

Principer för markanvisningar för bostäder inom Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret

INNEHÅLL

Välkommen till Halmstad!

Halmstad har förutsättningarna för dig

Varför tycker Halmstad att det är viktigt med bostäder?

Här hittar du vem du ska vända dig till

Vad är en markanvisning?

Hur gör jag som byggherre för att få en markanvisning?

Vad förväntas av mig som söker?

Så här fungerar processen fram till en markanvisning

Register över ansökningar och markanvisningar

Generella villkor från kommunens sida

Välkommen till Halmstad!

Där ån Nissan möter havet ligger Halmstad - en skön mix av puls och småstadscharm, salta stränder och lugna fiskevatten. Flera stränder, förutom välkända Tylösand, kantar vår fyra mil långa kust. 13 golfbanor, kanotvatten, 200 km cykelväg och flera sporter på elitnivå är annat som lockar den aktive. Stads kärnan är gemytlig och varvar personliga butiker med ett charmigt krog- och kaféliv. Evenemangsstaden Halmstad stoltserar med ett varierat och rikt utbud av evenemang för alla åldrar.

Halmstad är en kommun full av liv. Året runt. Det fördelaktiga läget på västkusten gör att företagandet utvecklas, turismen frodas och invånarna trivs och blir fler. Halmstad är i dag landets 18:e största kommun med cirka 94 000 invånare och befolkningen ökar stadigt.

Halmstad är en kommun i utveckling. Under de senaste 50 åren har Halmstad varit en av landets mest expansiva kommuner.

Näringslivet i Halmstad är varierande med en växande handel och många små och medelstora företag. Bland de stora företag som etablerat sig i Halmstad finns företag som Martin & Servera, Biltema, AJ Produkter, HMS Industrial Networks och Getinge Group. I Halmstad finns även en högt rankad högskola där ca 11 500 studenter utbildar sig till bland annat utvecklingsingenjörer, pedagoger och sjuksköterskor.

Kommunen strävar efter att utveckla Halmstad som hemstad, kunskapsstad och upplevelsestad. Vi ska helt enkelt hjälpa till att göra Halmstad ännu trevligare att bo, utvecklas och vistas i. Visionen heter Halmstad 2020.

Halmstad har förutsättningarna för dig

Med sitt läge och storlek är Halmstad en attraktiv stad för både boende och företagare. Genom visioner, planberedskap och aktivt arbete med kommunens handlingsprogram för bostäder fortsätter Halmstad att vara en attraktiv boendekommun med stadig befolkningstillväxt. Halmstads kommun eftersträvar en fortsatt förtätning av befintliga tätorter samt att genom boendepanering med blandade upplåtelseformer verka för ett hållbart boende.

Halmstads kommun strävar efter att vara en attraktiv kommun för näringslivet med en ambition om att förbättra och förenkla för företagare, kallat Halmstad big five.

Varför tycker Halmstad att det är viktigt med bostäder?

Bostadsbyggandet spelar en viktig roll i samhällsutvecklingen, inte bara för att människor ska ha någonstans att bo utan också för att ge form och gestaltning åt städer och samhällen. För att kommunen ska kunna utvecklas väl krävs också ett bostadsbyggande som håller någorlunda jämna steg med inflyttning och hushållsbildning. Även av lagstiftningen framgår att kommunen ska ha en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas.

Kommunens ambitioner i dessa avseenden framgår i arbetet med olika planer men också av Vision Halmstad 2020 med dess olika mål. För att ha en samlad bild av dagsläget för bostadsbeståndet samt hur förändringar på bostadsmarknaden kan komma att ske på längre sikt har Halmstads kommun tagit fram ett handlingsprogram för bostadsförsörjningen. Handlingsprogrammet som revideras en gång per mandatperiod innehåller bland annat en förteckning över möjliga bostadsprojekt. Denna förteckning ses över årligen. Vidare utgör programmet underlag för kommunens agerande i bostadsfrågor och det ger information till marknaden och allmänheten om hur den tänkta utbyggnaden kan ske. Därutöver används programmet som underlag för budgetarbetet och som utgångspunkt vid förfrågningar om nya bostadsprojekt. Handlingsprogram för bostadsförsörjning finns publicerat på Halmstads kommuns hemsida.

Här hittar du vem du ska vända dig till

Inom Halmstads kommun ansvarar samhällsbyggnadskontoret för att samordna och leda samhällsbyggandet i kommunen. Samhällsbyggnadskontoret består av fyra avdelningar varav två är direkt involverade i detaljplanearbetet, planavdelningen och mark och exploateringsavdelningen.

Mark och exploateringsavdelningen representerar kommunen som fastighetsägare, initierar fastighetsbildning samt köper och säljer fastigheter. Mark och exploateringsavdelningen ansvarar för kommunens exploateringsverksamhet, d.v.s. planering och genomförande av nya projekt för bland annat bostäder eller verksamheter. Det är till oss du vänder dig med en förfrågan om markanvisning.

