

Diarienummer: KS-2022/176

Beslutande instans: Kommunfullmäktige, § 46 2022-04-27



Bilden visar i förgrunden tre bostadsbyggnader som uppförts på mark som anvisats och försålts av kommunen för bostadsexploatering. Byggherrar var från vänster Rikshem - TB-gruppen - Rikshem.

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Dokumentansvariga:
Anders Carlquist, Antonio Ameijenda
Kontor: Tillväxtkontoret | Mark och exploatering

Knivsta
kommun 

Innehållsförteckning

Inledning	3
Utgångspunkter för Knivsta kommuns riktlinjer.....	3
Fyrspårsavtalet	4
Relaterade dokument.....	4
Exploateringsprocessen.....	5
Vad innebär en markanvisning?	5
Föravtal	6
Markanvisningsavtal	6
Ramavtal.....	7
Genomförandeavtal	8
Marköverlåtelse- och genomförandeavtal.....	8
Exploateringsavtal.....	9
Avtal om finansiering av vatten och avlopp	9
Generella villkor	9
Särskilt vid markanvisning	10
Generella villkor	10
Avtalstid	10
Tillträde.....	11
Markpriser.....	11
Uppföljning av avtalet	11
Olika metoder för markanvisning	11
Direktanvisning	11
Anbudsörfarande	12
Markanvisningstävling.....	12
Bedömningskriterier	12
Val av exploatör	12
Kriterier för prioritering av exploateringsprojekt	13
Initiering av exploateringsprojekt	13
Kontakt	14

Knivsta – där framtiden bor

Knivsta är en av Sveriges snabbast växande kommuner i landets mest expansiva region. Här finns stora möjligheter till fortsatt utveckling.

Knivsta kommun har ett attraktivt läge mellan Uppsala och Stockholm med god infrastruktur. Detta gör att många människor vill flytta till Knivsta som också erbjuder boendemiljöer med nära tillgång till natur och grönska.

I kommunens översiktsplan tar kommunen riktning mot en ökad tillväxt där främst Knivsta tätort och Alsike ska växa. Kommunen tecknade 2017 ett s k Fyrspårsavtal med staten och Region Uppsala om att bygga 15 000 bostäder till år 2057 i utbyte mot fyra spår mellan Uppsala och länsgränsen Uppsala/Stockholm samt en ny station i Alsike.

Kommunen strävar efter att en mångfald av aktörer får möjlighet att bygga i Knivsta kommun och att tillsammans med marknadens aktörer utveckla den goda staden beträffande samhällsbyggnadskvalitéer, hållbarhetsambitioner, varierade upplåtelseformer och innehåll.

Inledning

Riktlinjerna ska i första hand fungera som ett vägledande underlag för exploatörer och andra berörda.

Dokumentet är upprättat i enlighet med gällande lagstiftning. Dessa riktlinjer ska tydliggöra kommunens utgångspunkter, mål och villkor för prioritering av exploateringsprojekt, handläggningsrutiner samt principer för prissättningen av mark vid markanvisning.

Med riktlinjerna vill kommunen säkerställa att exploateringsprojekt hanteras enligt kända kriterier.

Utgångspunkter för Knivsta kommuns riktlinjer

- Knivsta kommun vill utvecklas i enlighet med kommunfullmäktiges övergripande mål att växa på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.
- Det är prioriterat att tätorterna Knivsta och Alsike, fram till 2035, ska växa och inrymma majoriteten av de nya invånarna som flyttar till kommunen. Ju närmare centrum och järnvägsstationen, desto högre täthet eftersträvas.
- Knivsta kommun har en uttalad ambition att uppnå bättre balans mellan antalet invånare och antalet arbetsplatser i kommunen.
- Kommunen strävar efter att en mångfald av aktörer får möjlighet att bygga i kommunen.

- Knivsta kommun och marknadens aktörer utvecklar tillsammans den goda staden beträffande hållbart byggande, service, arbetsmarknad, samhällbyggnadskvalitéer, boendemiljöer och upplåtelseformer.
- Kommunen inbjuder till och bejakar marknadsaktörers kreativitet som i samverkan med kommunen, näringslivet, civilsamhället och invånarna har goda förutsättningar att utveckla en, för så många som möjligt, attraktiv stad.

