



Markanvisningspolicy – anvisning och regler

POLICY FÖR ANVISNING AV MARK

2018-11-26

Stadens ansvar för mark- och bostadsförsörjning

En viktig del i stadsutvecklingen i Göteborg är planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler av olika slag.

I Göteborgs Stad är det fastighetsnämnden som är ansvarig för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna. Nämnden har 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. Nämnden har dessutom till uppgift att utöva den formella ägarrollen till stadens fasta egendom.

Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivsetableringar. Detta innebär att nämnden bland annat ska ansvara för stadens bostadsförsörjningsplanering och mark- och exploateringsverksamhet.

En del av stadens mark ägs av Älvstranden Utveckling AB. Bolaget ska främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligandet av visionen för Älvstaden. För att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med visionen ska bolaget samverka med fastighetsnämnden.

Policyn för anvisning av mark utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som kommer till uttryck i stadens budget, översiktsplanen för Göteborg, strategin för utbyggnadsplanering, Vision Älvstaden och Göteborgsregionens tillväxtstrategi. Dessa styrdokument anger att inriktningen för stadens utveckling är att komplettera den redan byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. Det innebär att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma i centrala Göteborg - framförallt i de centrala förnyelseområdena - och genom komplettering i kollektivtrafikhöga lägen.

Definition av markanvisning

Inför planering av ny bebyggelse på stadens mark görs markanvisningar 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 visst markområde som staden äger.

Fastighetsnämnden fattar beslut om att godkänna markanvisning för aktuellt projekt. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Policyn ska även tillämpas vid de markanvisningar som avser den mark som ägs av Älvstranden Utveckling AB och som beslutas av bolaget efter det att fastighetsnämnden har hört.

Inriktning

Planering och genomförande av ny bebyggelse i Göteborg ska bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. Staden ska främja att åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder. Staden ska även bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar i staden. En blandstad, med en blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter, ska eftersträvas. Varje del av staden ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina förutsättningar. Barnperspektivet ska beaktas i all planering och utveckling av staden. Vid anvisning av mark för ny bebyggelse ska därför följande gälla:

Mångfald i boendet

En grundläggande strävan är att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Därmed skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

Vid all bostadsproduktion ska kraven på god tillgänglighet tillgodoses.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Byggherrens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse, vad avser den avsedda nyproduktionen.

Som villkor för markanvisning ska fastighetsnämnden kunna kräva att byggherren upplåter specialbostäder för olika kategorier samt lokaler för barn- och äldreomsorg.

Fastighetsnämnden ska också kunna kräva att byggherren upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov. Detta ska kunna ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggherrens övriga befintliga bostadsbestånd.

Ekologisk hållbarhet

Ett hållbart ekologiskt byggande ska främjas. Det innebär att ny bebyggelse planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnaders drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnader har minimal klimat- och miljöpåverkan, att såväl byggnader som kvartersmark inte påverkar omgivningen negativt och att en god inne- och utemiljö skapas. Byggintressenter ska ha en långsiktig kvalitets- och miljöprofil.

Verksamhetslokaler

En grundläggande strävan är att främja en mångfald av lokaler för verksamheter. Staden ser gärna att en blandstad utvecklas i många områden. Där det är lämpligt ska därför bostäder och verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

Den mark som är särskilt avsedd för verksamhetsområden ska erbjudas den som vill uppföra byggnader som innehåller verksamheter som passar det aktuella utbyggnadsområdet.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Genom att främja goda konkurrensförhållanden skapas förutsättningar för variationsrika bostäder och verksamhetslokaler till rimliga kostnader. En mångfald av byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och staden ska sträva efter att få in flera intressenter i samma område.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggherren att genomföra den aktuella byggnationen. Hänsyn ska även tas till byggherrens intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Övriga kriterier

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till tidigare genomförda, jämförbara projekt. Hur byggherren har fullföljt tidigare åtaganden är av stor vikt. Nytänkande och engagemang för deltagande i samarbete för att skapa bra stadsmiljöer och goda miljöer för näringslivet och dess utveckling är också av väsentlig betydelse.

Då det kan finnas särskilda förutsättningar i olika projekt görs dessutom en bedömning av lämplig byggherre utifrån de olika kriterier och förutsättningar som i övrigt kan gälla för det aktuella och specifika projektet.

Regler/riktlinjer av betydelse för markanvisning

De regler eller riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller fastighetsnämnden fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

REGLER FÖR HANTERING AV ANVISNING AV MARK

Vid anvisning av mark för ny bebyggelse ska följande regler gälla:

1. Anvisning av mark ska som regel ske genom ett jämförelseförfarande. Jämförelseförfarandet innebär att inkomna ansökningar ska bedömas utifrån markanvisningspolicyn och de kriterier och förutsättningar som i övrigt gäller för det aktuella och specifika projektet. Områden aktuella för markanvisning ska annonseras på stadens webbplats. I samband med detta ska även de kriterier och förutsättningar som gäller för projektet redovisas.

Direktanvisning, dvs utan jämförelseförfarande, kan göras för projekt där fastighetsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna anvisningsmetod. Motiven för att tillämpa direktanvisning ska vara tydligt redovisade i beslutsunderlaget. Villkoren och kraven enligt markanvisningspolicyn ska alltid tillämpas.

Markanvisningstävling kan användas där så är lämpligt med hänsyn till projektförutsättningar och andra förhållanden. I samband med markanvisning kan pris tillämpas som kriterium, förutsatt att övriga kriterier är uppfyllda.

2. En ansökan om en markanvisning ska vara skriftlig och innehålla en tydlig redogörelse för hur intressenten avser att uppfylla de villkor och krav som staden har ställt upp för det projekt som markanvisningen avser.
3. Förslag till markanvisning ska föreläggas fastighetsnämnden för beslut. Markanvisning får inte överlåtas utan fastighetsnämndens godkännande.
4. I samtliga ärenden om markanvisning ska skriftlig dokumentation finnas. En sammanfattande bedömning och uppgift om vilka intressenter som varit med i processen och vilken intressent som förordas samt skälet till detta ska återges i kontorets tjänsteutlåtande med förslag till markanvisning.
5. Fastighetsnämnden bestämmer om anvisad mark ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Det är alltid aktuellt marknadsvärde som gäller vid prissättningen.
6. I samband med att fastighetsnämnden behandlar en markanvisning ska redovisning av befintliga upplåtelseformer inom området ske samt hur den tänkta anvisningen påverkar dessa.
7. Markanvisning tidsbegränsas till högst två år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom dessa två år står det nämnden fritt att göra en ny markanvisning. Om byggintressenten inte har påbörjat ett genomförande av projektet inom ett år efter det att detaljplan antagits och vunnit laga kraft har fastighetsnämnden rätt att återta en markanvisning. Detsamma gäller om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.

Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.

8. Byggintressenten står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projektering i samband med detta arbete ska ske i samråd med staden. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet ger ska den byggintressent som anvisats mark avsätta resurser för medverkan i planarbetet.
9. De regler eller riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller fastighetsnämnden fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

Reglerna ovan gäller för markanvisningar som fastighetsnämnden gör från och med den 26 november 2018.