

Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar





Innehåll

Riktlinje för markanvisningar	4
Bakgrund och syfte	4
Definition av markanvisning	4
Stadens ansvar för markförsörjning	5
Stadens utgångspunkter och mål	6
Ekonomisk hållbarhet	6
Social hållbarhet	6
Ekologisk hållbarhet	7
Byggintressentens ekonomiska förutsättningar och genomförandekapacitet	7
Övriga kriterier	7
Principer för prissättning av kommunal mark	8
Principer för kostnadsfördelning	8
Tillämpliga förfaranden vid markanvisning	8
Anvisning efter jämförelseförfarande	9
Tävling	9
Anbud på pris	9
Direktanvisning	9
Hur behandlas en ansökan om markanvisning?	10
Handläggning av ansökan	10
Villkor för markanvisning	11
Prissättning av kommunal mark	11

Riktlinje för markanvisningar



Bakgrund och syfte

Denna riktlinje innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Markanvisningar ska, utöver de villkor som anges med stöd av denna riktlinje, utgå från den vid markanvisningstillfället gällande budgeten för Göteborgs Stad.

Den nämnd som ansvarar för kommunala markanvisningar får, i det enskilda fallet och om det finns särskilda skäl, frångå denna riktlinje.

Definition av markanvisning

Inför planering av ny bebyggelse på stadens mark anvisar staden mark till olika intressenter. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom det aktuella markområdet som staden äger.

- » Exploateringsnämnden, eller Älvstranden Utveckling AB, beslutar om markanvisning. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Stadens ansvar för markförsörjning

I Göteborgs Stad är det exploateringsnämnden som är ansvarig för markförsörjningen i Göteborg. Exploateringsnämnden har bland annat till uppgift att förvärva, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Exploateringsnämnden har också till uppgift att utöva den formella ägarrollen till stadens fasta egendom.

Exploateringsnämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivetableringar. Detta innebär att exploateringsnämnden bland annat ska ansvara för stadens mark- och exploateringsverksamhet.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönsstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.

Denna riktlinje gäller även för de markanvisningar som avser den mark som ägs av Älvstranden Utveckling AB samt helägda bolag inom Älvstranden-koncernen. Exploateringsnämnden ska i dessa fall höras. Ett hörande är en fråga från Älvstranden Utveckling AB, eller från ett av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolag, om Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden vill förvärva den aktuella marken. För att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med *Vision Älvstaden* ska bolaget samverka med exploateringsnämnden.

Riktlinjen för markanvisningar utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som främst kommer till uttryck i stadens budget, program för bostadsförsörjningen, översiktsplanen, program för jämlik stad, lokalförsörjningsplan, *Vision Älvstaden* och Göteborgsregionens hållbarhetsstrategi *Hållbar tillväxt*.

Stadens utgångspunkter och mål

Planering och genomförande av ny bebyggelse i Göteborg ska bidra till en hållbar stadsutveckling. En viktig del i stadsutvecklingen i Göteborg är planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler av olika slag. Göteborgs Stad ska bland annat genom en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Staden ska främja att åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder och livsmiljöer.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönsstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål. Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt.

Göteborgs Stad ska även främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden. Staden ska även bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar av staden. En blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter ska eftersträvas.

Varje del av staden ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina förutsättningar. Barn- och äldre-perspektivet samt universell utformning ska beaktas i stadens planering och utveckling.

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse ska därför följande gälla.

Ekonomisk hållbarhet

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas gemensamma tillgångar och ska förvaltas och utvecklas på ett ansvarsfullt sätt. God ekonomisk hushållning ska vara vägledande för användningen av stadens mark och staden ska eftersträva att markanvändningen är till största möjliga nytta för göteborgarna både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

För att främja ekonomisk hållbarhet ska

- » styrningen av markanvisningsprocessen bidra till att uppnå den finansiella inriktningen i stadens riktlinje för god ekonomisk hushållning.

Social hållbarhet

Göteborgs Stad ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden. Staden ska genom en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Göteborgs Stad ska främja ett socialt blandat boende och sträva efter en blandning av upplåtelseformer i olika delar av staden. Byggtressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse. Göteborgs Stad ska främja stadsliv och en mångfald av lokaler för verksamheter. Där det bedöms lämpligt eftersträvar därför Göteborgs Stad att bostäder och olika former av kommersiella eller kommunala verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

För att främja social hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange

- » att byggtressenten upplåter lokaler eller bostäder för kommunala behov såsom förskola, skola, boende med särskild service och äldreomsorg. Detta kan ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggtressentens övriga befintliga bostadsbestånd.
- » sådana kriterier som avser ha effekt på hushållens boendekostnader.



