

POLICY FÖR

Mark- anvisning

-med riktlinjer



Antaget av

Kommunfullmäktige

Antaget

2021-09-27 §105

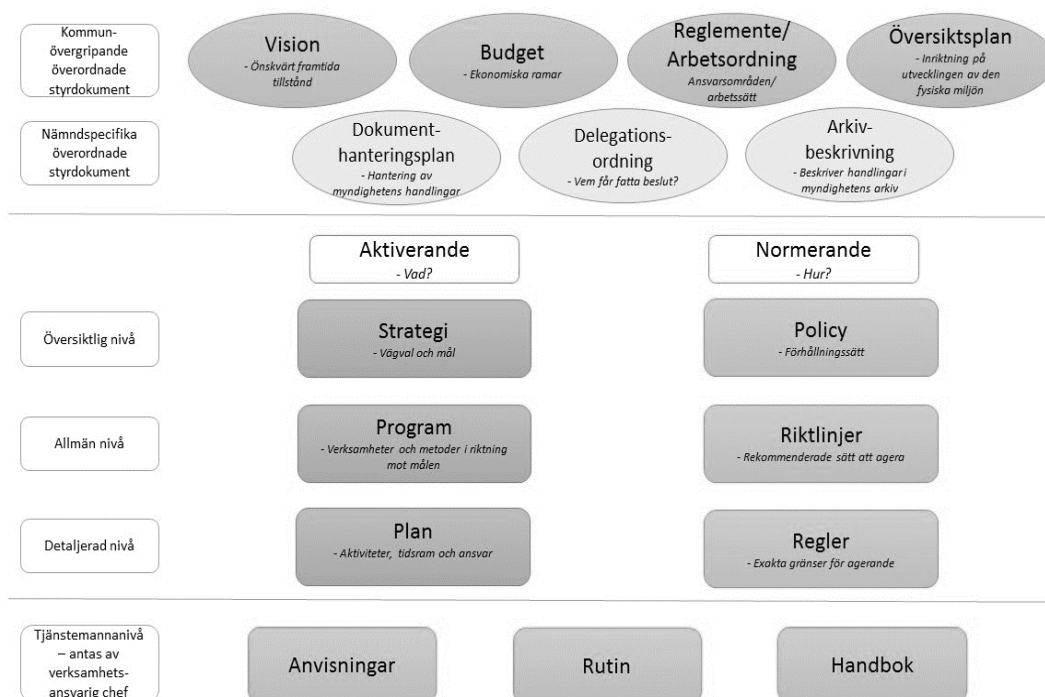
Giltighetstid

Gäller tills vidare

Dokumentansvarig

Projekt- och exploateringschef

Håbo kommuns styrdokumentshierarki



Diarienummer	KS 2019/00423
Gäller för	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Inom nästa mandatperiod
Ersätter tidigare versioner	2014-03-27, (KF 2014-02-24 §112)
Relaterade styrdokument	Delegationsordning samt arbetsordning för markanvisningar
Foto framsida	Flygbild över Bålsta från vattnet, Bergslagsbild 2020

Projektorganisation

Policyn har tagits fram på uppdrag av plan- och exploateringschef.

Projektledare:	Jonas Orring, strateg
Projektgrupp:	Anna Atterlöf, planeringschef Jenny Lindberg, näringslivschef Mats Eriksson, samhällsbyggnadschef Anett Wass, kommunekolog Annette Eliasson, markförvaltare Anton Karlsson, planarkitekt Gustaf Nilsson, utredare Johanna Forsberg Malmsten, samhällsplanerare

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
1. Inledning	5
2. Markanvisningspolicyns syfte	5
3. Regelverk	6
4. Antagande, översyn och aktualitetsprövning	7
5. Detaljplanprocessen	7
6. Markanvisningsavtalets innehåll	8
7. Hållbarhetskrav	9
8. Processen och urval inför markanvisning	10
9. Gatutbyggnad	11
10. VA-utbyggnad och dagvattenhantering	11
11. Parkering	11
12. Övrigt	11

Sammanfattning

Markavsningspolicy

1. Håbo kommun ska säkerställa rättssäkerhet, kvalitet och likabehandling vid hantering av markanvisningar
2. Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässigt pris
3. Kommunens vision *Vårt Håbo 2030* ska vara vägledande för markanvisningar. Den pekar tydligt på att vi ska vara Hållbara Håbo.
4. Projektets ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhet ska tydligt framgå i markavsningsprocessen.
5. Urvalet inför markanvisning i Håbo kommun sker enligt någon av följande tre metoder: direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande.
6. Allmänna förutsättningar, villkor och krav på byggherren ska regleras i markanvisning.