Fyrspårsavtalet

Avtalet avser bostadsbyggande i Alsike, Nydal (Västra Knivsta) och "Nysala" i Knivsta kommun. Syftet är att genom samordning av bostadsbyggande och infrastruktur få till stånd genomtänkta och långsiktigt hållbara stadsdelar och städer ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv, som påtagligt bidrar till ett ökat bostadsbyggande.

Knivsta kommun har genom avtalet förbundit sig att bidra till:

- Minskad klimatpåverkan
- God kollektivtrafikförsörjning inom Alsike och Knivsta, genom att bli säkra mobilitetshubbar och gång- och cykeltrafik
- Variation av upplåtelseformer
- Fossilmfria transporter på områdesnivå
- Säkerställande av funktionsblandning och tillgång till kommersiell och offentlig service
- Klimatneutral energianvändning
- Att undvika exploatering på värdefull jordbruksmark
- Anpassning till ett förändrat klimat
- Bevarande av gröna kilar och spridningskorridorer
- Säkerställande av kommunal marktillgång

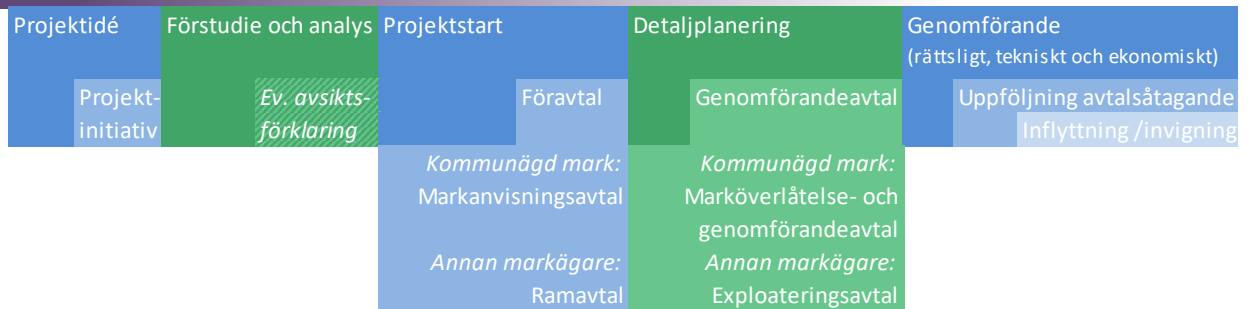
Relaterade dokument

Kommunfullmäktige har antagit ett antal viktiga dokument som har direkt inverkan på samhällsbyggande och utnyttjande av fysiska resurser, exempelvis:

- Översiktsplan
- Dagvattenstrategi
- Bostadsförsörjningsprogram
- Trafikstrategi
- Grönstrukturplan
- Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy
- Stadsutvecklingsstrategi 2035 för västra Knivsta och Alsike (beräknas antas 2022)
- Riktlinjer för medfinansieringsersättning för statlig infrastruktur (under framtagande)

Exploateringsprocessen

Strategier | Strategiska styrdokument



Ett exploateringsprojekt omfattar alla aktiviteter och åtgärder som behövs för att förverkliga projektet, från projektidé till färdigställande och slutbesiktning. För att få genomgående kvalitet, med resultatfokus i varje skede såväl som i genomförandet, leds ett exploateringsprojekt som en sammanhållen process.

Vad innebär en markanvisning?

Kommunen ansvarar för den fysiska planeringen och har ett markinnehav som Tillväxkontoret genom Mark- och exploateringsenheten förvaltar, och genomför bland annat markanvisningar och marköverlåtelser för genomförande av exploateringsprojekt. Markinnehavet innebär att kommunen har möjlighet att anvisa mark till exploitörer som vill exploatera i kommunen. Mark- och exploateringsenheten ansvarar exploateringsprojekt och är exploitörens främsta kontakt i den kommunala organisationen. Förslag till nya markanvisningar tas fram av enheten i nära samarbete med Samhällsbyggnadskontoret och andra berörda enheter.

Försäljning av kommunägd mark för genomförande av exploateringsprojekt föregås av att ett markanvisningsavtal träffas med exploitören. Därefter inleds arbete med detaljplan och förhandling om marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Detaljplanen utformas i dialog med exploitören med fokus på genomförbarhet, och villkoren i avtalet ska trygga detaljplanens genomförande.

