



Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Kommunfullmäktige beslutade¹ den 22 juni 2016 om riktlinjen.

Bakgrund

Markanvisning definieras i lag SFS 2014:899 om riktlinjer för kommunala markanvisningar som "en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande".

Enligt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska riktlinjerna:

Beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande

Beskriva handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning

Beskriva principer för markprissättning

Markanvisningar förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av kommunala bolag eller är privatägd omfattas inte av denna definition.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra och fastställa kommunens förfarande, villkor och mål för markupplåtelser. Riktlinjerna strävar också efter att skapa transparens samt att säkerställa ett riktigt agerande och god kvalitet vid handläggning och genomförandet av markanvisningar. Riktlinjerna underlättar för kommunen att tillsammans med byggherrar få till stånd en effektiv och välfungerande process för ökat byggande i kommunen. Genom riktlinjerna får exploatörer möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som gäller vid förhandlingar med kommunen.

Markanvisningar

Kommunen kan tillämpa tre metoder för markanvisningar: direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling. Projektet, platsens förutsättningar samt intresset bland exploatörer avgör vilket av dessa tillvägagångssätt som anses vara mest lämpligt.

En markanvisning kan initieras av kommunen för behov av bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse. Initiativet kan även komma genom att en byggherre ger förslag på projekt.

¹ Kf § 75/2016

Direktanvisning

Direktanvisning sker när det inte föreligger något behov av anbudstävling. Vid direktanvisning får kommunen in ett eller flera förslag om att exploatera ett område eller en fastighet. Om kommunen bedömer att förslaget är bra, överensstämmer med kommunens mål och att kommunen vill disponera och utveckla marken enligt vad som anges i förslaget lämnar kommunen besked om markanvisning. Det finns ingen garanti att ett förslag leder till markanvisning. Direktanvisning kan ske både på mark som är detaljplanelagd och mark som ännu inte är planlagd.

Anbudsförfarande

Vid ett anbudsförfarande äger kommunen ett markområde som oftast ännu inte är detaljplanelagt men som anses vara lämpligt för bebyggelse. Anbudsförfarande kan också ske på mark som redan är detaljplanelagd. Kommunen tar fram ett förfrågningsunderlag innehållandes urvalskriterier och specifika krav, exempelvis upplåtelseform, kostnader och utförande. Förfrågningsunderlaget läggs ut på hemsidan och genom en öppen anbudsinbjudan erbjuds marken till försäljning.

Intresserade byggherrar får lämna in anbud samt underlag i form av förslag och skisser. Kommunen utvärderar inkomna anbud efter pris samt utifrån de utvärderingskriterier som gavs vid anbudet. Det eller de anbud som bäst uppfyller kriterierna tilldelas ett markanvisningsbeslut och markanvisningsavtal tecknas sedan med byggherren/byggherrarna.

Markanvisningsavtalet reglerar bland annat arbetet med att arbeta fram en detaljplan som sedan ska möjliggöra den bebyggelse som köparen har för avsikt att genomföra. Kommunen har ett stort intresse av att bebyggelsen slutligen stämmer överens med de löften som ställdes upp av köparen i början på processen och säkerställer därför detta i avtalet.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingar tillämpas när kommunen vill ha en stor bredd på förslagen och när det går att tänka sig flera olika typer av exploatering. Kommunen sätter upp grundläggande villkor och kriterier. Byggherrar får sedan lämna in förslag på lämplig byggnation i området utifrån de kriterier kommunen har satt upp.

Markanvisningstävlingar annonseras öppet bland annat på kommunens hemsida. Det eller de förslag som anses bäst vid utvärdering av de olika förslagen i förhållande till de urvalskriterier som angavs i förfrågningsunderlaget tilldelas markanvisning. Ett markanvisningsavtal tecknas sedan med den eller de byggherrar som anvisats mark.

Avgränsning

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar omfattar inte sådan direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomträttsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. Skälet till detta är att en markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt inte föregås av att byggherren har "ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse". Ett exempel på när kommunen genomför en direkt marköverlåtelse är vid försäljning av villatomter. Kommunen är inte med i processen att förhandla om byggnadens utformning eller läge utan detta lämnas att beslutas av den nya markägaren.

Markprissättning

Utgångsläget för markförsäljning är att mark inte får säljas under marknadsvärdet. Försäljning till ett pris under marknadsvärdet bryter mot kommunallagen och mot EU:s statsstödsregler om förbud mot stöd till enskilda näringsidkare. Prissättning av mark kan följaktligen ske på två sätt:

- Genom oberoende expertvärdering av markområdet
- Genom ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet väljs (under förutsättning att det finns flera byggherrar)

I Heby kommun har Kommunfullmäktige antagit en taxa för försäljning av mark för villatomter, flerbostadshus och verksamheter. Om den av kommunfullmäktige antagna taxan inte anses lämplig att tillämpa sker prissättning enligt ovan genom oberoende expertvärdering eller öppet anbudsförfarande. Detta gäller oavsett om markförsäljning sker via direkt marköverlåtelse eller via markanvisning.