En markanvisning regleras i ett markavsningsavtal. Detta avtal är tänkt att resultera i att ett köpeavtal/genomförandeavtal tecknas och att en marköverlåtelse sker. Nedan redovisas processen för markanvisningar.

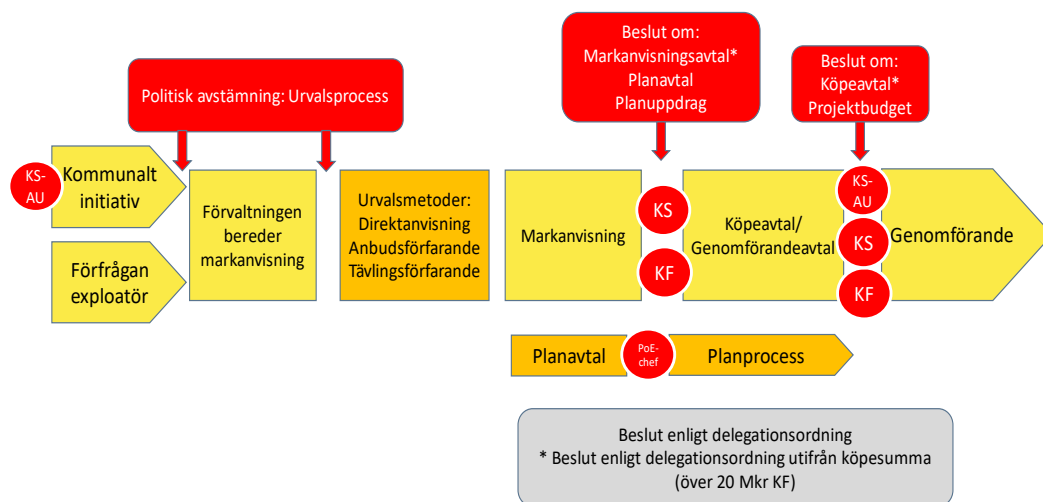


Illustration över markavsningsprocessen.

1. Inledning

Håbo kommun har cirka 22 000 invånare och ligger i en av Europas starkaste tillväxtregioner. Håbo har mycket goda kommunikationer med tillgång till europaväg, järnväg och tre internationella flygplatser inom en timmes bilfärd. Kopplingen mot huvudstaden är stark och en stor del av kommunens arbetsföra befolkning arbetspendlar mot Stockholm och dess kranskommuner.

Kommunen har en tydlig målsättning att växa hållbart. Det innebär en tillväxt med människan i centrum i samklang med naturen och klimatet. Markanvisningspolicyn har sin utgångspunkt i kommunens vision *Vårt Håbo 2030* och är en konkretisering av kommunens förslag till ny översiktsplan och hållbarhetsstrategi vad gäller kommunens mark.

Policyn ska utgöra ett stöd när mark ska anvisas, bebyggelse planeras och senare genomförs.

2. Markanvisningspolicyns syfte

Markanvisning är en ensamrätt för en exploatör/byggherre att under en begränsad tid och under vissa villkor, förhandla med en kommun om att köpa och utveckla ett specifikt markområde som ägs av kommunen.

Att använda sig av markanvisningar är ett sätt för kommunen att tillsammans med en exploatör/byggherre skapa förutsättningar för en långsiktig och hållbar utveckling. Policyn ska vara vägledande för hur Håbo kommun hanterar markanvisningar för att säkerställa rättssäkerhet, kvalitet och likabehandling.

Markanvisningar ska leda i den riktning som kommunens vision *Vårt Håbo 2030*¹ samt översiktsplan och andra styrande dokument pekar ut. Även kommunfullmäktiges antagna mål ska vara vägledande för markanvisningar i kommunen.

De globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 är antagna internationellt, nationellt och regionalt. Håbo kommun har skyldighet att arbeta i riktning mot de globala målen. Det innebär att även dessa ska vara vägledande för markanvisningar. I Håbo kommuns förslag till hållbarhetsstrategi konkretiseras Agenda och de globala målen för Håbo kommun.



Vi ska vara Hållbara Håbo och sträva mot jämlikhet och delaktighet.

Vi tar vårt långsiktiga ansvar för natur och klimat och är energieffektiva och fossilbränslefria.

Ur *Vårt Håbo 2030*.

¹ Visionen *Vårt Håbo 2030* antogs av kommunfullmäktige 2014-03-24

Vid tecknandet av markanvisningar ska följande frågor ställas:

- På vilket sätt leder markanvisningen mot visionen *Vårt Håbo 2030*?
- Hur överensstämmer markanvisningen med kommunfullmäktiges mål?
- På vilket sätt leder markanvisningen mot Agenda 2030?

Svaren på dessa frågor är avgörande för markanvisningens utformning.

3. Regelverk

Håbo kommuns markanvisningar sker enligt gällande lagstiftning. Den svenska lagstiftningen bygger på EU-direktiv och de grundläggande principerna i dessa ska iakttas. Dessa är:

- principen om likabehandling,
- principen om icke-diskriminering,
- principen om transparens,
- principen om ömsesidigt erkännande, samt
- principen om proportionalitet.

Det innebär att Håbo kommuns motparter, samarbetspartners, medborgare, invånare, brukare och övriga parter som kommer i kontakt med Håbo kommun ska behandlas på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt, att markanvisningsavtalen ska vara tydligt utformade och att kommunen inte ställer högre krav än nödvändigt för att uppnå det eftersträvade målet. Vidare ska intyg och certifikat som utfärdats av behöriga myndigheter i något medlemsland godtas.

Lag (2014:899) om riktlinjer för markanvisning ligger till grund för denna markanvisningspolicy och riktlinjer. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

4. Antagande, översyn och aktualitetsprövning

Markanvisningar har stor påverkan på lokalsamhällets utveckling. Här finns möjlighet att styra markanvändningen i enlighet med översiktsplanen och visionen *Vårt Håbo 2030*. Beslut om markanvisningar tas i kommunstyrelsen. För de fall markanvisningen genererar en högre köpeskilling än 20 miljoner kronor tas beslut om markanvisningsavtalet i kommunfullmäktige. Håbo kommuns plan- och exploateringsavdelning tar fram underlag för beslut.

Policyn för markanvisningar antas av kommunfullmäktige och följer de riktlinjer för styrdokument som är beslutade i kommunen. I dessa ingår en aktualitetsprövning varje mandatperiod.

5. Detaljplaneprocessen

Detaljplaner tas fram genom en demokratisk process med möjlighet att tycka till. Hur processen ser ut styrs i plan- och bygglagen. Ibland tar kommunen eget initiativ till att en detaljplan tas fram och då inleds processen direkt med ett uppdrag.

Ofta kommer initiativet istället från ett byggherre eller exploatör som önskar bygga i ett nytt eller befintligt område. Om den marken ägs av kommunen krävs markanvisning. Processen inleds i dessa fall med ett planbesked.

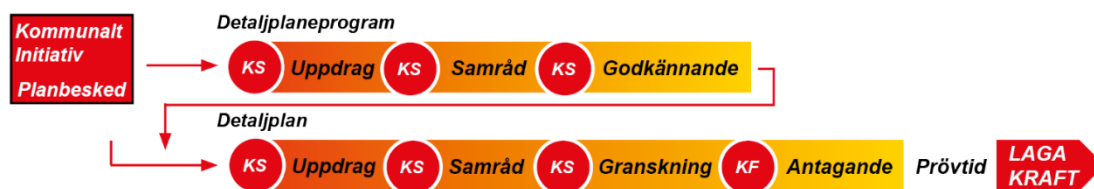


Illustration över detaljplaneprocessen.