En markanvisning är en skriftlig överenskommelse mellan kommun och exploitör som ger exploitören ensamrätt att, under en begränsad period samt med givna villkor och riktlinjer, förhandla med kommunen om förvärv eller upplåtelse av kommunägd mark för genomförandet av exploatering. Markanvisningen ger således exploitören en tidsbegränsad option att förvärva eller i vissa fall få tomträtt till kommunägd mark.

Markanvisning omfattas inte av lagen om offentlig upphandling. Vid fastighetsöverlåtelser agerar kommunen i egenskap av fastighetsägare på samma villkor som privata marknadsaktörer.

Beroende på projektets inriktning kan exploatören ges möjlighet att komma in i olika skeden i planprocessen. Ibland erbjuds redan planlagd mark, men oftast mark där planprocessen inte har inletts eller där planläggning pågår.

Vid markanvisning prövar kommunen ett exploateringsprojekts lämplighet utifrån politiska mål, strategiska dokument såsom översiktsplan och näringslivsstrategi, marknadsmässiga överväganden, projektets genomförbarhet och exploatörens genomförandeförmåga. Markanvisning ges för projekt som bedöms bidra till en önskad utveckling och följs av beslut om planuppdrag. Vid markanvisning är planbesked inte aktuellt.

Föravtal

Ett exploateringsprojekt inleds genom att kommunstyrelsen ingår ett föravtal med en exploatör. Kommunen träffar två typer av föravtal: markanvisningsavtal tecknas för kommunägd mark och ramavtal för annan mark.

När ett föravtal har godkänts inleds exploateringsprojektet och beslut kan fattas om att inleda detaljplanearbete.

I föravtalet regleras bland annat parternas åtaganden och övriga ansvarsfrågor mellan kommunen och exploatören, ekonomiska åtaganden som finansiering av åtgärder för allmänna platser, samhällsbyggnadskvalitéer, hållbarhetsambitioner, m.m.

Ett villkor för att föravtal fullföljs är att förutsättningar finns att genomföra exploateringsprojektet, bl a den detaljplanering som erfordras. Föravtal är inte en garanti för att planläggningen kan genomföras.

Föravtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även option på kommunägd mark vid markanvisning.

Normalt träffar exploatören plankostnadsavtal med Samhällsbyggnadskontoret för att täcka de kostnader som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Markanvisning sker genom att kommunen träffar ett skriftligt avtal med exploatören som bland annat ger exploatören en köption på kommunägd mark. Undantagsvis kan optionen avse tomträttsupplåtelse. Det bör noteras att skriftlig

förbindelse om framtida överlåtelse av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är markanvisningsavtal bindande mellan parterna.

Markanvisningsavtalet ska säkra förutsättningarna för markexploatering och lägga fast ramarna för bland annat:

- Exploateringsprojektets inriktning och geografiska avgränsning
- Villkor för kommande genomförandeavtal
- Projekt mål avseende bl a funktioner och innehåll samt kvalitets- och hållbarhetsaspekter
- Finansiering av allmänna anläggningar och övriga exploatörsåtaganden
- Säkerhet för exploatörens åtaganden
- Parternas åtaganden, inklusive kostnads- och ansvarsfördelning
- Samhällbyggnadskvalitéer, standard för allmänna platser, m.m.
- Hållbarhetsambitioner
- Ersättning för kommunens avtalshantering, m.m.
- Eventuella viten
- Medfinansieringsersättning
- Villkor för köpoption avseende kommunägd mark och beräkning av köpeskillning eller i undantagsfall option på tomträttsupplåtelse och avgäldsberäkning

Markanvisningsavtalet fullföljs genom att ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal träffas som, utöver överlåtelse/upplåtelse av mark, bland annat reglerar villkoren för genomförande av den laga kraftvunna detaljplanen.