Villkor för markanvisningar

Villkor som alltid tas med i markanvisningsavtalet är:

- Att markanvisningsavtalet blir godkänt av ansvarig nämnd eller styrelse
- Att exploitören ansöker om och får beviljat bygglov

Uppfylls de uppställda kraven inom utsatt tid övergår markanvisningen i tecknandet av ett köpekontrakt.

Intresseanmälan

Byggherren skall sända en skriftlig intresseanmälan till kommunens Mark- och planeringsenhet för handläggning. Det är också möjligt för byggherrar att själva komma med projektidéer som kommunen utvärderar. Mark- och planeringsenheten bereder och handlägger markanvisningar.

Bedömningsgrunder

För att ingå markanvisningsavtal med kommunen måste byggherren ha tillgång till de resurser som krävs för att genomföra projektet, samt klara de ekonomiska åtagandena. Det innebär bl.a. att byggherren måste ha en ekonomisk status som motsvarar projektets omfattning samt ha fullgjort lagstadgade krav på skatter och sociala avgifter. Den grundläggande information som kommunen vill få in från byggherrar är:

- Beskrivning av företaget: organisation, ekonomiska status, eventuella samarbetspartners
- Kontaktpersoner
- Företagets historik och affärsidé
- Projektidé inklusive ekonomisk kalkyl och finansiering
- Tidsplan
- Beskrivning av byggherrens erfarenhet av liknande projekt
- Eventuella referensprojekt

Utöver ovanstående information kan kommunen vid varje enskild exploatering ställa ytterligare villkor.

Övriga faktorer som tas i beaktanden vid bedömning är områdets förhållande till översiktsplan, detaljplaner och andra strategiska dokument och planer. Kommunens kostnader i förslaget projekt spelar även in.

Betalning och köpekontrakt

När markanvisningsavtalet träffas betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning. Om byggherren av någon anledning inte skulle fullfölja markanvisningsavtalet återbetalas inte handpenningen.

Köpekontraktet ses som verkställande av markanvisningsavtalet. Det är först när det slutliga köpekontraktet är tecknat som byggherren betalar resterande 90 % av köpeskillingen. När köpeskillingen är betald till fullo får byggherren ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet, om det avser köp av del av fastighet, samt lagfara och inteckna fastigheten.

För att reglera kostnaderna för anslutning till vatten- och avlopp samt dagvattenhantering inom kvartersmark ska särskild överenskommelse träffas med VA-enheten om området ligger inom kommunalt VA-område alternativt kommer att ingå i kommunalt VA-område.

Planavgift tas ut i bygglovsskedet i de fall detaljplan redan finns för markområdet. Om ingen detaljplan finns eller om byggherren har behov av planändring så bekostar byggherren helt plankostnaden genom tecknande av separat planavtal.

Tidsplan för exploatering

Kommunen och exploitören enas om en tidsplan för exploateringen.

Utbyggnad av nödvändig infrastruktur

Huvudprincipen är att exploitören bygger ut och bekostar utbyggnaden av allmänna platser, så som gator, cykelvägar och digital infrastruktur inom planområdet. Exploitören bekostar som regel även utbyggnaden av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Exploitören ska endast bekosta anläggningar i den mån anläggningarna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras samt i den utsträckning som anses skäligt i förhållande till vilken nytta exploitören får av detaljplanen. Kostnader och ansvar mellan kommunen och exploitören regleras i exploateringsavtalet.

Utbyggnaden av VA-ledningar sköts normalt av kommunen men kan även genomföras av exploitören efter överenskommelse. Vid utbyggnad av planområdet ska utformning och krav följa det som anges i detaljplanen samt gällande regelverk. Kommunen anvisar förbindelsepunkter för vatten- och avloppsledningar om exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kommunalt huvudmannskap

Kommunen äger och sköter drift av allmänna platser så som gator, vägar, parker och torg om inget annat anges. Kommunen erhåller dessa markområden utan kostnad efter att detaljplanen vunnit lagakraft och utbyggnad skett om ingen annan överenskommelse görs.

Projekteringskostnader

Exploitören bekostar samtliga projekteringskostnader inom planområdet.

Förrättningskostnader

Exploitören bekostar samtliga förrättningskostnader inom planområdet.

Överlåtelse av markanvisning

Det är inte tillåtet att överlåta markanvisningsavtalet utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelse till dotterbolag eller produktionsbolag inom koncernen kan överlåtelsen i regel godkännas.

Rätt att frånga riktlinjerna

Om det föreligger starka skäl kan riktlinjerna i enskilda fall frångås. Beslut om detta fattas av ansvarig nämnd.

Begränsning och återtagande av markanvisning

En markanvisning är tidsbegränsat upp till maximalt två år från undertecknandet av markanvisningsavtalet. Ytterligare förlängning av markanvisning kan till exempel ske om byggherren drivit projektet aktivt och inte själv orsakat förseningen. En markanvisning kan återtas under pågående avtalstid om det är uppenbart att byggherren inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet.

Återtagande ger inte rätt till ersättning för några nedlagda kostnader, båda parter står för sina egna kostnader. Återtagande ger inte rätt till ny markanvisning.

Denna riktlinje träder i kraft den 28 juni 2016

Annika Krispinsson
Kommunfullmäktiges ordförande

Iris Björkman
Karttekniker