

Beslutade av kommunfullmäktige 2012-02-13 § 12 med ändring 2014-12-08, § 8

Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark i Huddinge

Godkända av kommunfullmäktige den 13 februari 2012 § 12.

Innehållsförteckning

1. Syfte

1.1 Kommunens mål för samhällsutvecklingen.....3

1.2 Kommunens roll som markägare.....3

2. Kommunens markinnehav

2.1 Kommunens markinnehav idag.....4

2.2 Kommunen som huvudman för allmän plats.....4

3. Markupplåtelser och markförsäljning

3.1 Former och villkor för markupplåtelser.....4

3.2 Former och villkor för markförsäljning.....5

4. Markanvisning

4.1 Vad är en markanvisning?.....5

4.2 Riktlinjer för markanvisning för bostadsbebyggelse.....6

4.3 Markanvisning för andra ändamål.....7

4.4 Miljöanpassat byggande i Huddinge.....8

5. Beslut och handläggning.....9

1. Syfte

1.1 Kommunens mål för samhällsutvecklingen

Riktlinjerna syftar till att skapa förutsättningar att uppnå kommunens mål för bebyggelseutvecklingen och stadsbyggandet. De ska tydliggöra kommunens förhållningssätt när det gäller markförsäljningar och markupplåtelser.

Hur väl Huddinge kommun når uppsatta mål för hållbar samhällsutveckling, positivt företagsklimat, mångfald och ekologisk balans beror till stor del på hur kommunen handhar sitt markinnehav. En sund ekonomi och en ekonomi i balans är andra kommunala mål som även innebär att kommunen ska ha en skälig avkastning på sitt fastighetsinnehav. Kommunen har också som mål att bevara och utveckla grönområden och att värna natur- och kulturlandskap.

1.2 Kommunens roll som markägare

Kommunen har det yttersta ansvaret för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen. Kommunen har också ansvar för bostadsförsörjningen och att säkerställa allmänna intressen. Genom plan- och bygglagen, PBL, har kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som markägare har kommunen möjligheter att påverka utvecklingen.

Markägande är ofta en viktig förutsättning för utveckling av kommunal verksamhet och för att kunna tillgodose behov som kommunen är skyldig att tillhandahålla kommuninvånarna.

Hur målen för bebyggelseutvecklingen och bevarandevärdena ska uppfyllas befästs i kommunens långsiktiga översiktliga planering och i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt där kommande planeringsprojekt beslutas och utbyggnad för de närmaste åren redovisas.

När det gäller markanvisningar förutsätts ett politiskt beslut där det tidiga ställningstagandet i kommande planprocess görs, det kan gälla bebyggelsetyp, upplåtelseform eller andra projektspecifika direktiv. Hur markanvisningar initieras har därför betydelse i varje projekt.

Externa intressenter, det kan vara byggherrar eller röra företagsetableringar, men också kommuninvånare, ska kunna veta vilka förutsättningar som gäller för försäljning eller upplåtelse av kommunägd mark.

Riktlinjerna ska också vara klargörande för byggintressenter när det gäller kommunens krav på byggherren och möjligheter att komma ifråga för utbyggnad på den kommunägda marken.

Riktlinjerna behandlar försäljning och andra upplåtelser av kommunal mark men inte kommunens förvärv av mark. Förvärv kan aktualiseras när kommunen har någon speciell orsak att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan t.ex. gälla mark för utveckling av kommunal service som skolor och förskolor eller mark i naturreservat och för friluftslivets behov. Kommunen kan även göra markförvärv för att stödja utvecklingsområden.

Kommunens befintliga markinnehav i utvecklingsområden, t.ex. i de regionala stadskärnorna är också ett viktigt verktyg i genomförandet av en önskvärd utveckling. Markinnehaven ger möjlighet att tillhandahålla mark för nya företagsetableringar och bostadsbebyggelse.

