

## MARKANVISNINGSPOLICY

---

---

### HÅBO KOMMUN 2014

KS 2014/1 Hid 2014.915



Antagen av KF att gälla from  
2014-03-27 tills vidare  
(KF 2014-02-24 § 112)



HÅBO  
KOMMUN

**POLICY**

Datum  
2014-03-12

1

Vår beteckning  
2014/1 nr 2014.915

## Bakgrund

Syftet med markanvisningar är att åstadkomma en attraktiv gestaltning med variation i byggande och att bostäder och verksamhetsområden uppnår en god standard.

Håbo kommun har 20 000 invånare och ligger i Mälardalen. Kommunen ligger i Sveriges största tillväxtregion och har mycket goda kommunikationer mot Stockholm men även mot Enköping, Västerås och vidare mot Örebro och Västsverige. Håbos befolkning och näringsliv växer. Kopplingen mot huvudstadsregionen är stark och en stor del av kommunens arbetsföra befolkning arbetspendlar mot Stockholm och dess kranskommuner.

Håbo kommun utvecklas från tätort med förortsstruktur till en levande småstad. Centralorten Bålsta är kommunens tongivande tätort och här planeras en tät och funktionsblandad stad i närhet till naturen, vattnet och Mälardalens kulturmiljöer.

Kommunen har en tydlig målsättning att växa hållbart. Det innebär en tillväxt med människan i centrum och i samklang med naturen och klimatet.

Håbo kommunkoncern<sup>1</sup> är en stor markägare i kommunen och äger mycket mark i främst de centrala delarna av Håbo. Kommunen vill vara en aktiv och samverkande part i frågan om kommunens utveckling.

Kommunen har en översiktsplan som antogs år 2006 och en fördjupad översiktsplan för Bålsta tätort antagen år 2010.

## Styrande dokument för markanvisning

Kommunens vision 2015 visar vilken utvecklingsriktning vi vill åstadkomma. Visionen bryts sedan ner i ett antal mål. Håbo kommunfullmäktige har beslutat om tre övergripande mål som innebär att förtroendet för kommunen ska öka samt att planeringen ska ta hänsyn till barn och ungdomars utveckling och lärande. Kommunen ska även vara en hållbar tillväxtkommun. En markanvisning är bland annat ett verktyg för att uppfylla kommunens mål.

En ny vision håller för närvarande på att tas fram. Beslut om den nya visionen beräknas tas av kommunfullmäktige våren 2014.

Håbo kommuns översiktsplan antagen 2006 och fördjupade översiktsplan för Bålsta tätort antagen 2010 ska utgöra de styrande dokumenten för hur den fysiska planeringen i Håbo kommun ska utvecklas. Dessa dokument ska även vara styrande för denna markanvisningspolicy. I den fördjupade översiktsplanen för Bålsta tätort finns en näringslivsstrategi som ska vara vägledande vid etablering av verksamheter.

---

<sup>1</sup> Håbo kommunkoncern består av Håbo kommun, Håbo Marknads AB och Håbohus AB.

Håbo kommunfullmäktige antog år 2010 en naturvårdsplan för bevarande och utveckling av naturmiljövärdena i kommunen.

Håbo kommun har upprättat en avfallsplan (2007-2012) som beskriver kommunens övergripande mål för avfallshanteringen. Syftet med avfallsplanen är att presentera avfallshanteringen och vilka förändringar som planeras. Arbete pågår för närvarande med att ta fram en ny avfallsplan.

Övriga policydokument såsom parkeringspolicy, dagvattenpolicy och lokala allmänna ordningsföreskrifter gäller och ska följas vid den fysiska planeringen.

Kommunens arbete med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram pågår och förväntas bli färdigt under år 2014.

Kommunen har som målsättning att följa Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) Cirkulär 13:54 vilket innefattar rekommendationer om kommunala energikrav på flerbostadshus vid försäljning av kommunal mark. Kommunen ska ställa krav för klimat, energieffektivisering och miljömål vilket kan underlättas med rekommendationen från SKL. Kommunen vill även främja en långsiktig och konkurrenskraftig byggindustri.

Genom att SKL har tagit fram en rekommendation för energikrav leder detta till mer tydliga och samordnade krav som möjliggör en mer standardiserad byggprocess.

## **Markanvisning**

En markanvisning innebär rätt för en exploatör att under en viss tidsperiod få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område på kommunal mark. Denna rätt ges som en markreservation med förutsättningar och villkor.

Företag som efterfrågar markanvisningar i Håbo kommun ska kunna visa hur kommunens vision ska uppnås i ett visst projekt.

