



Riktlinjer

för markanvisningar i Älvdalens kommun

Beslutade av Kommunfullmäktige 2021-11-15 § 105

Innehåll

1 Inledning	3
1.1 Vad är en markanvisning	3
2 Hur går en markanvisning till	3
2.1 Direktanvisning	3
2.2 Anbudsförfarande	4
2.3 Tävlingsförfarande	4
3 Markanvisningsprocessen	4
3.1 information om aktuella markanvisningar	4
3.2 Ansökan och handläggning	4
4 Vad regleras i ett markanvisningsavtal	5
5. Tomter till försäljning och markprissättning	6
5.1 Mark för verksamhetstomter	7
5.2 Småhustomter	7
6 Säkerställande av avtal	7
7 Avsteg från riktlinjer för markanvisning	7
8 Uppföljning	7
8. Relaterade dokument	7

1 Inledning

Älvdalens kommun har i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beslutat att anta riktlinjer för markanvisningsavtal. Riktlinjerna ska tydliggöra hur Älvdalens kommun arbetar med markanvisning, samt beskriva kommunens grunder och mål för överlåtelse av markområden gällande:

- Bebyggande
- Handläggningsrutiner
- Grundläggande villkor för markanvisning
- Principer för markprissättning

En förutsättning är att marken inledningsvis ägs av kommunen. I de fall exploatering sker på mark som kommunen inte själv äger har Älvdalens kommun tagit fram *Riktlinjer för exploateringsavtal i Älvdalens kommun*.

1.1 Vad är en markanvisning

Begreppet markanvisning definieras i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar på följande sätt:

”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.”

En markanvisning innebär därmed att kommunen ger en intressent ensamrätt att under en begränsad tid få förhandla om att förvärva kommunal mark för bebyggelse. Markanvisningen syftar till att senare leda till ett bindande avtal om överlåtelse av mark och ett avtal med villkor för exploateringen som så långt möjligt säkerställer att en detaljplan kan genomföras.

2 Hur går en markanvisning till

Det finns flera olika sätt som en markanvisning kan genomföras på, de tre dominerande sätten och som Älvdalens kommun använder sig av, eller avser att använda sig av, är:

- Direktanvisning.
- Anbudsförfarande.
- Tävlingsförfarande.

Vilken typ av markanvisning som används beror bland annat på om lagakraftvunnen detaljplan finns, om området tidigare erbjudits för exploatering och hur stor påverkan projektet har på stadsbilden.

Nedan beskrivs de olika typer av markanvisning som kommunen använder.

2.1 Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Direktanvisning kan vara aktuellt i områden där en detaljplan är antagen och fastigheten tidigare varit ute på markanvisning. Direktanvisning är också aktuell om en intressent visar idéer eller utformningar som anses vara nyskapande och unika för kommunen.

Uppfattar kommunen att det finns ett bredare intresse, ska en ansökan om direktanvisning inte direkt leda till markanvisning innan andra byggherrar också beretts möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska kommunen i första hand använda sig av ett anbudsförfarande.

2.2 Anbudsförfarande

Normalfallet vid en markanvisning är att kommunen använder sig av ett anbudsförfarande. Byggherrar får då lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen satt upp. Hur ingående dessa villkor är vid en enskild markanvisning varierar och beror bland annat på hur långt området kommit i detaljplaneprocessen och vilka ambitioner kommunen har med området.

När ett markområde ska ut för markanvisning tas villkor för marken fram och skickas ut till de byggherrar som anmält sitt intresse. Annonsering på andra platser kan också ske för att nå en större publik. I villkoren framgår det tydligt vilka krav som gäller för just denna markanvisning.

Det behöver inte alltid vara markpriset som är viktigast. Bland annat kan utformning, miljö, byggtid vara av stor betydelse för ett bra, långsiktigt hållbart och attraktivt resultat, vilket kan vara avgörande för till vem som markanvisningen tilldelas.

2.3 Tävlingsförfarande

Vid särskilda projekt som starkt påverkar stadsbilden, eller som på annat sätt är speciella, kan kommunen använda sig av ett tävlingsförfarande. Ett tävlingsförfarande liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver här mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelsen och andra aspekter från byggherrarna, vilken kan ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse.

