

Riktlinjer markanvisning



Kinda
kommun

Antagen:	Kommunfullmäktige § 101/2020-09-14
Revideras:	-
Förvaltning:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dokumentansvarig:	Plan- och byggchef

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund.....	3
2.	Utgångspunkter och mål	3
2.1.	Mål.....	3
2.2.	Vad är markanvisning	4
2.3.	Vad regleras i avtal om markanvisning.....	4
2.3.1	Tider – planlagd mark.....	4
2.3.2	Tider – ny detaljplan ska upprättas	4
2.4.	Planavtal	4
2.5.	Avsteg från riktlinjerna	5
2.6.	Principer kostnadsfördelning	5
2.7.	Upplåtelse av mark.....	5
2.7.1	Nyttjanderätt, arrende	5
2.7.2	Allmän plats.....	5
3.	Handlägningsrutiner och grundläggande villkor	5
3.1.	Ansvarsfördelning för markanvisning.....	5
3.2.	Hur initieras en markanvisning.....	6
3.3.	Ansökan om markanvisning	6
3.4.	Intresseanmälan	6
3.5.	Tilldelningsmetoder för markanvisning.....	6
3.5.1	Direktanvisning.....	6
3.5.2	Markanvisningstävling.....	6
3.5.3	Anbudsförfarande	7
3.6.	Bedömningsgrunder	7
3.6.1	Markpris.....	7
3.6.2	Hållbarhet	7
3.7.	Krav på byggherre för att få markanvisning.....	7
3.8.	Val av byggherre	7
4.	Principer för markprissättning.....	7
4.1.	Markprissättning i Kinda kommun	8

1. Bakgrund

Den 1 januari 2015 trädde en ny lag i kraft, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen innehåller bestämmelser om att 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.

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.

Med **utgångspunkter och mål** avses principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett avtal om försäljning eller upplåtelse av mark.

Riktlinjerna ska även innehålla **handläggningsrutiner och grundläggande villkor** för markanvisningar, det vill säga hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Riktlinjerna ska vidare innehålla **principer för markprissättning**. I riktlinjerna ska kommunen tydliggöra på vilket sätt som kommunen avses säkerställa att mark inte försäljs under marknadspriset, mot bakgrund av de regler som finns i kommunallagen (1991:900) och EU:s statsstödsregler.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande. I förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal, i det enskilda fallet, får frånga riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjning och ska skapa förutsättningar för byggnation av ytterligare bostäder. Kommunen ska även främja företags- och verksamhetsetableringar. Genom att utarbeta riktlinjer för markanvisning som antas av kommunfullmäktige skaffar sig kommunen ett redskap som möjliggör för intresserade byggherrar att delta i utvecklingen av kommunen.

2. Utgångspunkter och mål

Riktlinjerna utgör en av kommunens övergripande riktlinjer och policydokument.

2.1. Mål

Riktlinjerna ska bidra till

- transparens och tydliga spelregler för markanvisningar
- skapa förutsättningar för ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet
- skapa förutsättningar för ett brett utbud av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer

2.2. Vad är 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 eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisning.

Markanvisning kan genomföras i olika skeden, antingen innan en detaljplan arbetats fram eller på redan för ändamålet planlagd mark. I Kinda kommun har tidigare använts olika benämningar för markanvisningar, t.ex. option. Fortsättningsvis används enbart benämningen markanvisning.

Markanvisning kan tillämpas såväl vid bostadsbyggande som vid annat byggande, 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 småhustomter finns särskilt framtagna rutiner.

En **byggherre** är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

2.3. Vad regleras i avtal om markanvisning

Avtalet kan reglera till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera. Avtalet om markanvisning ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal/köpeavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre. 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 aktivt driver projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren för marköverlåtelse.

Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Avbruten markanvisning ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.

2.3.1 Tider – planlagd mark

Följande avser redan planlagd mark där detaljplanen inte behöver ändras. Markanvisningen gäller i sex (6) månader från markanvisningsavtalets undertecknande. Kommunen kan medge förlängning, under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet.

2.3.2 Tider – ny detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisning ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet inom ramen för markanvisningen. Markanvisningen gäller då i normalt i två (2) år från markanvisningsavtalets undertecknande. Alternativt anpassas avtalstiden till tidplanen för detaljplanarbetet. 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 byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

2.4. Planavtal

Om markanvisningen genomförs innan detaljplanen tagits fram och om byggherren ska bekosta planläggningen ska även ett planavtal tecknas.

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnader för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärenden beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. I vissa fall delfakturerar kommunen byggherren under planarbetets gång. Inför detaljplanens antagande av kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden ska exploatören betala för kommunens samtliga kostnader. Kostnaderna för externa utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckningar och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan, eller får, ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

2.5. [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.

2.6. [Principer kostnadsfördelning](#)

Om kommunen är huvudman för allmän plats så ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan täcks normalt av intäkter från markförsäljning.

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Byggherren bekostar anläggningar för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområde för allmän VA-anläggning tas kostnader för anslutning ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av kommunen.

2.7. [Upplåtelse av mark](#)

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken.

2.7.1 [Nyttjanderätt, arrende](#)

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och arrendeavtal upprättas.

2.7.2 [Allmän plats](#)

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa. I dessa fall krävs också polistillstånd.

3. [Handläggningsrutiner och grundläggande villkor](#)

3.1. [Ansvarsfördelning för markanvisning](#)

Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger markanvisningen, planavtal, detaljplan och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen.

Kommunstyrelsen beslutar om att markanvisningen ska ske.

3.2. Hur initieras en markanvisning

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera en markanvisning.

Kinda kommun välkomnar att byggherrar själva är aktiva och kommer med förslag som är intressanta för kommunen. Byggherre som är intresserad av markanvisning kan således själv ansöka om en direktanvisning eller söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida.

3.3. Ansökan om markanvisning

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.

3.4. 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 och så vidare.

De byggherrar som anmält intresse för framtida markanvisning får information om ny markanvisning via e-post. Byggherren ansvarar själv för att tillhandahålla och uppdatera sina kontaktuppgifter.

3.5. Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kinda kommun arbetar utifrån följande tilldelningsmetoder för markanvisning: direktanvisning, tävlingsförfarande och anbuds-förfarande. 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.

3.5.1 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.

3.5.2 Markanvisningstävling

Tävlingsförfarande används när kommunen vill tilldela markanvisningen 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. Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag 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.

Markanvisningstävling och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

3.5.3 [Anbudsförfarande](#)

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som kommunen tar fram. Byggherren får utifrån detta lämna in förslag på hur de vill bebygga det aktuella området. Förslag som lämnas in ska innehålla ett relativt enkelt underlag utifrån förutsättningarna i förfrågningsunderlaget, mera av typen principskisser och beskrivningar.

Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

3.6. [Bedömningsgrunder](#)

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kan bland annat ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Kriterierna kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

3.6.1 [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.

3.6.2 [Hållbarhet](#)

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.

3.7. [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.

3.8. [Val av byggherre](#)

Vid val 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 olika boendeformer, i de fall det är aktuellt.

4. [Principer för markprissättning](#)

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommunens marköverlåtelser. Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bland annat ingår att förbud att ge understöd till enskilda 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 expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

4.1. Markprissättning i Kinda kommun

Kinda kommun säljer mark till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger.

Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert ska en värdering göras av extern fastighetsvärderare. Vid anbudsförfarande eller tävlingsförfarande kan ett lägsta pris anges av kommunen.