En förfrågan om markanvisning ska inkomma till kommunen i form av en skriftlig handling. Den inkomna handlingen tas emot och registreras. Kommunen väljer fritt bland de inkomna handlingarna.

Kommunstyrelsen beslutar om markanvisning. Ett markanvisningsbeslut kan fattas såväl före som efter det att en detaljplan antagits.

När beslut om markanvisning tecknas före en detaljplan så är exploatören mer aktiv under en planprocess. När kommunen beslutar om markanvisning efter antagen detaljplanen så har kommunen utvecklat området själv och exploatören ska följa detaljplanens bestämmelser.

Denna policy ska gälla för både Håbo kommun och dess bolag.

## Grundkriterier för markanvisning

För att få markanvisning i Håbo kommun ska exploitören inkomma med följande uppgifter:

- Företagets organisation och historik
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Ekonomisk status
- Affärsidé (byggande/fastighetsutveckling/förvaltning/miljöcertifiering)
- Referensobjekt
- Projektidé och projektkalkyl
- Uppfyllande av kommunens vision och övergripande mål

Utöver grundkriterierna kommer kommunen också att göra en sedvanlig kreditupplysning av företaget.

## Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen har ett antal roller i den fysiska planeringen i Håbo kommun. Kommunstyrelsen har en roll som fastighetsägare och ska vid försäljning av kommunal mark ställa krav på exploitörer så att kommunens gemensamma mål och vision uppfylls. Kommunstyrelsen har ett bostadsförsörjningsansvar och har till ansvar att initiera planläggning av bostadsområden och verksamhetsområden.

## Mångfald och konkurrens

Kommunen kan, vid val av exploitör, styra kommunens utveckling och den arkitektoniska utformningen. Kommunen eftersträvar varierande upplåtelseformer. Målsättningen är att få en mångfald av boende för alla åldersgrupper i olika områden i kommunen.

## Markpris

Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässigt pris. En oberoende marknadsvärdesbedömning ska göras. Kommunen har stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris marken ska säljas. Försäljning av mark får inte understiga marknadsvärdet.

Vid försäljning av mark för bostäder, lokaler för kommersiell handel och kontor sätts ett pris per bruttoarea (BTA). Vid försäljning av mark i verksamhetsområden sätts ett pris per kvadratmeter tomtyta.

Utöver markpriset tillkommer det i normalfallet exploateringskostnader, vilket är kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Dessa innefattar bland annat kostnader för dagvattenanläggningar, vatten- och avloppsledningar, gatubyggnad, belysning och projektering.

## Mark för verksamheter

Kommunen och dess bolag ska verka för att erbjuda mark för näringslivets behov. Mark erbjuds till företag som vill uppföra och bedriva olika typer av verksamheter ( Handel, Industri) som planmässigt lämpar sig för ett visst utbyggnadsområde. Urval sker vanligtvis genom direktanvisning. Utgångspunkten vid etablering av ny handel ska vara att kommuninvånarna ges ökad möjlighet till fler och lokala inköp. Vid utveckling av verksamhetsområden ska utgångspunkten vara att fler kommuninvånare kan arbeta på hemmaplan.

## Villkor för markanvisning

### Tidsbegränsning

Markanvisning tidsbegränsas till normalt två år från det att kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtalet mellan kommunen och exploitören.

Om ett bindande avtal inte träffas inom dessa två år upphör avtalet att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan exploitör.

Förlängning av avtalet kan medges. En förutsättning för förlängning är att exploitören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på exploitören.

### Överlåtelse

Markanvisning får inte överlåtas till annan juridisk person utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

All allmän infrastruktur som är kopplad till detaljplanen ska bekostas i sin helhet av exploitören och överlåtas till kommunen utan ersättning

### Specialbostäder/ kommunal verksamhet

På kommunens begäran ska exploitören tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Dessa krav måste uppfyllas även om detta innebär en viss ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

### Upplåtelseform

Kommunen har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt för markanvisning

### Ersättningar/ avgifter

Kommunen tar årligen ut en markanvisningsavgift för områden som omfattas av en färdig detaljplan och färdigställd tomtmark. Avgiften ska täcka kommunens hittills nedlagda kostnader som t.ex. skatter och räntor. Avgiften återbetalas inte om projektet avbryts.

För markanvisning på ej planlagd mark utgår ingen avgift.

Exploatören bekostar detaljplanarbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projektering i samband med planarbetet under planprocessen ger i normalfallet inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. Kostnader i samband med detaljplanen regleras i ett planavtal. Administrativa kostnader som uppkommer i samband med kommunens genomförandeskede regleras i markanvisningsavtalet och exploateringsavtalet.

