



Riktlinjer för markanvisningar

Dokumenttyp
Fastställt

Detta dokument gäller för

Giltighetstid

Dokumentansvarig

Dnr

Riktlinje

Av Kommunfullmäktige

2019-09-23, § 91

Kommunstyrelsen

Tillsvidare

Samhällsbyggnadschef

2019- 000197

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte och mål.....	3
Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 2 §	3
Lag riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)	3
Tillvägagångssätt.....	4
Jämförelseförfarande	4
Direktanvisning	4
Avtalsprocess	5
Markpris	6
Kostnadsfördelning	6
Villkor	6
Grundläggande krav på exploitören	6

Inledning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommun och exploatör som ger ensamrätt till exploatören att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för genomförandet av ny bebyggelse. Markanvisning är en option för till exempel ett byggföretag att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med en kommun om förutsättningarna för att uppföra ny bostadsbebyggelse eller att genomföra annan exploatering inom ett visst markområde. Det vanligaste, i kommunen, är en markanvisning där byggherre/exploatör själv föreslår projekt.

Syfte och mål

Riktlinjer som tydliggör kommunens utgångspunkter och rutiner för markanvisning ska finnas enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Riktlinjerna är vägledande för kommunen och för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Om det för att på ett ändamålsenligt sätt ska gå att genomföra detaljplanen kan riktlinjerna i det enskilda fallet frångås.

Essunga välkomnar nyproduktion, ambitionen är att markanvisningar ska erbjudas till stora och små exploatörer som berikar kommunen med mångfald och variation. Vi eftersträvar en stark och effektiv relation till exploatörer för att genomföra byggnadsprojekt på ett rationellt sätt.

Plan- och bygglag (2010:900)

6 kap 2 § Genomförandet av en detaljplan ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har gjort enligt 4 kap. 31 och 33 §§. Lag (2014:900).

Kommunen och exploatören kan, om det behövs, teckna någon form av genomförandevalt för att styra upp processen för genomförandet av planen. När kommunen är markägare kallas det markanvisningsavtal och när någon annan äger marken kallas det exploateringsavtal.

Lag riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)

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 överlåtelser eller upplåtelser 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.

Tillvägagångssätt

Markanvisning för bostadsbebyggelse innebär att kommunen anvisar mark till en exploatör genom jämförelseförfarande eller direktanvisning. Villkor och förutsättningar regleras i ett markanvisningsavtal med efterföljande marköverlåtelseavtal.

Jämförelseförfarande

Via en öppen inbjudan erbjuds mark till försäljning på kommunens initiativ. Exploatören väljs genom en urvalsprocess efter vissa givna kriterier och krav som tas fram utifrån platsens förutsättningar och mål med området. Av inbjudan till markanvisning framgår samtliga kriterier, krav och detaljeringsgrad på det material som ska lämnas in. Kriterierna kan variera för varje enskild markanvisning.

I normalfallet är marken detaljplanelagd vilket innebär att exploatören ska följa detaljplanens bestämmelser. Det kan även förekomma markanvisning enligt jämförelseförfarande på icke detaljplanelagd mark. Vid en sådan situation har exploatören mer utrymme att vara delaktig i områdets utformning.

Med den exploatör som kommunen anser har det totalt sett mest lämpade förslaget inleds en dialog där målet är att teckna ett markanvisningsavtal för att påbörja genomförandet av förslaget.

Bedömningskriterier vid jämförelseförfarande är exploatörens kompetens, ekonomiska stabilitet och organisatoriska förmåga att genomföra byggnationen. Även miljömässig ambition och erfarenhet samt referenser bedöms. Likaså kan socialt ansvarstagande vara med i bedömningskriterierna. Inbjudningar till aktuella markanvisningar publiceras på kommunens hemsida.

