



Riktlinjer för markanvisning

Kristinehamns kommun

Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Den 1 januari 2015 trädde en helt ny lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar i kraft.

Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag 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.

2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

I den nya lagen om kommunala markanvisningar bestäms följande definition:

Markanvisning

Med markanvisning avses i denna lag 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.

I PBL finns följande definition sedan tidigare:

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, bygnads-, rivnings- eller markarbeten.



Kristinehamns
kommun

Utgångspunkter och mål

Kristinehamns kommuns markinnehav är en viktig del i utvecklingen av nya bostäder, service och verksamheter och ett betydande verktyg för att bedriva bostadspolitik.

Riktlinjerna är utformade med stöd av markpolitiskt policy som antagits av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna ska bidra till transparens, tydlighet och likabehandling genom att skapa tydliga spelregler för vad som gäller vid markanvisningar i kommunen.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga markanvisningar som genomförs av kommunen.

Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för byggnation.

I Kristinehamns kommun har tidigare använts olika benämningar för markanvisningar, till exempel option eller avsiktsförklaring. Fortsättningsvis används enbart benämningen markanvisning.

Markanvisning kan genomföras i olika skeden, antingen innan en detaljplan arbetats fram eller på redan för ändamålet planlagd mark.

Markanvisning kan tillämpas såväl vid bostadsbyggande som vid annat byggande, såsom till exempel för verksamheter, på kommunägd mark. Riktlinjerna gäller dock inte för överlåtelser som sker direkt och som inte föregås av en markanvisning, till exempel försäljning av småhustomter för enskilt byggande. För dessa finns särskilt framtagna rutiner för reservation och försäljning.



Vad regleras i markanvisningsavtalet?

Avtalet som tecknas mellan kommunen och byggherren benämns markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet regleras vilket markområde som avses samt till exempel bebyggelsens ändamål, volym, detaljplan, tider och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.

Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte har förmåga att genomföra projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren.

Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Ett köpeavtal ska tecknas inom avtalstiden för markanvisningen. Om ett bindande köpeavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Avtalstid - planlagd mark

Avser redan planlagd mark där detaljplanen inte behöver ändras. Markanvisningen gäller normalt i sex (6) månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Avtalstid - detaljplan ska upprättas eller ändras

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i två (2) år. Alternativt anpassas avtalstiden till tidplanen för detaljplanearbetet. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader i samband med markanvisningen och för att försäkra kommunen om att intresset är seriöst. Avgiften är 2 procent av uppskattat markpris, dock lägst 25 000 kr. Avgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbord. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.



Planeringsavtal

Om markanvisningen genomförs innan detaljplan tagits fram och om byggherren ska bekosta planläggningen ska ett planeringsavtal tecknas.

I planeringsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Avsteg från riktlinjerna

Riktlinjerna kan frångås i enskilda fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en markanvisning på ett ändamålsenligt sätt.

Principer för kostnadsfördelning

Kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan täcks normalt av intäkter från markförsäljning.

Kostnaderna för planläggning finansieras via planavgift alternativt planeringsavtal av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Inom verksamhetsområde för allmän VA-anläggning tas kostnaderna ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av kommunen.



Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Hur initieras en markanvisning

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera en markanvisning. En byggherre kan också på eget initiativ lämna in ett förslag som är intressant för kommunen.

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan således själv ansöka om en direktanvisning eller söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och delta i markanvisningstävlingar.

Ansökan

Ansökan om direktanvisning ska innehålla uppgift om byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom fyra (4) månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden. Om ny eller ändrad detaljplan krävs för markanvisningen så samordnas kommunens besked om markanvisning med eventuellt planbesked.

Intresseanmälan

Byggherren kan även lämna intresseanmälan på kommunens hemsida inför kommande av kommunen initierade markanvisningar. Intresseanmälan ska innehålla uppgift om byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål osv.

De byggherrar som anmält intresse för markanvisning noteras i intresselista hos tekniska förvaltningen/fastighetsavdelningen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält intresse om markanvisning får information om när nya markanvisningar är aktuella.



Tilldelningsmetoder för markanvisning

Kristinehamn arbetar utifrån tre tilldelningsmetoder för markanvisningar: direktanvisning, tävlingsförfarande och anbudsförfarande. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken tilldelningsmetod som är mest lämplig och när i tid som markanvisningen bör genomföras.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen endast diskuterar markanvisningen med en byggherre där tilldelning sker utan konkurrens med andra byggherrar. Direktanvisning används när det inte finns behov av jämförelseförfarande eller när det finns motiv att välja en viss byggherre.

Tävlingsförfarande

Tävlingsförfarande används när kommunen vill tilldela markanvisningar i konkurrens och kan vara mer eller mindre omfattande. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod. Ett tävlingsunderlag tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Det förslag som på bästa sätt motsvarar kommunens krav och utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget kan vinna en markanvisning. Markanvisningstävlingen och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som tas fram av kommunen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning. Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.



Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag och tävlingsbidrag tar sin utgångspunkt i följande kriterier som kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

Markpris

Fast markpris kan vara en förutsättning i ett tävlingsförfarande. Markpris kan även vara en del av urvalskriterierna eller användas för prekvalificering till ett tävlingsförfarande.

Attraktiva boendemiljöer

Markanvisningen ska bidra till att kommunen får den utveckling som relevanta styrdokument, som till exempel översiktsplanen och bostadsförsörjningsplanen, visar. Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder när det gäller hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlek med mera inom olika delar av kommunen.

Hållbar utveckling

Planering och byggande ska bidra till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbar utveckling utifrån de förutsättningar som gäller för respektive projekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av goda boende- och livsmiljöer. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer intentionerna i planhandlingarna och i förekommande fall även gestaltungsprogram.

Kommunen verkar för att främja goda konkurrensförhållanden där fler byggherrar, både stora och små, ges möjlighet att etablera sig i kommunen och inom specifika områden.

Krav på byggherre för att få markanvisning

Innan beslut om markanvisning fattas gör kommunen en bedömning av byggherrens kreditvärdighet. I bedömningen ingår undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation samt genomförandekraft.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre för markanvisning kan tidigare genomförda projekt och markanvisningar beaktas liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer. Vid valet kan även hänsyn tas till om byggherren kan tillgodose kommunens behov av särskilda boenden i fall det är aktuellt.

Ansvarsfördelning inom kommunen

Kommunstyrelsen ansvarar för markanvisningen.

Kommunledningsförvaltningen, planeringsavdelningen handlägger markanvisningen.

Kommunledningsförvaltningen, planeringsavdelningen handlägger detaljplanen och planeringsavtalet.

Principer för markprissättning

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler där det bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelser ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende värdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

Markprissättning

Kristinehamns kommuns markförsäljning sker till marknadsmässiga priser.

Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert ska en värdering göras. Vid tävlingsförfarande ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsunderlaget. Prekvalificering med markprisanbud kan även tillämpas vid tävlingsförfarande. Vid anbudsförfarande eller tävlingsförfarande kan ett lägsta markpris anges av kommunen.



Kristinehamns
kommun



Riktlinjer för markanvisning är framtagna av
Kristinehamns kommun i samarbete med Svefa AB

Konsulter: Annika Kensén och Johan Graf

Kvalitetsgranskare: Måns Widemark

Redigering och layout: Frida Carlsson



Kristinehamns
kommun