Projekt som avbryts ger inte rätt till ny markanvisning.

### **Garantier**

Senast i samband med att exploateringsavtalet godkänns av kommunstyrelsen ska exploatören ställa godtagbar säkerhet för de allmänna anläggningar som ingår i exploateringsavtalet. Som säkerhet avses t.ex. bankgaranti och moderbolagsborgen.

### **Nyttjande av mark**

Markanvisning ger ingen rätt för exploatören att nyttja marken under avtalstiden. Undersökningar och utredningar som är kopplade till planprocessen får dock göras och ska godkännas av kommunen.

### **Styrande dokument för markanvisning**

Kommunens beslutande dokument och policydokument ska alltid följas.

Sveriges Kommuner och Landstings rekommendation om kommunala energikrav på flerbostadshus vid försäljning av kommunal mark ska följas. Se bilaga.

### **Myndighetsbeslut**

Risken för att eventuella myndighetsbeslut förändrar villkoren i markanvisningen åligger exploatören.

### **Markanvisningsformer**

I Håbo kommun tillämpar vi olika former av markanvisningsförfarande; direktanvisning, jämförelseförfarande/ intresseanvisning och tävlingsförfarande.

### **Direktanvisning**

Exploatören kommer in med ett unikt förslag avseende exploateringsprojekt. Kommunen vill skapa mångfald vilket sker bäst genom förhandling i en direktanvisning.

Direktanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören. Exploatören inkommer med handlingar som registreras hos kommunen.

### **Jämförelseförfarande eller Intresseanvisning**

Kommunens Plan- och utvecklingsavdelning föreslår hur ett område ska exploateras avseende omfattning, typ av bebyggelse och verksamheter.

Kommunen skickar ut speciella kravspecifikationer för projektet samt vilka urvalskriterier som tillämpas. Detta kan t.ex. vara gestaltningsidéer, upplåtelseformer och markpris. Vid behov informeras kommunstyrelsen om kravspecifikationens innehåll.

Intresserade exploatörer lämnar in förslag i form av t.ex. skisser och referensmaterial tillsammans med en beskrivning av idéerna. Plan- och utvecklingsavdelningen föreslår lämplig exploatör/exploatörer för det specifika projektet.

Slutligen fattar kommunstyrelsen beslut om markanvisningsavtal ska tecknas med berörd exploatör/exploatörer.

### **Markanvisningstävling**

Tävlingsförfarandet används i de speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Det kan t.ex. vara att utveckla ett projekt eller där utformning, gestaltning och innehåll tillsammans med ekonomin är viktiga parametrar.

För att attrahera deltagare arrangeras tävlingar nästan uteslutande på mycket attraktiva tomter eller för speciella projekt. Juryn sätts samman med representanter från berörda förvaltningar och nämnder men kan också bestå av externa representanter.

I detta fall utgör värderingen ett av kriterierna som fastställs i tävlingsförfarandet.

### **Avtalsprocessen**

I Håbo kommun tillämpar vi följande avtal:

<b>AVTALSFORMER</b>	<b>Kommunal mark</b>	<b>Privat mark</b>
Föravtal:	Markanvisningsavtal	Ramavtal
Genomförandeavtal:	Exploateringsavtal och köpeavtal	Exploateringsavtal

*Bild 1. Avtalsprocessen vid exploatering av mark.*



## **Markanvisningsavtal**

Civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. Markanvisningsavtal kan tecknas när kommunen har erhållit tillräckligt med information om projektet.

Inom två år ska markanvisningsavtalet ersättas med ett exploateringsavtal och köpeavtal. Markanvisningsavtalet fungerar som ett föravtal.

Tilldelning av mark och godkännande av markanvisningsavtal beslutas av kommunstyrelsen. Markanvisningsavtal tecknas vanligtvis innan detaljplanarbetet påbörjas.

## **Ramavtal**

Civilrättsligt avtal i tidigt skede mellan en kommun och en eller flera exploatörer. Ramavtalet ersätts med ett exploateringsavtal i samband med att en detaljplan antas. En förutsättning för ramavtal är att exploatören är markägare.

Beslut om ramavtal fattas av kommunstyrelsen. Ramavtal tecknas i ett tidigt skede innan detaljplanarbetet påbörjas.

## **Exploateringsavtal**

Civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör. I detta fall kan både kommunen och exploatören vara markägare.

När kommunen är markägare skrivs ett köpeavtal som komplement till exploateringsavtalet. Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören vid ett exploateringsprojekt. Kommunfullmäktige godkänner och fattar beslut om exploateringsavtalet i samband med att detaljplanen antas.