Direktanvisning

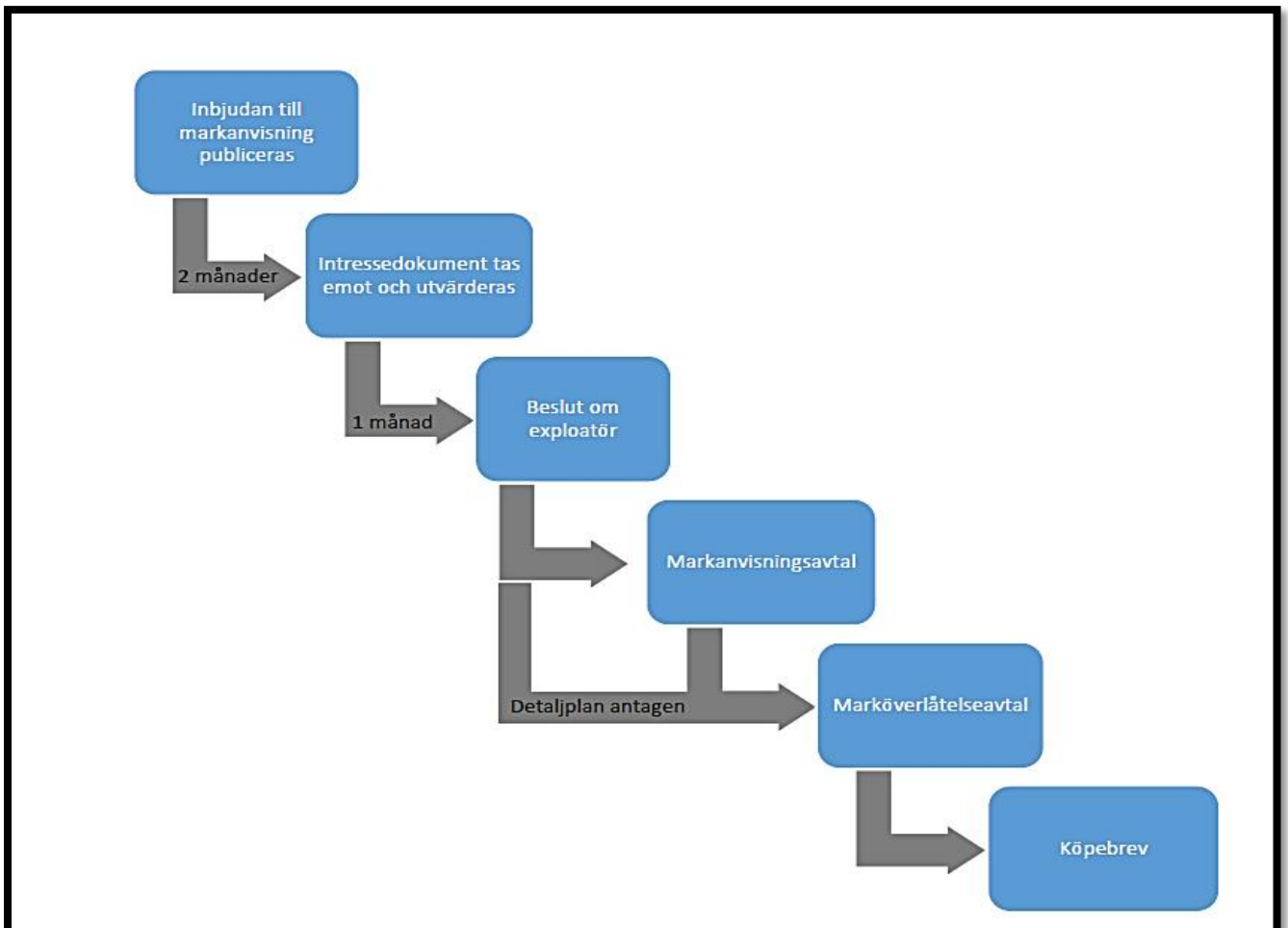
I Essunga kommun tillämpas två varianter gällande direktanvisning. Antingen ser kommunen ett behov och tilldelar ett projekt till en exploatör, eller så kommer exploatören med ett förslag till kommunen som eventuellt kan leda till ett markanvisningsavtal.

Avtalsprocess

Markanvisningsavtalet ger exploatören ensamrätt att under en bestämd tid arbeta med de villkor och förutsättningar som krävs för att uppfylla ny bebyggelse. Markanvisningsavtalet kan ses som ett föravtal till marköverlåtelseavtalet. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar, markpris och kommunala krav.

Marköverlåtelseavtalet tecknas när exploatören uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet. I marköverlåtelseavtalet regleras detaljplanens genomförande och villkor för överlåtelsen av marken. Köpebrev tecknas när köpeskilling erlagts och byggnadsarbetet påbörjats. För att arbetet ska ansetts påbörjat ska bygglov erhållits och entreprenören ska vara etablerad på platsen.

Nedan principskiss på hur en markanvisning kan gå till.



Markpris

Kommunens uppdrag är att sälja mark till marknadsvärde. Vid markanvisning kan marken vara värderad och säljas till en fast summa eller erbjudas till högstbjudande. I de fall markpriset är ett av bedömningskriterierna i inbjudan viktas det tillsammans med övriga krav. Mark avsedd för bostäder anges vanligen som kr/m² BTA (bruttoarea).

Kostnadsfördelning

I markanvisningsavtalet och marköverlåtelseavtalet som tecknas mellan exploatör och kommun preciseras vem som bekostar vad under projektet. Följande text ger en vägledning i kostnadsfördelning.

Plankostnaden betalas antingen direkt eller indirekt. Direkt enligt tecknat planavtal och beslutad taxa. Indirekt via markpriset, dvs. när området är detaljplanelagt är avgiften för planen medräknad i markpriset. Plankostnaden kan även betalas vid beslutat bygglov. Överenskommelse vid markanvisningsavtalets tecknande ska göras gällande plankostnad.

Projektering och byggnation av allmän plats vid kommunalt huvudmannaskap och nödvändiga åtgärder för att få området byggklart ombesörjs vanligtvis av kommunen. Kostnaderna inräknas i markpriset enligt skälighetsbedömning. Kommunen kan kräva säkerhet i form av bankgaranti.

Anslutning till övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. tas ut av exploatören via ordinarie taxor. Alternativt att avgifterna tas ut av slutlig köpare då exploateringen är färdigställd.

Villkor

En markanvisning är tidsbegränsad. Om marköverlåtelseavtalet inte tecknas inom den överenskomna tidsperioden kan kommunen fritt göra en ny markanvisning. Förlängning kan ske under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.

En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.

Om en exploatör fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska kommunen och exploatören bära sina egna nedlagda kostnader. Exploatören har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.

Grundläggande krav på exploatören

Exploatören/byggföretaget ska kvalificera sig enligt kriterierna nedan (gäller firmatecknare samt ägare av företag/exploatör som kommunen ingår avtal med). Kommunen kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Exploatören/byggföretaget som inte uppfyller dessa kriterier kommer att förkastas. Kraven ska vara uppfyllda vid markaanvisningstalets upprättande.

Ledande befattningshavare samt i exploatörens företag får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott, ej heller på annat sätt vara belastad i brottsregistret.

Exploatören/byggföretaget ska kunna visa att man har ekonomisk stabilitet, hållbarhet och organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet. Som utgångspunkt för bedömning av ekonomisk stabilitet gäller att exploatörens risk klassificering/rating är grön dvs. kreditvärdig i Business Check, eller motsvarande krav från annat kreditvärderingsinstitut.

Exploatören ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt.

Kommunens tidigare erfarenheter av exploatören kan vägas in i bedömningen.