommuns vilja och innehåller angreppssätt och långsiktiga mål för att genomföra riktningarna.



PLANER & RIKTLINJER

Visar enskilda nämnders långsiktiga ambitioner, insatser eller förhållnings-sätt för att leva upp till externa och interna krav. En plan ger disposition av händelser till tid och innehåll. En riktlinje visar på en hållning i en fråga som rör samhällets utveckling och ger vägledning i arbetet.

Dokumenttyp: Riktlinjer

Dokumentnamn: Riktlinjer för markanvisning

Dokumentansvarig: Anna Lindh Wikblad

Senast reviderad: 2017-01-31

Fastställd: 2016-05-23

Beslutinstans: Kommunfullmäktige

Giltighetstid: Tills vidare

Dokument gäller för: Alla förvaltningar

Luleå kommun växer – var med och bygg Luleås framtid!

Luleå växer och utvecklas med nya områden för bostäder och verksamheter. Vision Luleå 2050 och Översiktsplanen med de sex programmen visar hur Luleå vill växa; en helhetssyn för att bygga det långsiktigt hållbara samhället.

Det behövs attraktiva bostäder och bostadsmiljöer för att fler ska vilja komma hit, etablera sig och stanna kvar. För att nå detta krävs en samverkan mellan kommunen och privata aktörer. Projekten ska kunna genomföras rationellt och till kalkylerbara kostnader varför det är av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av respektive part.

Ny bebyggelse i Luleå ska bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. Det ska finnas en variation av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och priser.

Dessa riktlinjer för markanvisning syftar till att tydliggöra spelregler mellan parterna för att underlätta och påskynda byggprocessen och nå de mål som eftersträvas med ny bebyggelse.



Syfte med riktlinjerna för markanvisning

Markanvisning behandlas i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om exploatering av ett markområde som ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte.

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisning är att ge en likabehandling av byggherrar/exploatörer och att resultatet av markanvisningen, det som byggs på platsen, leder till att intentionerna i kommunens översiktsplan genomförs.

Dessa riktlinjer för markanvisning innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.



Metoder för markanvisning

Luleå kommun använder sig av olika metoder för att tilldela mark till intresserade byggherrar. De olika metoderna är direktanvisning, jämförelseförfarande och tävling. Oavsett metod för markanvisning kommer dialog att hållas med intressenter under processen. Valet av metod för respektive markanvisning beslutas av Kommunstyrelsen och styrs av förutsättningarna för det aktuella område som ska anvisas.

Direktanvisning

Vid direktanvisning väljer kommunen ut en byggherre som får markanvisningen. Motivet till val av byggherre kan vara att den aktuella byggherren har ett intressant koncept eller att ge möjlighet för nya aktörer att komma in på marknaden. En intressent som visar idéer eller utformningar med hög kvalitet, kanske nyskapande och unika, kan vara en anledning för kommunen att använda sig av direktanvisning.

Direktanvisning kan också vara aktuell i områden med gällande detaljplan eller där området tidigare funnits ute för markanvisning utan att någon byggnation kommit till stånd.

Jämförelseförfarande

Att anvisa mark genom jämförelseförfarande innebär att kommunen definierar ett markområde och anger vilken inriktning och vilka förutsättningar som ska gälla. Byggherrarna får utifrån detta lämna in förslag på hur de vill bebygga det aktuella området. Förslagen som lämnas in ska utgöra ett relativt enkelt underlag, mera av typen principskisser och beskrivningar. Jämförelseförfarande kan även tillämpas i de fall flera byggherrar lämnar in intresseanmälan för samma markområde eller om kommunen uppfattar att det finns ett bredare intresse.

Tävling

Tävling används vid särskilda projekt i centrala områden eller stadsdelscentrum som starkt påverkar stadsbilden eller som på annat sätt är speciella eller kräver någon form av särskild utformning. Vid tävlingsförfarande kräver kommunen ett mer omfattande och detaljrikt förslag för utformning av bebyggelsen och för de områdesspecifika kriterierna.



Försäljning av småhustomter och industritomter/verksamhetstomter

Försäljning av kommunens småhustomter

Kommunala småhustomter fördelas till kommunens tomtkö och säljs till privatpersoner till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Områden planerade för sammanbyggda småhus kan tilldelas byggherre genom markanvisning. Kommunen kan då kräva att byggherren ska fördela tomterna eller viss del av dessa via kommunens tomtkö.

Försäljning av kommunens industritomter, mark för verksamheter

Mark för verksamheter kan erbjudas till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning.

Verksamhetstomterna säljs till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Inför en etablering kan i vissa fall markanvisningsavtal träffas som ger byggherren möjlighet att utreda förutsättningarna för bebyggelse innan köpet sker.



Kommunens handläggning av inkomna intresseanmälningar

För att erhålla markanvisning krävs att en intresseanmälan lämnas in till Kvalitet & samhällsutveckling på Luleå kommun. Det kan vara kommunen som går ut med förfrågning om intresseanmälningar för markanvisningar för specifika objekt, men den enskilde byggherren kan gärna ta eget initiativ och efterfråga markanvisning.