Planavdelningen ansvarar för översikts- och detaljplaneringen.

Samhällsbyggnadskontoret är organiserat under ett utskott av kommunstyrelsen. Utskottet heter kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott och refereras i vardagligt tal till som KSU. KSU är första nivån för de politiska frågor som rör samhällsbyggandet, och behandlar beslut om godkännande av ett markanvisningsavtal.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en möjlighet för en byggherre att utveckla ett bostadsprojekt på kommunal mark, under vissa förutsättningar. Förutsättningarna, bland annat avtalstid och ett markpris, regleras i ett markanvisningsavtal. Genom avtalet är byggherren säker på att kommunen inte säljer tomten till någon annan byggherre under den i avtalet angivna tiden. Markanvisningsavtalet är civilrättsligt och för att fullborda ett köp skrivs alltid ett köpebrev, på vilket byggherren sedan kan söka om lagfart.

Ett markanvisningsavtal tecknas vanligtvis under en pågående detaljplaneprocess där byggherren i viss mån kan vara med och påverka utformningen av en detaljplan men även får ta del av risken, kostnaden i detaljplanearbetet.

Markanvisningsavtalet kan även tecknas när en detaljplan redan vunnit laga kraft. Projektet måste då följa detaljplanen.

Hur gör jag som byggherre för att få en markanvisning?

Det vanligaste sättet för en byggherre att få en markanvisning är att först kontakta mark och exploateringsavdelningen inom Halmstads kommun. På mark och exploateringsavdelningen får byggherren svar på var det finns ledig kommunal mark för byggnation och vad för nya områden som är på gång genom detaljplaneprocessen. Byggherren skickar sedan in en skriftlig intresseanmälan till mark och exploateringsavdelningen, där det framgår vilket område byggherren avser och till vilket ändamål. Beroende på områdets läge, planförhållanden m.m. kan fler saker behöva biläggas till ansökan. Det är att föredra om kontakt tas med mark och exploateringsavdelningen innan intresseanmälan skickas in, för att göra en avstämning och presentera sig själv.

Halmstads kommun använder sig i olika utsträckning av två olika metoder för att utse vilken byggherre som får vilken markanvisning: direktanvisning och markanvisningstävling.

Direktanvisning

Vid en direktanvisning av kommunal mark fördelas marken ut till en eller flera byggherrar. Priset för marken bestäms av Halmstads kommun och ett preliminärt pris är känt för byggherren på förhand. Priset bestäms slutgiltigt när kommunen godkänner markanvisningen. Prissättningen för marken grundar sig på värderingar utifrån tidigare gjorda fastighetsöverlåtelse, omvärldsbevakning och erfarenhetsbedömningar.

Motivet till att använda sig av direktanvisning kan bland annat vara att möjliggöra för etablering av mindre och nya byggherrar på marknaden eller för att byggherren har presenterat ett koncept som Halmstad kommun vill möjliggöra. Vid direktanvisningar undersöks alltid byggherrens referenser från tidigare byggprojekt.

Markanvisningstävling

Vid en markanvisningstävling erbjuder Halmstads kommun byggherrar att presentera ett detaljerat förslag på exploateringsprojekt inom ett område, eller delområde, utifrån givna förutsättningar. Förslagen granskas sedan av en jurygrupp som betygsätter de inkomna förslagen. Genom tävlingen främjas därigenom en konkurrens mellan de olika byggherrarna. Byggherren som står bakom det vinnande bidraget får skriva ett markanvisningsavtal utifrån det inlämnade bidraget och planarbetet fortsätter.

Markanvisningstävlingar används när platsen eller målsättningen med området kräver en tävling. Det kan t.ex. handla om att hitta den bästa blandningen mellan funktion, ekonomi och arkitektur. Generellt anordnas tävlingar på attraktiva tomter där intresset från byggherrarna är större. Tävlingar kräver resurser från både byggherre och kommunen och möjliggör för byggherrar att visa på nya idéer.

Vad förväntas av mig som söker?

För att kunna få en markanvisning måste byggherren uppfylla de av Halmstads kommun bestämda kriterier. Varje kriterium är indelat i dels en generell kommunal målsättning för nya bostadsprojekt och dels i vad som minst krävs av en byggherre inför och under en markanvisning.

Mångfald i boendet

En grundläggande strävan för Halmstads kommun är att 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 stadsdelar och områden. Därmed skapas förutsättningar för att människor av olika kategorier ska kunna bo i alla delar av staden.

Byggherren ska upplåta bostäder med den upplåtelseform som kommunen avser för projektet. En byggherre med eget långsiktigt förvaltningsintresse premieras när upplåtelseformen är hyresrätter.