3 Markanvisningsprocessen

En markanvisningsprocess inleds antingen via att a) en intressent hör av sig om ett aktuellt markområde i kommunen för att ingå en direktanvisning, eller b) kommunen initierar en markanvisningsprocess för ett av kommunens ägda markområden.

I Älvdalens kommun är det Kommunfullmäktige som beslutar om ett markområde ska exploateras. Kommunfullmäktige beslutar då om riktlinjer, ekonomiska ramar och ger Kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra den detaljplan som kommunen beslutar om. Kommunstyrelsen beslutar om eventuella markanvisningsavtal inom ramarna för Kommunstyrelsens tilldelade uppdrag från Kommunfullmäktige.

3.1 information om aktuella markanvisningar

En ny markanvisning ska som princip annonseras ut på följande kanaler:

- Kommunens hemsida
- Kommunens facebookside
- Lokal press
- Branschspecifik sida som exempelvis markanvisning.se

Information och frågor om aktuella markanvisningar och lediga tomter lämnas av Samhällsenheten och på kommunens hemsida.

I underlaget för markanvisningen beskrivs projektets förutsättningar och inriktning, de generella och projektspecifika villkoren för markanvisning och försäljning, samt de kriterier som gäller för bedömning av inkomna förslag. Det kan handla om villkor avseende byggnation, gestaltning, grönytekvaliteter, hållbar mobilitet, yt- och grundvattenskydd, avfallshantering, energi- och klimatmål samt social hållbarhet.

3.2 Ansökan och handläggning

Oavsett vilket markanvisningsförfarande kommunen använder sig av ska intressenten inkomma med en ansökan. Vid ett anbuds- och tävlingsförfarande sker ansökan som ett anbud eller tävlingsbidrag.

Ansökan för markanvisning i Älvdalens kommun sker till Samhällsenheten. Ansökan ska innehålla följande uppgifter om inte annat framgår i samband med annonseringen av anvisningen:

- Översiktlig redogörelse för projektet med principskisser
- Beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform
- Byggnadsvolymer
- Gestaltning - utformning
- Redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet
- Pris för marken

Ansökan ska även redogöra för intressentens roll och ägarskap till projektet, samt redovisa sina ekonomiska förutsättningar att genomföra och, om aktuellt, förvalta sitt projekt.

I strävan att främja konkurrens och en mångfald av byggaktörer på marknaden ska kommunen presentera bedömningsgrunder vid varje enskild markanvisning. Detta för att valet att byggherre inte enbart ska väljas efter erbjuden köpeskillning utan för att kommunen vill främja nytänkande. Sådana bedömningsgrunder kan omfatta till exempel val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren, kvalitets- och nytänkande samt hållbarhet i fråga om utformning och bebyggelsestruktur. Valet ska därför även kunna baseras på byggherrens tidigare genomförda projekt, dennes redovisning av innovations- och nytänkande i projektgenomförande, företagets kvalitets- och miljöprofil eller exempelvis boendekostnader.

Utöver det tar kommunen hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet, hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts samt om kommunen vill fördela projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans.

Efter att en ansökan om markanvisning har skickats in får intressenten normalt ett besked inom 3 månader. Vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre. Avgörande för handläggningstiden beror även på om ansökan anses komplett.

Efter att ansökan har inlämnats för markanvisningen utser Kommunstyrelsen den byggherre som får gå vidare i en urvalsprocess. Kommunstyrelsen kan besluta om att delegera uppgiften till Samhällsenheten.

När urvalsprocessen är klar och en byggherre har tilldelats markanvisningen ska ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren tecknas. I markanvisningsavtalet ges ramarna för plan- och/eller bygglovsprocessen och för kommande markförvärv.