## **Köpeavtal**

Civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör. I detta fall är det kommunen som är markägare och därmed säljare.

Ett köpeavtal tecknas med köparen då kommunen säljer kommunal mark.

När kommunen säljer mark i samband med en detaljplans antagande ska kommunfullmäktige fatta beslut om köpeavtalet tillsammans med exploateringsavtalet.

Vid en fristående försäljning ska beslut fattas av kommunstyrelsen

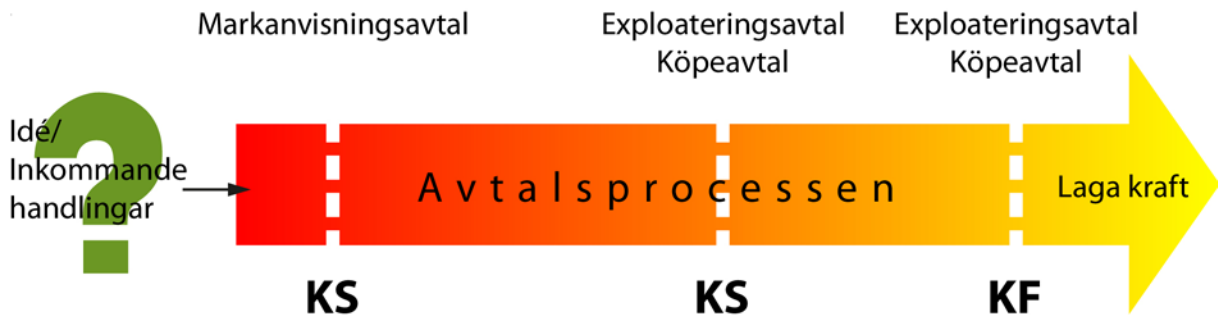


Bild 2. Avtalsprocessen när kommunen är markägare.

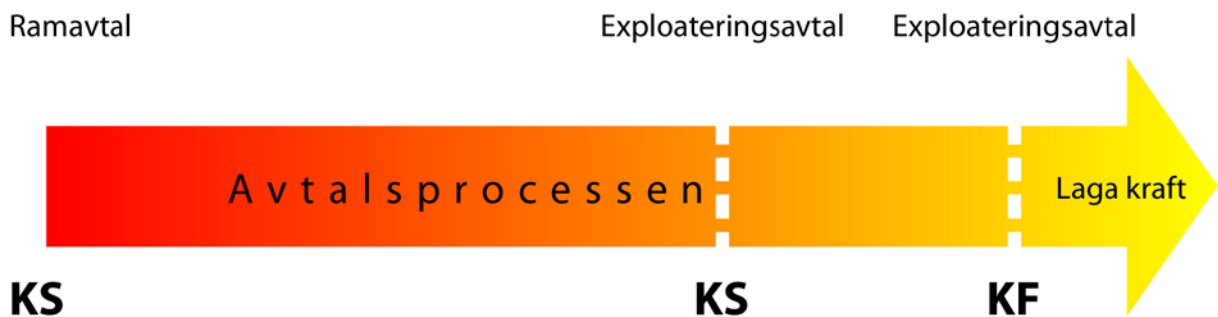


Bild 3. Avtalsprocessen när exploitören är markägare.

### Exploatörens påskrift

Samtliga avtal ska vara undertecknade av exploitören innan ärendet anmäls till kommunstyrelsen för beslut.

### Övriga avtal

Andra avtal som tecknas i kommunen är bland annat avtal för arrende, nyttjanderätt, servitut och markupplåtelser.

### Allmän plats

#### Markupplåtelse

Då mark för upplåtelsen utgör allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens gällande taxor. I detta fall krävs polistillstånd.

#### Nyttjanderätt

Nyttjanderätt på allmän plats tillämpas restriktivt i Håbo kommun. Ett skriftligt avtal ska alltid tecknas.

### **Markförfrågningar inom detaljplan**

Förfrågningar från privatpersoner om att köpa till mindre markområden inom planlagda områden kräver ofta detaljplaneändring. Detaljplaneprocessen blir oftast dyrare än vad den tillkommande marken kan värderas till. Dessa markärenden har vanligtvis låg prioritet.

### **Undantag från markanvisningspolicy**

Kommunstyrelsen fattar beslut om undantag ska göras från antagen markanvisningspolicy, om det föreligger synnerliga skäl.

## HÅBO KOMMUN



Plan- och utvecklingsavdelningen  
Centrumleden 1  
746 80 Bålsta

Telefon: 0171-525 00, E-post: [kommun@habo.se](mailto:kommun@habo.se)  
[www.habo.se](http://www.habo.se)