

Riktlinjer för marktilldelning

avseende bostadsbyggande



Inledning

I Norrköpings kommun har stadsplaneringsnämnden ansvaret för markfrågor och bostadsförsörjningsfrågor. Nämndens ansvarsområde är bland annat att bereda och planera samhällsbyggnadsfrågor, svara för köp, försäljning, byte, expropriation och inlösen av fastigheter, genomföra exploateringsavtal och förvalta kommunens markreserv samt övriga kommunägda fastigheter där ingen annan ansvarig förvaltare utsetts.

För att säkra att kommunen ska kunna utvecklas i önskvärd riktning äger kommunen egen mark att exploatera och omvandla. Genom marktilldelningsbeslut fördelar nämnden kommunägd mark till olika intressenter.

I takt med att Norrköping växer ökar konkurrensen

om de attraktiva lägena. Genom att klargöra urvalskriterierna vill kommunen bidra till att säkerställa en god konkurrens och mångfald på byggmarknaden.

Det finns flera anledningar till varför kommunen väljer att ta fram principer för marktilldelning avseende bostadsbyggande:

- Kommunen vill skapa en tydlighet över vilka villkor som gäller avseende marktilldelning för bostäder.
- Kommunen vill säkerställa en öppenhet i förfarandet och en likvärdighet gentemot intressenterna.
- Kommunen vill ha möjlighet att tillämpa kriterier som säkerställer viktiga aspekter vid marktilldelning såsom tidplan för genomförande, hållbarhet, mångfald.



Allmänna villkor

För marktilldelning har ett antal allmänna kriterier satts upp som alltid måste följas:

- Marktilldelningen begränsas till 2 år från dagen för undertecknande av avtalet. Inom dessa två år ska markanvisningsavtal rörande försäljning och exploatering ha tecknats. Kommunen kan medge förlängning av avtalet under förutsättning att byggherren aktivt drivit processen vidare och att förseningen inte beror på byggherren.
- Kommunen har rätt att återta marktilldelningen om det är uppenbart att byggherren inte har för avsikt att fullfölja projektet eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren.
- Vid återtagen marktilldelning äger byggherren inte rätt till kompensation.
- Projektering genomförd av byggherren bekostas av byggherren.
- Detaljplaneprojekt som ej fullföljs ger inte rätt till kompensation.
- Marktilldelning får ej överlätas utan kommunens skriftliga medgivande, ej heller till närstående företag.
- Hänsyn ska tas till byggherrens ekonomiska stabilitet.
- Kommunen förbehåller sig rätten att ändra bedömningskriterierna i enskilda marktilldelningar.
- Kommunen har rätten att förkasta förslag som inte följer prospekten och dessutom rätten att förkasta samtliga förslag.

Tillvägagångssätt

Stadsplaneringsnämnden fattar beslutet om att ett område ska planläggas och exploateras och

stadsbyggnadskontoret beslutar på uppdrag av

stadsplaneringsnämnden hur marktilldelning ska genomföras för det aktuella objektet. Oavsett om initiativet tas av kommunen eller av extern part/byggare ska marktilldelning i normala fall ske i konkurrens.

Marktilldelning kan ske på följande sätt:

1. Anbudsförfarande
2. Tävling
3. Direktanvisning

1. ANBUDSFÖRFARANDE

När anbudsförfarande tillämpas är detta ett enklare tillvägagångssätt än tävling. Underlag för urval som byggherren anmodas inkomma med blir av enklare karaktär, i vissa fall kan ett gestaltungs och/eller planprogram redan vara framtaget av kommunen som då anger ramarna. Tilldelningen ska i normala fall kunna ske snabbare, pris är ofta en avgörande faktor.

2. TÄVLING

Olika typer av marktilldelningsstävlingar anordnas i områden med högre profil eller där det finns ett stort intresse. Ökade krav avseende specifika kriterier, gestaltning, miljö eller dylikt är ofta tungt vägande, det kan innebära en ”speciallösning” i jämförelse med ordinär marktilldelning.