- » att ett antal ordinarie hyreslägenheter, motsvarande en viss andel av de nyproducerade hyreslägenheterna, ska upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för Göteborgs Stads bostadssociala ansvar enligt socialtjänstlagen.

- » att byggtressenten bidrar till socialt ansvarstagande avseende åtgärder under genomförandet. Det kan handla om att exempelvis erbjuda lärlingsplatser och yrkesorienteringspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden eller andra arbetsmarknadsåtaganden.

Ekologisk hållbarhet

Göteborgs Stad ska främja ett hållbart ekologiskt byggande och eftersträvar därför att ny bebyggelse planeras för ett klimat- och miljöeffektivt genomförande. Göteborgs Stad kan kräva att byggtressenten påvisar att byggnaders drift är energi- och resurseffektiv samt att byggnader har minimal klimat- och miljöpåverkan.

För att främja ekologisk hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange

- » att åtgärder vidtas för att exempelvis fördröja och rena dagvatten, förbättra luftkvalitet, minska buller eller erbjuda rekreationsmöjligheter och biologisk mångfald.
- » specifika krav på bebyggelsen i syfte att uppnå en klimatsmart bebyggelse eller nå uppsatta miljömål.

Byggtressentens ekonomiska förutsättningar och genomförandekapacitet

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggtressenten att genomföra det aktuella projektet. Hänsyn ska därför tas till byggtressentens ekonomiska förutsättningar för långsiktigt deltagande i planering och genomförande av den avsedda bebyggelsen.

Markanvisningar ska vara av varierande omfattning för att skapa förutsättningar för en mångfald av byggtressenter. Både stora och små byggaktörer, ska ha möjlighet att etablera sig i staden.

Övriga kriterier

Hur byggtressenten har fullföljt tidigare åtaganden är av stor vikt. Vid val av byggtressent ska hänsyn tas till tidigare genomförda och jämförbara projekt.

I de fall det finns särskilda förutsättningar för ett enskilt projekt görs dessutom en bedömning av lämplig byggtressent utifrån de olika kriterier och förutsättningar som i övrigt kan gälla för det aktuella och specifika projektet.



Principer för prissättning av kommunal mark

Vid försäljning av kommunal mark ska staden iaktta både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare. Staden ska också iaktta den unionsrättsliga statsstödsregleringen.

Göteborgs Stad säljer mark till marknadsvärde.

Principer för kostnadsfördelning

I samband med genomförande av detaljplaner säljer eller upplåter Göteborgs Stad mark inom detaljplaneområdet till ett pris baserat på markens byggrättsvärde enligt punkten 5. Marknadsvärdet bedöms i en så kallad byggrättsvärdering. Eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats ingår i priset för byggrätten.

Byggintressenten svarar alltid för anslutningsavgifter vad gäller teknisk försörjning såsom vattenförsörjning och avlopp enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, samt el med mera.

Ansvar för kostnader och intäkter i det specifika fallet regleras i de avtal som upprättas mellan parterna inför överlåtelse eller upplåtelse av mark.

Kostnader för planläggning finansieras av byggintressent som har nytta av detaljplanen genom tecknande av plankostnadsavtal eller uttag av planavgift. Grunderna för beräkning av avgift anges i den av kommunfullmäktige beslutade plantaxan. Om detaljplanearbetet avbryts eller planen inte vinner laga kraft har byggintressenten inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Tillämpliga förfaranden vid markanvisning

Markanvisning kan ske genom olika förfaranden. Göteborgs Stad tillämpar som huvudregel anvisning efter jämförelseförfarande. Utöver detta huvudförfarande kan Göteborgs Stad tillämpa tävling, anbud på pris och direktanvisning. Med undantag för direktanvisningar läggs alla markanvisningar upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, villkor och förutsättningar i övrigt samt kontaktuppgifter som är aktuella för respektive markanvisning.

Vid markanvisning där fast pris tillämpas sker prissättning genom bedömt marknadsvärde, med hänsyn till de förutsättningar som gäller för den aktuella markanvisningen.

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse gäller följande förfaranden, villkor och handläggningsrutiner.

Anvisning efter jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande innebär att inkomna ansökningar bedöms utifrån hur väl dessa uppfyller de villkor och förutsättningar som gäller för den aktuella markanvisningen. Anvisning tilldelas den aktör som utifrån en sammanvägning av samtliga utvärderingskriterier som gäller för den aktuella markanvisningen lämnat det mest fördelaktiga anbudet.

Tävling

Markanvisningstävling kan tillämpas för projekt där staden har särskilda önskemål vad gäller användning, innehåll eller funktion. De inkomna tävlingsbidragen utvärderas av en tillsatt jury, vars sammansättning anges under tävlingens förutsättningar på stadens webbplats.