4 Vad regleras i ett markanvisningsavtal

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor behandlas för att fördela ansvar och kostnader mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. I priset ska det framgå vad som är markpriset och vad som är exploateringskostnader som byggherren också ska stå för. Hur priset sätts är beroende av när i detaljplaneskedet ett avtal tecknas. Det ska i avtalet också framgå hur åtaganden ska fördelas mellan parterna. Hur gator, vatten och avlopp, dagvatten, parkering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

I Markanvisningsavtalet ska bland annat följande regleras:

- Markanvisningens geografiska avgränsning
- Projekt mål avseende bland annat funktioner och innehåll samt kvalitets- och hållbarhetsaspekter
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Parternas åtaganden i fortsatt projektutveckling och -genomförande
- Kostnads- och ansvarsfördelning
- Formel för indexering av markpris
- Principer för marköverlåtelse och beräkning av köpeskillning

Utöver vad som ska regleras i markanvisningsavtalet finns ett antal allmänna förutsättningar för att ingå ett markanvisningsavtal med Älvdalens kommun som byggherren ska vara medveten om:

- a) En markanvisning från Älvdalens kommun är tidsbegränsad till maximalt två år efter undertecknat avtal. Kan inte ett köp träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen.
- b) Kostnader för byggnation av infrastruktur som krävs för exploateringen kan åläggas byggherren. Likaså kostnader för fastighetsbildning eller annan lantmåteriförrättning. Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.
- c) En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- d) En markanvisning får inte överföras till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag så som dotterbolag.
- e) Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- f) Älvdalens kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- g) De regler och riktlinjer som kommunen fastställt som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.
- h) Älvdalens kommun har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen.
- i) Älvdalens kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav

5. Tomter till försäljning och markprissättning

Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris för det projekt som marken säljs för. Älvdalens kommun tillämpar markprissättning antingen genom en anbudstävling eller genom fast pris enligt oberoende extern värdering.

Markprisanbud kan också ingå som ett delmoment i en markanvisningstävling. Markanvisningsavtalet reglerar kommande markpris samt ett index för omräkning av markpriset över tid.

I samband med tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggaktören en markanvisningsavgift som en engångsavgift till kommunen. Markanvisningsavgiften motsvarar 10 % av den tänkta köpeskillingen. Engångsavgiften faktureras i samband med tecknande av markanvisningsavtalet.

Utöver själva markvärdet tillkommer det exploateringskostnader för området innan det kan bebyggas. Det kan till exempel vara kostnader för detaljplanarbetet samt utbyggnad av vägar och allmän plats, som är nödvändiga för att genomföra exploateringen. Kostnadsfördelningen ska redovisas i markanvisningsavtalet. Mer detaljerat om hur Älvdalens kommun arbetar med exploateringskostnader finns i *tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal*.

5.1 Mark för verksamhetstomter

Kommunstyrelsen har till uppgift att tillgodose näringslivets behov av verksamhetsmark i kommunen. Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passa in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning. I nya planlagda områden kan anbudsförfarande vara aktuellt.

Tomter säljs till ett fast pris baserat på en oberoende extern värdering till vilket anslutningsavgifter för bland annat vatten och avlopp tillkommer. Inför en etablering kan markanvisningsavtal skrivas mellan kommunen och intressenten som ger denne möjlighet att undersöka och förbereda sig innan köpet sker. Ett sådant markanvisningsavtal är tidsbegränsat till maximalt 9 månader efter undertecknat avtal i det fall att en färdig detaljplan finns, och till maximalt 2 år om planarbetet ej är avslutat. Kan ett köp inte genomföras inom denna tid upphör optionen utan ersättning eller kompensation till byggherren. Markanvisningsavgiften återbetalas inte.

5.2 Småhustomter

Kommunen har enskilda småhustomter till salu i flera av kommunens tätorter och byar. Dessa tomter säljs till ett fast pris, till vilket anslutningsavgifter för t.ex. vatten och avlopp enligt fastställd taxa tillkommer. Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en byggherre sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.

6 Säkerställande av avtal

För att kommunen ska godkänna ett framtida överlåtelseavtal ska byggherren kunna redovisa tillräckligt god ekonomi under markanvisningstiden. Kommunen kan också kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen. I avtalet kan inskrivas vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

7 Avsteg från riktlinjer för markanvisning

Kommunstyrelsen, som har ansvar att ingå markanvisningsavtal, får frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

8 Uppföljning

Uppföljning av dessa riktlinjer kommer att ske när behovet uppstår, de ska dock ses över minst en gång per mandatperiod.

8. Relaterade dokument

Riktlinjer för exploateringsavtal i Älvdalens kommun

Tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal i Älvdalens kommun

Delegationsordning för kommunstyrelsen i Älvdalens kommun.