2. Kommunens markinnehav

2.1 Kommunens markinnehav idag

Av Huddinges totala landareal utgörs nära hälften av naturreservat och mark som berörs av olika skyddsbestämmelser. Merparten av den skyddade grönstrukturen ägs av kommunen. Kommunen äger även den allmänna platsmarken, d.v.s. gator, torg och parker eller andra grönytor inom planlagda områden. Den allra största delen av kommunens markinnehav är således mark som inte är tillgänglig för ny bebyggelse. En hel del jordbruksmark är också i kommunens ägo och utarrenderas i naturvårdande syfte.

Kommunens markägande innefattar även exploateringsbar mark, för bostäder eller företagande, inom planlagda områden samt en del mark som kan planläggas för framtida utbyggnader. Detta markinnehav finns i dag till större delen i Vistaberg, Flemingsberg, Gladö och Länna.

Utöver den obebyggda kommunalt ägda marken har kommunen också en del bebyggda fastigheter, både inom planlagda tätbebyggda områden och på landsbygden.

2.2 Kommunen som huvudman för allmän plats

Kommunen har i överensstämmelse med PBL som huvudprincip att allmän plats, d.v.s. gator, torg eller naturmark inom planlagda områden, ska ägas och förvaltas av kommunen. Anläggningskostnader och marköverlåtelse för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal eller genom gatukostnadsuttag enligt kommunens reglemente.

Det finns även en del enskilda vägar i kommunen, d.v.s. där berörda fastighetsägare har väghållaransvaret. Utbyggnaden av dessa vägar har skett längre tillbaka i tiden.

3. Markupplåtelse och markförsäljning

3.1 Former och villkor för markupplåtelse

Kommunen kan upplåta mark, som alternativ till försäljning, för olika ändamål. Huvudregeln för markupplåtelse är att ändamålet är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär. Mark för permanenta ändamål säljs i normalfallet på marknadsmässiga villkor.

Om ändamålet för markupplåtelsen är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området upprättas ett avtal med den blivande nyttjanderättshavaren. En marknadsmässig ersättning läggs fast, beroende på verksamhetens karaktär, och andra villkor som nyttjanderättshavaren ska beakta fastställs. Om flera intressenter finns ska ersättningen prövas i konkurrens. Kommunen kan kräva säkerheter för att garantera skyldigheter i avtal. Villkoren för upplåtelse ska vara lika för liknande markupplåtelse i kommunen.

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

Kommunen har även en del bebyggda fastigheter som hyrs ut, det kan vara t.ex. bostadsfastigheter som på sikt ska ha en annan användning och det finns även föreningar och visst företagande i uthyrda byggnader. Hyressättningen är marknadsmässig och likställd mellan jämförbara objekt.

3.2 Former och villkor för markförsäljning

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig när det gäller kommunens fastighetsförsäljningar men EU:s statsstödsregler innebär en begränsning av hur prissättningen får ske.¹

Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Hur detta kan ske när det gäller den exploateringsbara marken beskrivs nedan under markanvisningar.

Kommunens ej planlagda mark är normalt inte till salu. Avyttring kan dock aktualiseras i samband med markbytesaffärer som i sin tur kan ge förutsättningar att genomföra kommunens intentioner med den översiktliga planeringen.

Mindre markregleringar förekommer inom ramen för fastighetsbildningslagen men kommunen får ibland förfrågningar från privatpersoner om att köpa till mindre markområden inom planlagda områden. Oftast kan inte detta ske utan planändring vilket gör processen avsevärt dyrare än vad den tillkommande markbiten kan värderas till. Kommunen prioriterar i normalfallet inte sådana planförändringar.

4. Markanvisning

4.1 Vad är en markanvisning?

En markanvisning innebär en utfästelse till en byggintressent att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för utbyggnad på ett kommunägt markområde. När kommunfullmäktige fattar beslut om en markanvisning till en byggintressent upprättas ett ramavtal mellan kommunen och byggherren som bekräftar markanvisningen. Ramavtalet ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse vilket ger byggherren rimliga förutsättningar att satsa nödvändiga utredningsresurser för t ex projektering, planarbete mm.