Tävlingen kan utformas på flera olika sätt, med eller utan extern jurymedverkan, prekvalificeringsomgångar med mera.

3. DIREKTILLDELNING

Huvudregeln är att all marktilldelning sker i konkurrens, det vill säga att flera aktörer ska ha möjlighet att lämna intresseanmälan och delta i en urvalprocess. Direkttilldelning kan dock ske i följande undantagsfall:



- Kända objekt som sedan tidigare har erbjudits marknaden (finns tillgängliga på hemsidan, i bostadsmarknadskatalog eller motsvarande).
- Vid markbyte.
- Mindre tillbyggnad/utbyggnad av befintligt bestånd.
- Unik idé. Byggherre presenterar idé eller läge som inte tidigare prövats eller övervägts.

Kriterier

Ett urval av följande kriterier används normalt vid marktilldelning:

MARKPRIS

Kommunen säljer mark för marknadsmässiga priser och får inte subventionera enskilda byggherrar. Ett generellt påslag får göras i syfte att sälja byggklar mark – då är marken byggklar med avseende på arkeologi och föroreningar.

Markpriset kan antingen vara fast (t ex när avgörande kriterium i tävling utgörs av gestaltning) eller utgöra ett urvalskriterium av flera.

Markpriset (påslaget för byggklar mark undantaget) ska dock minst täcka kommunens utgifter gällande utbyggnad av allmän platsmark (i de fall gatukostnadsersättning inte tas ut), samt i de fall kommunen ansvarar för anläggande av kvartersmark även dessa kostnader.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Kommunen eftersträvar en långsiktig hållbar stadsutveckling varför följande typer av hållbarhetskriterier kan tillämpas.

- Miljöanpassat genomförande av byggproduktionen.

- Energieffektivitet, minimal miljöpåverkan avseende emissioner, att byggnaden inte påverkar omgivningen negativt.
- Certifieringssystem - av enstaka byggnader eller hela stadsdelar.
- Lösningar som underlättar en ”hållbar livsstil” (cykling, återvinning mm).
- Livscykelperspektiv där byggmaterial återanvänds.

KONKURRENS OCH MÅNGFALD PÅ MARKNADEN

Kommunen vill främja goda konkurrensförhållanden och en bra mångfald på byggmarknaden i Norrköping. Kommunens strävan är därför att få in flera intressenter inom samma område och ofta en mångfald med avseende på såväl bebyggelse som upplåtelseform.

MÅNGFALD

Kommunen eftersträvar en mångfald i alla utbyggnadsområden varför såväl upplåtelseform, hustyp och lägenhetsstorlekar kan utgöra kriterium vid tilldelning.

TILLGÄNGLIGHET

En hög tillgänglighet ska eftersträvas i all bostadsproduktion.

BOENDEKOSTNADER

I marktilldelningen kan boendekostnaden utgöra ett kriterium för att på så sätt säkerställa att det produceras nya bostäder som många har möjlighet att efterfråga.

GESTALTNING

Kommunen eftersträvar bostadsområden med god gestaltning. Kommunen kan själv sätta ramarna för gestaltningen av området i så kallade gestaltungsprogram, eller så ingår gestaltningen som ett kriterium för urval, vanligtvis genom tävling.

TIDPLAN

Det är angeläget att byggandet i Norrköping håller en jämn takt med befolkningstillväxten varför tidplan för utbyggnad ska anges i intresseanmälan och utbyggnadstakt/byggstart kan även utgöra bedömningskriterium.



Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun planerar för framtiden. En redan tilltalande kommun ska bli ännu mer attraktiv. Dels genom att utveckla befintliga miljöer. Dels genom att skapa nya stadsdelar som möter framtidens krav på livskvalitet och hållbarhet. Vi ansvarar också för kommunens lokaler, mark- och exploateringsfrågor samt geografisk information för samhällsplaneringen. Med respekt och fantasi skapar vi det nya Norrköping tillsammans med våra invånare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Adress: Trädgårdsgatan 21, 601 81 Norrköping

Tel: 011-15 00 00 **Fax:** 011-15 31 90

www.norrkoping.se