Ramavtal

Ramavtalet ska säkra förutsättningarna för markexploatering och lägga fast ramarna för bland annat:

- Exploateringsprojektets inriktning och geografiska avgränsning
- Villkor för kommande genomförandeavtal
- Projekt mål avseende bl a funktioner och innehåll samt kvalitets- och hållbarhetsaspekter
- Finansiering av allmänna anläggningar och övriga exploatörsåtaganden
- Säkerhet för exploatörens åtaganden
- Parternas åtaganden, inklusive kostnads- och ansvarsfördelning
- Samhällbyggnadskvalitéer, standard för allmänna platser, m.m.
- Hållbarhetsambitioner
- Ersättning för kommunens avtalshantering, m.m.
- Eventuella viten
- Medfinansieringsersättning

Ramavtalet fullföljs genom att ett exploateringsavtal träffas som bland annat reglerar villkoren för genomförande av den laga kraftvunna detaljplanen.

Genomförandeavtal

Syftet med ett genomförandeavtal är att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande av ett exploateringsprojekt. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfrågor mellan kommunen och exploatören samt ekonomiska åtaganden såsom finansiering av allmänna platser och större infrastrukturprojekt. Avtalet ska även reglera marköverlåtelse och fastighetsbildningar samt andra genomförandefrågor.

Kommunen träffar två typer av genomförandeavtal: marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas för kommunägd mark och exploateringsavtal för annan mark.

Genomförandeavtal är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft och att avtalet godkänns av kommunstyrelsen.

Genomförandeavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ersätter markanvisningsavtalet. Villkoren i markanvisningsavtalet överförs i tillämpliga delar till det nya avtalet, som också ska innehålla samtliga villkor för överlåtelse/upplåtelse av mark och för exploaterings genomförande.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska bland annat reglera:

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Marköverlåtelse
- Lantmäteriatgärder
- Köpeskilling/markersättning
- Finansiering av allmänna anläggningar
- Parternas åtaganden
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Villkor för avtalets fullföljande
- Samhällbyggnadskvalitéer, standard för allmänna platser, m.m.
- Ersättning för kommunens avtalshantering, m.m.
- Eventuella viten
- Säkerhet för exploatörens åtaganden
- Medfinansieringsersättning

Kommunens slutgiltiga ställningstagande till försäljning sker vid slutförhandling av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet ersätter ramavtalet. Villkoren i ramavtalet överförs i tillämpliga delar då till det nya avtalet som också ska innehålla samtliga villkor exploateringen genomförande.

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Marköverlåtelse
- Lantmäteriatgärder
- Köpeskilling/markersättning
- Finansiering av allmänna anläggningar
- Parternas åtaganden
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploateringen genomförande
- Villkor för avtalets fullföljande
- Samhällbyggnadskvalitéer, standard för allmänna platser, m.m.
- Ersättning för kommunens avtalshantering, m.m.
- Eventuella viten
- Säkerhet för exploitörens åtaganden
- Medfinansieringsersättning

Avtal om finansiering av vatten och avlopp

Knivstavatten AB är genom Roslagsvatten AB Knivsta kommuns huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet. Utbyggnad av vatten- och avlopps-anläggningen regleras i ett separat finansieringsavtal mellan exploitören och Knivstavatten AB.

Generella villkor

- Exploitörens projektidé och projektunderlag tas fram på egen ekonomisk risk. Om ett exploateringsprojekt avbryts eller detaljplanen inte antas, har exploitören inte rätt till ekonomisk ersättning eller i förekommande fall rätt till ny markanvisning.
- Under den tid som föravtalet löper bekostar exploitören på egen risk alla utredningar samt kommunens arbete med projektet. Om föravtalet eller planarbetet avbryts ska exploitören överlämna utredningar som inte omfattas av upphovsrätt till kommunen utan ersättning. Exempel på utredningar och underlag: solstudier, höjd- och volymstudier, bullerutredningar, dagvattenutredningar, parkeringsutredningar och geotekniska undersökningar.

- Vid bostadsexploatering ska exploatören i genomförandeavtalet förbinda sig att erbjuda kommunen att köpa eller hyra bostäder och/eller lokaler för att tillgodose särskilda behov.
- Exploatören finansierar faktiska kostnader för utbyggnad av allmänna platser som kommunen är huvudman för, vilket regleras först i föravtalet och senare i genomförandeavtalet.
- Exploatören ska lämna säkerhet för fullgörande av samtliga exploatörsåtaganden, inklusive eventuella viten, exempelvis genom borgen eller fastighetspantstättning.
- Exploatören ska finansiera eventuella kostnader för konstnärlig utsmyckning.