Intresseanmälningarna kan vara olika omfattande beroende på vilket markanvisningsförfarande som tillämpas för det aktuella markområdet. Handläggningstiden är normalt tre månader men kan i större och mer komplexa projekt vara längre. Ansökningar som utgår från översiktsplanen, platsen eller områdets speciella förutsättningar förenklar handläggningsprocessen.

Kommunen startar en dialog med byggherren för att diskutera och förtydliga olika förslag och krav och ger därigenom byggherren möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer rörande det aktuella markområdet. I de fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare med ska beslut om markanvisning samt godkännande av markanvisningsavtal fattas av Kommunstyrelsen.



Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar

Kommunens översiktsplan är styrande för en markanvisning. För att skapa en varierad och levande stadsmiljö eftersträvar Luleå kommun en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer. Kommunen eftersträvar också en mångfald av bostadsproducenter och vill ge både små och stora byggherrar möjlighet att delta i Luleås utveckling.

När intresseanmälningar för markanvisning kommit in bedömer kommunen hur det inkomna förslaget förhåller sig till översiktsplanen, detaljplaner samt till krav och rekommendationer som kommunen ställt upp för den aktuella platsen. Exempel på bedömningsgrunder vid utvärdering är hur hållbarhetskriterier, sociala, ekonomiska och ekologiska, beaktats, men kan även vara upplåtelseform, bebyggelsestruktur, kvalitet, nytänkande, ekonomi och energianvändning.

Kommunen tar hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet och hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt har genomförts, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren, beräknad byggtid med mera.



Vad innebär det att träffa markanvisningsavtal?

Markanvisningsavtalet anger vilket markområde som anvisas och redovisar förutsättningarna för att byggherren ska få rätt att bygga på det anvisade markområdet. En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att aktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. När detaljplan för det aktuella området vunnit laga kraft har byggherren två år på sig att börja bebygga området.

De markanvisningar som görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och aktören ska då följa bestämmelserna i detaljplanen samt eventuella övriga förutsättningar som kommunen redovisar i avtalet om markanvisning.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggherren inte har ekonomiska förutsättningar eller intentioner att genomföra det överenskomna projektet. I de fall projektet inte kommer att genomföras, till exempel på grund av att kommunen återtagit markanvisningen eller på grund av att detaljplanen inte vinner laga kraft, ska vardera part stå för sina egna nedlagda kostnader och någon kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå.

En markanvisning får inte överföras till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag såsom dotterbolag.



Markanvisningsavtalets innehåll

Ett markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar, åtaganden och kostnader mellan kommunen och byggherren. Innehållet beror på förutsättningarna i det aktuella området. Markanvisningsavtalet kan ange områdets avgränsning, byggherrens skyldighet att leverera underlagsmaterial till planarbetet, specifika krav och villkor för exploateringen, upplåtelseform, löptid, prissättning, hur kommande köpeavtal ska villkoras, vilka avgifter som byggherren ska betala, vad som gäller om byggherren inte fullföljer byggnation, hävande av avtalet, vad som händer om detaljplanen inte vinner laga kraft med mera.

Observera att kommunen inte kan garantera byggrätter vid markanvisning som sker innan detaljplan antagits för det aktuella området.



Överlåtelse och upplåtelse av mark till byggherre

När detaljplanen vunnit laga kraft följs markanvisningsavtalet av ett marköverlåtelseavtal. Överlåtelse innebär att kommunen säljer marken till byggherren. När byggherren presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet, bygglov beviljats och byggnadsarbeten ska påbörjas träffar kommunen och byggherren ett köpeavtal för överlåtelse av marken. Erläggande av betalning för marken sker i anslutning till att byggherren får tillträde till aktuellt markområde.

I vissa fall kan marken upplåtas med tomträtt till byggherren. Detta gäller vid byggnation av flerbostadshus med hyresrätt. I de fall marken upplåtes med tomträtt sker upplåtelsen mot en årlig tomträttsavgäld i enlighet med kommunens taxa och med reducerad avgäld de fem första åren.

Överlåtelseavtalet villkoras med att gälla under förutsättning av att byggherren påbörjar byggnation i väsentlig omfattning inom viss angiven tid. I annat fall upphör avtalet att gälla. Med väsentlig omfattning menas att grundläggning ska vara utförd, att stomme ska vara rest eller att betydande investeringar för byggnadsproduktionen har gjorts på annat sätt.



Principer för markprissättning

Luleå kommuns prissättning av mark baseras på marknadsmässiga grunder och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Det innebär att kommunen ska få täckning för kostnader för anläggning av allmänna anläggningar som gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar med mera. Markpriset är differentierat beroende på läge och attraktivitet. Markpriset anges per kvm BTA och beräknas utifrån projektets totala byggrätt enligt gällande detaljplan.

För de kostnader kommunen har för anläggande av vatten avlopp och dagvatten tas anläggningsavgifter ut enligt kommunens gällande va-taxa. Eventuella övriga anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme med mera ska exploatören betala till respektive leverantör.



Kontaktuppgifter Luleå kommun

Kvalitet & samhällsutveckling

Luleå kommun

971 85 Luleå

Tfn: 0920-45 30 00