4.2 Riktlinjer för markanvisning för bostadsbebyggelse

Vid anvisning av mark för bostadsbebyggelse ska följande vara vägledande:

Upplåtelseformer

Huvudprincipen vid markanvisning för bostäder är försäljning av marken till marknadspris. Tomträttsupplåtelse kan tillämpas i vissa fall t.ex. för

¹ Även kommuner omfattas av statsstödsreglerna. När det gäller marköverlåtelse anses otillåtet statsstöd föreligga om priset avviker från marknadsvärdet med mer än 100 000 euro.

förskolor/skolor och särskilda boendeformer, t.ex. vårdboende. Även i andra fall kan tomträttsupplåtelse ske om det bedöms lämpligt.

Anbud eller direktanvisning

Markanvisningar kan initieras på olika sätt. Kommunen kan inhämta idéförslag till bostadsbebyggelse med olika utformningar från intresserade eller inbjudna exploatörer. En annan variant är att kommunen utlyser en markanvisningstävling där de tävlande också lämnar ett anbud på marken. En exploatör kan också presentera ett förslag som är intressant för kommunen, vilket kan leda till en direktanvisning, d.v.s. förslaget prövas inte mot andra eventuella intressenter.

Markanvisning bör i första hand ske med utgångspunkt i ett anbudsförfarande. Anbudsförfarande avseende pris på marken ger ökat underlag för bedömningar om marknadsvärdet i kommunens olika delar. Anbudet kan också i vissa fall avse idéer om utformning/användning som kan ligga till grund för markanvisningsavtal.

Direktanvisning kan vara aktuellt om

- det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark
- kommunen har ställt mycket projektspecifika krav och det är sannolikt att det inte finns fler intressenter som är aktuella
- kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (kan vara ett särskilt intressant eller innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering)
- markanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- markanvisningen bidrar till ökad mångfald, avseende t.ex. aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Vid direktanvisning bör en oberoende värdering göras om inte marknadspriset är känt genom försäljning i närtid.

Kommunen säljer även tomtmark till egnahemsbyggare. Det finns ingen tomt- och småhuskö utan dessa villatomter säljs på öppna marknaden till marknadsmässiga priser. Försäljning sker när tillgång finns och skälig avkastning kan förväntas.

Val av byggherre

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till dennes intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Byggherren ska också kunna uppvisa ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.

Kommunens strävan är att konkurrensförhållandena på marknaden främjas men också att många olika byggherrar får möjlighet att verka i kommunen. Vid urvalet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, samt boendekostnader.

Kommunen vill också främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet men även inom olika kommundelar och områden.

Villkor för markanvisning

- En markanvisning är tidsbegränsad till två år från det att kommunfullmäktige beslutat att godkänna ramavtal mellan kommunen och byggherren. Om ett bindande exploateringsavtal inte träffas inom dessa två år upphör ramavtalet att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan intressent. Förlängning av ramavtal kan medges. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- Byggherren bekostar detaljplanearbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detta arbete ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger i normalfallet inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder som kommunen behöver för att tillgodose särskilda behov eller lokaler för barn- och äldreomsorg. I de fall kommunen hyr lokalerna bör s.k. gröna hyresavtal träffas som ger parterna incitament till miljöanpassat nyttjande och förvaltning.
- I ramavtalet regleras bl.a. preliminär köpeskilling och principer för kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen.
- Byggherren ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige. Det kan t.ex. gälla att följa kommunens dagvattenstrategi och avfallsplan.
- Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunstyrelsens skriftliga medgivande.

- Ny bebyggelse i Huddinge ska följa riktlinjer enligt 4.4 ”Miljöanpassat byggande i Huddinge”

4.3 Markanvisning för andra ändamål

Riktlinjerna för markanvisning för bostadsbebyggelse gäller i tillämpliga delar även markanvisning för annat ändamål än bostadsbebyggelse. Exempel på sådana exploateringar är bebyggelse för kultur och undervisning samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov. Inom detaljplanelagda områden för verksamheter kan också direktanvisning eller försäljning ske om verksamheten överensstämmer med planens intentioner.