Anbud på pris

Göteborgs Stad kan tillämpa öppet anbudsförfarande i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter samt ge staden bättre underlag för framtida värderingar i olika delar av staden och kommande markanvisningar. Vid tillämpningen av detta förfarande tilldelas markanvisningen den aktör som

har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Direktanvisning

Göteborgs Stad kan tillämpa direktanvisning när exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna anvisningsmetod.

Direktanvisning kan tillämpas för tillskottsmark där den kommunala marken inte har den areal eller belägenhet som krävs för att utgöra ett eget projekt eller när ett föreslaget projekts genomförbarhet i sin helhet eller i väsentliga delar förutsätter möjligheten att förvärva kommunal tillskottsmark.

I enskilda fall kan direktanvisning även tillämpas när staden genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. Undantagsvis kan direktanvisning även ske för etablering av för kommunen viktiga verksamheter eller när en inkommen projektidé är unik med avseende på användning, innehåll eller funktion.

Riktlinjen för markanvisningar gäller i tillämpliga delar även vid direktanvisning.

Hur behandlas en ansökan om markanvisning?

En ansökan om markanvisning ska vara skriftlig och innehålla en redogörelse för hur intressenten avser att uppfylla de villkor som staden har ställt upp för det projekt som markanvisningen avser. I övrigt framgår kraven på vad ansökan ska innehålla av förutsättningarna för det aktuella projektet på stadens hemsida.

Handläggning av ansökan

- 1 Markanvisning beslutas av exploateringsnämnden. I de fall marken ägs av Älvstranden Utveckling AB, eller av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolag, beslutas markanvisning av bolagets styrelse efter hörande av exploateringsnämnden.
- 2 Exploateringsnämnden fattar, på exploateringsförvaltningens förslag, beslut om vilka krav och villkor, samt vilka utvärderingskriterier som skall gälla för varje markanvisning. Sådant beslut fattas inför att markanvisningen annonseras ut. Förvaltningen skall i sina förslag utgå från den i KF beslutade budgeten som yttersta styrdokument. Om aktuell mark omfattas av andra styrdokument än budgeten, skall dessa även beaktas i förslaget till nämnden.
- 3 Inga krav eller villkor kommer automatiskt med i alla markanvisningar och varje års gällande budget för staden sätter ramarna för vilka villkor och krav som ställs upp för varje markanvisning.
- 4 När beslut om markanvisning har fattats, informeras nämnden om inte nämnden har beslutat om en annan ordning i det enskilda markanvisningsärendet.
- 5 Exploateringsnämnden beslutar om den mark som är föremål för markanvisning ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Det är alltid aktuellt marknadsvärde som gäller vid prissättningen av mark och marknadsvärdet utgör även grunden för tomträttsavgälden.
- 6 För att bedöma intressentens förmåga att genomföra projektet kan exploateringsförvaltningen kräva in underlag från byggintressenten som uppvisar ekonomisk stabilitet, organisatorisk förmåga och genomförda referensprojekt med mera.



Villkor för markanvisning

Villkoren nedan gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB:s styrelse gör från och med beslut om antagande av denna riktlinje i kommunfullmäktige.

- 1 En markanvisning är tidsbegränsad till högst 3 år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom tre år står det exploateringsnämnden fritt att förlänga eller återta markanvisningen.

Förlängning av markanvisning kan medges om byggintressenten aktivt har drivit projektet och förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.

Markanvisning får inte överlätas utan exploateringsnämndens, eller av Älvstranden Utveckling AB eller av Älvstranden Utveckling AB helägt dotterbolags styrelses, godkännande. Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma bolagskoncern, kan medgivande lämnas av exploateringsförvaltningen eller Älvstranden Utveckling AB.

Exploateringsnämnden, eller Älvstranden Utveckling AB:s styrelse, har rätt att återta en markanvisning om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Återtagen markanvisning föranleder ingen rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.

- 2 Projektering i samband med detaljplanearbetet ska ske i samråd med staden. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen eller att detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte rätt till ekonomisk ersättning för nedlagda kostnader eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet föranleder ska den byggintressent som anvisats mark avsätta resurser för medverkan i planarbetet.

- 3 Den riktlinje som kommunfullmäktige fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

Prissättning av kommunal mark

Stadens mark värderas av exploateringsförvaltningens interna värderingsfunktion eller genom extern värdering.

För att säkerställa marknadsmässiga värderingar utgår dessa från av branschen vedertagna värderingsprinciper.

Vid markanvisningar genom pris på anbud säkerställs marknadsmässigt pris genom att den aktör som lämnat det högsta anbudet tilldelas markanvisningen.

Kontakt

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad

Telefon: 031-365 00 00 (Göteborgs Stads kontaktcenter)

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se