Särskilt vid markanvisning

Generella villkor

- Kommunen har rätt att återta en markanvisning inom den angivna avtalstiden om ny kunskap framkommer om förutsättningarna för projektgenomförande, exempelvis förändrade exploateringsekonomiska förutsättningar eller markens lämplighet för exploatering. Exploatören kan begära omförhandling av avtalet för att anpassa villkoren för markanvisning till de förändrade förutsättningarna.
- Kommunen kan efter markanvisning ställa krav på villkor för marköverlåtelse, dess fullföljd eller fullbordan, exempelvis godkända bygglovhandlingar.
- I marköverlåtelseavtal kan kommunen ställa krav på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt avtal kan vite komma att utgå. Kommunen ställer krav på säkerhet för avtalade viten.

Avtalstid

En markanvisning tidsbegränsas normalt till två år från markanvisningsavtalets ingående.

Om ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal inte tecknas inom den avtalade tiden i markanvisningsavtalet, upphör markanvisningen att gälla. Kommunen har då rätt att anvisa marken till en annan exploatör. Eventuell förlängning eller förnyelse av anvisning kräver att ett nytt beslut fattas av kommunen.

Förhandling om förlängning av en markanvisning kan medges om förseningar i exploateringsprojektet inte har orsakats av exploatören samt exploatören har varit aktiv och drivande i projektet.

Tillträde

Vid kommunens marköverlåtelser sker normalt tillträde till marken först när bygglov har beviljats av Samhällsbyggnadskontoret enligt bygglovshandlingar som på förhand har godkänts av Mark- och exploateringsenheten.

Markpriser

Kommunen överlåter mark på marknadsmässiga villkor. Köpeskillingen beräknas på grundval av den byggrätt som detaljplanen medger, ofta uttryckt i kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Villkor för prissättning regleras i markanvisningsavtalet.

Enligt de så kallade statsstödsreglerna får inte kommuner överlåta mark på för kommunen sämre än marknadsmässiga villkor.

Uppföljning av avtalet

Under detaljplanens genomförande följer Mark- och exploateringsenheten löpande upp samtliga undertecknade avtal i exploateringsprojekt för att säkerställa att parterna följer vad som avtalats.

Exploatören ska löpande informera Mark- och exploateringsenheten om frågor av betydelse för exploateringsprojektet. När ett exploateringsprojekt efter laga kraftvunnen detaljplan övergår i genomförande, hålls regelbundna samordningsmöten mellan kommunen och exploatören för uppföljning av tidsplan, ekonomi och genomförandefrågor.

Olika metoder för markanvisning

Kommunen kan markanvisa på olika sätt. Det vanligast förekommande förfarandena beskrivs nedan.

Markanvisning omfattas inte av lagen om offentlig upphandling. Vid fastighetsöverlåtelser agerar kommunen i egenskap av fastighetsägare på samma villkor som privata marknadsaktörer.

Direktanvisning

Kommunen väljer en exploatör som får markanvisning på marknadsmässiga villkor. Direktanvisning kan exempelvis tillämpas när en exploatör har presenterat ett förslag till exploateringsprojekt som kommunen anser uppfyller kommunens kriterier och gynnar kommunens utveckling.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande kan tillämpas när kommunen vill konkurrensutsätta mark för exploatering utifrån angivna kriterier. Efter utvärdering av inkomna anbud och förslag, väljer kommunen en exploatör för markanvisning. Kommunen kan även välja att inte lämna markanvisning till någon av anbudslämnarna.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan tillämpas när kommunen vill lämna markanvisning i konkurrens och har särskilda önskemål. Metoden innebär att kommunen beskriver krav och/eller förväntningar på ett exploateringsprojekt genom att ta fram ett underlag och kriterier för utvärdering av inkomna förslag.

Syftet med tävlingen är att främja nytänkande, kreativitet och variation, samt att premiera sådana samhällsbyggnadskvalitéer och hållbarhetsambitioner som bäst bidrar till kommunens utveckling och avspeglar kommunens vision för exploateringsområdet. Denna typ av markanvisning ställer högre krav på exploatörens underlag och tar längre tid och resurser att genomföra än exempelvis en direktanvisning.