Ekologi

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadens drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaden har minimal miljöpåverkan, att byggnaden inte påverkar omgivningen negativt och att en god innemiljö skapas.

Byggherren ska genom referenser och sitt förslag till aktuell markanvisning visa på goda idéer samt sin möjlighet och kompetens att uppfylla målsättningen.

Tillgänglighet

Vid all bostadsproduktion ska god tillgänglighet eftersträvas så att andelen bostäder med hög tillgänglighet ökar. Vid markanvisning ska därför kraven på åtgärder för att åstadkomma god tillgänglighet tillgodoses.

Byggherren förbinder sig genom markanvisningen att vid projektering av byggnation samt inne- och utemiljöer verka för och möjliggöra god tillgänglighet.

Sociala åtaganden

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan sätta som villkor att byggherren förhandlar med kommunen om uthyrning av specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Byggherrens kontaktuppgifter förmedlas till Halmstads kommuns fastighetskontor, vilka sedan tillsammans med tilltänkt hyresgäst förhandlar med byggherren.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 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.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden så att förutsättningar skapas för variationsrika bostäder till rimliga boendekostnader. Hänsyn ska tas till byggherrens ekonomiska stabilitet, tidigare genomförda byggprojekt och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen där upplåtelseformen är hyresrätt.

Byggherren godkänner att Halmstads kommun gör en bedömning av byggherrens ekonomiska möjligheter att genomföra ett specifikt projekt. I samband med bedömningen accepterar byggherren att stå till förfogande för frågor och förtydliganden, vilka kan komma att begäras skriftligen eller via ett möte mellan tjänstemän och byggherrens representant.

Så här fungerar processen fram till en markanvisning

Om en byggherre har funnits lämplig för ett visst projekt upprättar mark och exploateringsavdelningen ett avtal mellan Halmstads kommun, som fastighetsägare, och byggherren. I avtalet regleras byggherrens rättigheter och skyldigheter samt möjlighet att under en viss tid och under vissa förutsättningar få förvärva marken. Förutsättningarna för att få förvärva mark innebär alltid att den planerade byggnationen ska vara igångsatt genom påbörjad grundläggning. Vanligtvis skrivs det in i avtalet vilka tidsramar som gäller, först för sista ansökningsdatum för komplett bygglov och sedan sista datum för igångsättning av grundläggningen. De annars vanligaste förutsättningarna finns beskrivna under rubriken "Villkor". Byggherren förbinder sig med andra ord inte för några ekonomiska risker för själva markanvisningen. Tecknas markanvisningen under pågående detaljplanearbete kommer byggherren att få bekosta hela eller delar av planarbetet.

Halmstads kommun strävar i sin prissättning efter att vara marknadsanpassad men inte marknadsledande.

Markanvisningsavtal skall alltid för Halmstads kommuns räkning godkännas av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Tjänstemän från samhällsbyggnadskontoret tar fram avtalet, vilket först måste godkännas av byggherren innan politiskt beslut kan tas om att godkänna avtalet.

När avtalet har godkänts är det byggherrens ansvar att påbörja projektering och framtagande av bygglovshandlingar. Efter att bygglovet beviljats, startbesked har lämnats och byggnationen har påbörjats fakturerar samhällsbyggnadskontoret den överenskomna köpesumman för fastigheten. När betalningen är genomförd upprättar samhällsbyggnadskontoret ett köpebrev på vilket byggherren kan ansöka om lagfart.

Register över ansökningar och markanvisningar

Alla de markansökningar som inkommer till mark och exploateringsavdelningen diarieförs i Halmstads kommuns system. Ett samlat register över förfrågningar påbörjas med startdatum den 1 januari 2014. Registret publiceras på kommunens hemsida.

Generella villkor från kommunens sida

Följande är villkor som byggherren måste godkänna vid samtliga markanvisningar eller reservationsavtal. Utöver dessa villkor kan ytterligare villkor formuleras från fall till fall beroende på projektets omständigheter.

I markanvisningsavtalet ingår en tidsbegränsning i form av ett sista datum dels för en komplett bygglovsansökan, dels ett sista datum för påbörjad byggnation.

Förlängning av en markanvisningen kan medges av kommunen i högst ett år. En försättning för detta är att förseningen inte beror på byggherren.

Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt till ny markanvisning som kompensation. Byggherren står för risken i samband med framtagande av detaljplanen, det vill säga bekostar planarbetet.

På Halmstads kommuns begäran ska byggherren tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Dessa krav måste uppfyllas även om det innebär viss ekonomisk belastning.

En markanvisning får inte överlåtas.

Övriga beslut eller krav som fattas eller kommer att fattas av kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen är tvingande att följa.

Kontaktuppgifter

Halmstads kommun, Samhällsbyggnadskontoret

Mark och exploateringsavdelningen

Box 153

301 05 Halmstad

kommunstyrelsen@halmstad.se

Tel. vxl: 035 – 13 70 00