6. Markanvisningsavtalets innehåll

Markanvisningen ska som regel innehålla information om:

- Avtalets tidsbegränsning, normalt två år
- När betalning ska ske av markanvisningsavgiften. Normalt senast 30 dagar efter att ett markanvisningsavtal godkänts av båda parter.
- Om markanvisningen kan återlämnas.
- Om en avbruten markanvisning ger rätt till ersättning. Att i de fall kommunen återtar en markanvisning utgår normalt inte rätt till ersättning.
- Att byggherren normalt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet.
- Om en markanvisning får överlåtas till annan part.
- Om Håbo kommun har rätt att bestämma val av upplåtelseform samt om marken istället för att säljas kan upplåtas med tomträtt. Samt att kommunen också kan reglera att bostäder och lokaler i exploateringsprojekt ska upplåtas för olika kommunala ändamål som specialbostäder, lokaler för äldre- och barnomsorg samt vissa kategoribostäder eller liknande.
- Att byggherren ska uppfylla kommunens krav på ekonomisk ställning, teknisk och yrkesmässig kapacitet.
- Vilken part som bekostar anläggningsavgifter till vatten, el, tele, bredband samt flytt av ledningar, fastighetsbildning och annan lantmäteriförrättning. Samt vilken part som bekostar byggnationen av den infrastruktur som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- Att byggherren ska beakta kommunala mål-, policy- och styrdokument i projektering och genomförande.
- Att projektering i samband med projektet ska ske i samråd med kommunen.
- Vilka krav Håbo kommun ställer på byggherren i form av ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässigt pris. En oberoende värderare ska normalt upprätta en värdering av marken. Vid tomträttsupplåtelse baseras tomträttsavgälden på en marknadsmässig värdering. Håbo kommun tar ut en kostnad som betalas av exploatören/byggherren i samband med undertecknandet av en markanvisning.

Markanvisningsavtalet innehåller som regel inte information om övriga kommunala avgifter som kan uppstå vid byggnation, utöver de som är direkt kopplade till avtalet.

7. Hållbarhetskrav

Kommunens vision *Vårt Håbo 2030* ska vara vägledande för markanvisningar. Den pekar tydligt på att vi ska vara Hållbara Håbo där vi lever och arbetar i en attraktiv miljö med Mälarens vatten och naturen nära inpå.

I förslaget till ny översiktsplan *Håbo - en kommun för framtiden* pekar man på att Håbo ska utvecklas samtidigt som kommunens karaktär och värden bibehålls och stärks.

I kommunens förslag till hållbarhetsstrategi finns inriktningar och målsättningar för ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling.

Markanvisningspolicyn ska användas för att nå mål om ett hållbart samhälle. Projektets ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhet ska tydligt framgå i markanvisningsprocessen.

Ekologisk hållbarhet

Håbo kommuns miljöstrategi och senare hållbarhetsstrategi ska vara vägledande för bedömning. Den används också som stöd för exploatörer i hållbarhetsarbetet. Håbo kommun ska ha naturmiljöer med mångfald, vara fossilbränslefri och ha rent vatten för alla.

Här finns möjligheter till ekologisk kompensation, att förtydliga ekosystemtjänster, prioritera naturliga material- och metodval. Hållbara inköp är avgörande och låg eller cirkulär energi- och vattenförbrukning beaktas.

När kommunens hållbarhetsstrategi är antagen kommer den att ersätta nuvarande miljöstrategi.

Social hållbarhet

Här bedöms projektets förmåga att utjämna sociala skillnader, skapa möjligheter till integration (till exempel genom praktikplatser och prao), involvera lokalsamhället i processen, att skapa trygga mötesplatser och möjligheter till sociala insatser. Här ingår även byggherrens arbetsmiljö- och arbetsplatsarbete.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet innefattar både byggherrens och projektets ekonomiska stabilitet och långsiktiga hållbarhet.



Läs mer

Vision Vårt Håbo 2030, 2014

Utställningshandling- förslag till översiktsplan för Håbo kommun, *Håbo - en kommun för framtiden*, 2019

Förslag till hållbarhetsstrategi, *Hållbara Håbo*, 2020

Miljöstrategi för ekologiskt hållbar utveckling i Håbo kommun, 2014

8. Processen och urval inför markanvisning

Den övergripande processen kan schematiskt redovisas i nedanstående bild.