4.4 Miljöanpassat byggande i Huddinge

Inledning

Huddinge kommun har högt ställda mål för ökad energieffektivitet och utfasning av fossilbränslen. Kommunens Klimat- och energiplan har lagt fast mål inom flera samhällssektorer där byggandet är en. För byggandet eftersträvas att redan nu leva upp till EU:s direktiv att nya byggnader på sikt ska vara nära nollenergibygnader. Kommunen ställer därför höga krav för byggande på kommunägd mark men ser gärna att även aktörer med egen mark uppvisar hög ambition för ett miljömässigt hållbart byggande. Nedan redovisas de krav kommunen ställer för byggande på av kommunen upplåten mark samt kommunens ambition för byggande på mark som inte ägs av kommunen.

Nybyggnad av bostäder och lokaler på kommunens mark eller lokaler för kommunal verksamhet

Flerbostadshus och gruppbyggda småhus samt förskolor, skolor, särskilda boenden, kontor, idrottslokaler mm

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Bostadsdelarna eller andra utrymmen där människor stadigvarande vistas ska utföras med ett klimatskal som minimerar behovet av tillförd energi för uppvärmning. Tillförd energi för uppvärmning ska endast behövas för tappvarmvatten och för spetsvärme under årets kallaste dagar. Bästa teknik ska även användas för att minimera energibehovet för byggnadernas drift i övrigt.

Hälsoaspekter och byggmaterialens miljöbelastning

Byggherren ska säkerställa en god inomhusmiljö och att materialval och kemikalier som byggs in är bra miljöval och inte riskerar att negativt påverka människors hälsa eller miljön. Inbyggda material ska dokumenteras.

Byggprocessen

Byggprocessens miljöbelastning ska minimeras. Byggherren ska till kommunen redovisa åtgärder för att begränsa negativ miljöpåverkan från byggprocessen, exempelvis transporter och hantering av schakt- och fyllnadsmassor.

Uppföljning och kvalitet

Byggherren ska miljöklassa projektet enligt något av de certifieringssystem som finns på marknaden. Valt certifieringssystem och nivå på miljökrav som ska uppnås läggs fast i avtal med kommunen.

Nybyggnad av bostäder och lokaler på mark som inte upplåts av kommunen

Flerbostadshus, gruppbyggda småhus och kontorslokaler eller liknande

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Om värmekälla erfordras för bostadens/lokalens uppvärmning bör fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi väljas.

Hälsospekter, byggmaterialens miljöbelastning och kvalitetskontroll

Byggherren ska säkerställa en god inomhusmiljö och att materialval och kemikalier som byggs in är bra miljöval och inte riskerar att negativt påverka människors hälsa eller miljön. Företrädesvis sker detta genom certifiering enligt något av de system som finns på marknaden. Alternativt kan eget miljöprogram tillämpas.

Byggprocessen

Byggprocessens miljöbelastning ska minimeras. Byggherren ska till kommunen redovisa åtgärder för att begränsa negativ miljöpåverkan från byggprocessen, exempelvis transporter och hantering av schakt- och fyllnadsmassor.

5. Beslut och handläggning

Kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt styr vilka projekt kommunen kommer att arbeta med under den kommande treårsperioden. Projektplanen omprövas årligen av kommunfullmäktige och följs upp i

halvårsskiftet. De projekt som finns upptagna i projektplanen kommer att prövas för planläggning.

Frågor om markförsäljning och markupplåtelser hanteras av kommunstyrelsens förvaltning och natur- och byggnadsförvaltningen i samverkan. Inom vissa ramar finns tjänstemannadelegationer och när det gäller större markförsäljningar eller speciella upplåtelser krävs politiskt beslut. Kommunens bebyggda fastigheter hanteras administrativt av lokalplaneringsenheten på kommunstyrelsens förvaltning. Natur- och byggnadsförvaltningen handhar också en del upplåtelser av bebyggda fastigheter.

På kommunens hemsida annonseras vart man vänder sig i olika frågor. Där finns även projektplanen för samhällsbyggnadsprojekt och pågående planer tillgängliga.