Kommunen kan välja att bjuda in marknaden till markanvisningstävling eller rikta sig till ett begränsat antal intressenter.

Bedömningskriterier

Val av exploatör

Vid val av exploatör beaktas, utöver inlämnat projektförslag, bland annat exploatörens kompetens och erfarenhet av exploateringsprojekt samt exploatörens genomförandeförmåga, bland annat med hänsyn till finansiella nyckeltal. Andra viktiga kriterier som kommunen kan komma att bedöma är organisation för och erfarenhet av långsiktig fastighetsförvaltning, boendekostnader för slutkund samt exploatörens särskilda ambitioner för miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet och för samhällsbyggnadskvalitéer.

Kommunen bedömer även om exploatören i tidigare genomförda projekt har varit en tillförlitlig, professionell och god samarbetspartner.

Knivsta kommun vill främja god konkurrens och har som ambition att alla typer av aktörer, stora som små, nya som väletablerade, ska kunna etablera sig i Knivsta.

Kriterier för prioritering av exploateringsprojekt

Prioritering och utvärdering av exploateringsprojekt görs med stort fokus på:

- exploateringsprojektets genomförbarhet
- exploitörens genomförandeförmåga
- samhällsbyggnadskvaliteter
- ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet (Agenda 2030)

Därutöver premieras inkomna förslag utifrån:

- nytänkande och kreativitet
- livscykelanalys, såsom hållbarhet inom byggnad, val av byggmaterial och minskad klimatpåverkan
- beständiga mobilitetslösningar
- referensprojekt

Exploateringsprojekt bedöms även utifrån andra aspekter såsom bostads- och arbetsmarknadspolitiska samt kommunalekonomiska överväganden, resursplanering, risköverväganden, m.m.

Initiering av exploateringsprojekt

Exploitören kan begära initiering av exploateringsprojekt på egen mark eller ansöka om markanvisning på kommunägd mark. Innan dess rekommenderar vi att kontakt tas med Mark- och exploateringsenheten för ett första möte.

Förfrågan om initiering av exploateringsprojekt skickas till kommunens mejl knivsta@knivsta.se eller till

Knivsta kommun
Tillväxtkontoret
Mark och Exploatering
741 75 Knivsta

Förfrågan ska ange följande:

- Namn, organisationsnummer, kontaktperson
- Presentation av företaget: organisation, kompetens, referensprojekt, affärsidé och ekonomi (bl a senaste årsredovisning)
- Berörd fastighet med fastighetsbeteckning och en kartskiss
- Presentation av förslaget
- Affärsidé, ändamål, byggnadsvolym, upplåtelseform (hyresrätt eller bostadsrätt, studentlägenheter, smålägenheter, äldreboende, etc.)

- En enkel situationsplan och skisser över byggnation och bebyggelsemiljö (arkitekturritningar krävs inte i detta skede)

Vi ser gärna att även följande anges:

- Innovationsaspekter
- Förslag till lösningar på tekniska eller andra frågor, exempelvis för parkeringsbehov eller bullernivåer
- Vid eventuella avvikelser från ”Utgångspunkter för Knivsta kommuns riktlinjer” (se ovan) anges motivering.

Förfrågan kan kompletteras/revideras underhand.

Hur behandlas initiativ

Inkomna initiativ och underlag registreras i kommunens diarium och blir allmän handling.

Inkomna initiativ tilldelas en projektledare/handläggare hos Mark- och exploateringsenheten, som utvärderar initiativet.

Om ett förslag efter utvärdering och dialog med exploatören i hög grad bedöms möta kommunen bedömningskriterier, presenteras förslaget för politiskt ställningstagande.

När lämnar kommunen besked

Vår ambition är att lämna besked om initiering av exploateringsprojekt så snart ett professionellt bedömningsunderlag finns.

Kontakt

Besöksadress

Tillväxtkontoret
Mark- och exploateringsenheten
Centralvägen 18
Knivsta

E-post

knivsta@knivsta.se

Telefon till Kontaktcenter

018-34 70 00

Läs mer

Knivsta kommuns hemsida: Knivsta.se