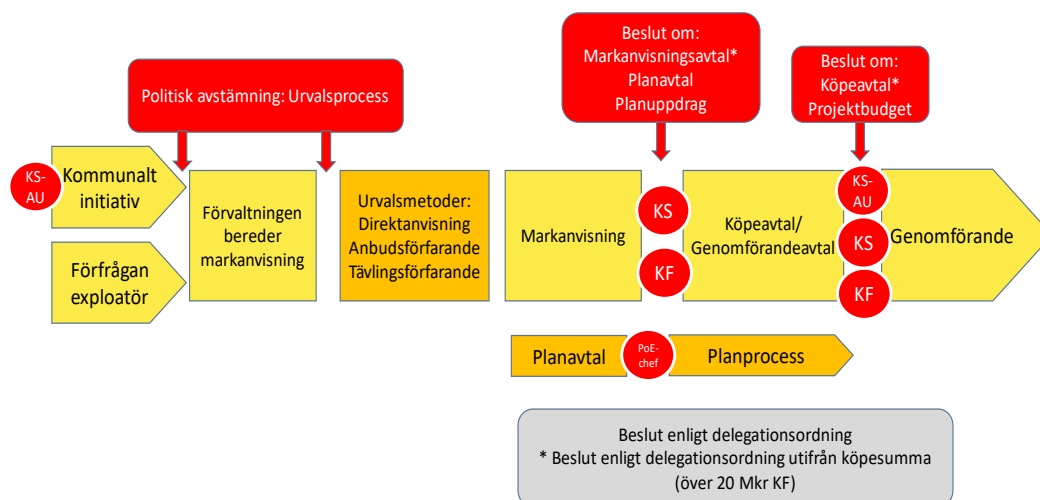


Illustration över markanvisningsprocessen

Håbo kommun använder någon av metoderna nedan i urvalprocessen för markanvisning.

Direktanvisning används för större eller mindre projekt och riktas till byggherrar som Håbo kommun har tidigare erfarenhet av att samarbeta med, där det finns upparbetade kontakter, förtroende och kunskap om kommunens vision och intentioner med samhällsutvecklingen och anvisningen.

Anbudsförfarande används för större eller mindre projekt och riktas till exploitörer som Håbo kommun inte i någon större utsträckning har samarbetat med tidigare, men som har innovativa idéer som tydligt leder mot kommunens vision. Det kan vara mindre, nya eller lokala företag. Anbudsförfarandet skapar utrymme för mångfald och konkurrens på marknaden. Anbudsförfarandet skapar också möjlighet att ställa fler kriterier för urval utöver de rent ekonomiska.

Tävlingsförfarande ska bara användas i de fall kommunen vill låta uppföra en distinkt profilbyggnad eller -kvarter. Tävlingsformen kan vara kostsam och tidskrävande för alla parter och förslagen kan vara svåra att förverkliga. Används endast i undantagsfall med tydliga intentioner och syfte.

I markanvisningsprocessen tas hänsyn till byggherrens tidigare genomförda projekt och förmåga att fullfölja avseende teknisk och yrkesmässig kunskap. Även byggherrens förmåga till ekonomisk uthållighet och hållbarhetsarbete gällande miljö beaktas.

9. Gatuutbyggnad

I markanvisningen ska det som regel finnas information om hur gatuutbyggnaden inom området ska hanteras.

10. VA-utbyggnad och dagvattenhantering

Alla frågor hanteras via Håbo kommuns VA-policy och VA-plan.

Dagvattenfrågor hanteras via Håbo kommuns dagvattenpolicy.

11. Parkering

Kommunfullmäktige beslutade den 29 mars 2021 att återremittera ärendet och att uppdra åt förvaltningen att föra in en parkeringsnorm i markanvisningspolicyen.

Efter övervägande har förvaltningen kommit fram till att frågan om parkeringsnorm får hänskjutas till ett uppdrag som ges till förvaltningen att återkomma i frågan.

12. Övrigt

Andra frågor som normalt kan beröras i markanvisningsavtalet:

- Delegation/förhandling
- Ansvarsfördelning inom Håbo kommuns förvaltningar
- Riktlinjer för Avfallsplan
- Offentliga lokaler
- Tvistelösen



Läs mer

Policy för VA, 2019

Plan för VA, 2019

Dagvattenpolicy, 2021

