

Riktlinjer för markanvisning

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer om 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”.

Med markanvisning avses enligt lagen 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”.

Denna markanvisningspolicy, antagen av **kommunfullmäktige xxx** utgör Ånge kommuns riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Kommunstyrelsen som ingår avtal kan, i det enskilda fallet, frånga riktlinjerna.

Vad är en markanvisning?

I 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet markanvisning 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 kommunägt markområde för bebyggande. Inom Ånge kommun fattar kommunstyrelsen beslut om markanvisning. I markanvisningsavtalet klargörs de förutsättningar och villkor som ska gälla för markanvisningen. Kommunen kan inte garantera bygggrätter vid markanvisning, om inte en lagakraftvunnen detaljplan redan finns vid tillfället.

Markanvisning för bostäder

Ånge kommun vill verka för att stimulera nyproduktion och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. En övergripande målsättning är att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer i varje serviceort. Ambitionen är att markanvisningar ska kunna erbjudas till såväl stora som små aktörer. Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra att olika typer av aktörer deltar. Variation stimuleras exempelvis genom att variera storlekarna på markanvisningsområden, ställa olika krav på redovisningsmaterial och utvärderingskriterier, samt att i vissa fall markanvisa inom en färdig detaljplan och i andra fall låta byggherren medverka aktivt i detaljplanarbetet efter markanvisningen.

Markanvisning för verksamheter

Kommunens målsättning är att tillgodose behovet av mark för olika typer av verksamheter genom att ta fram byggklara tomter i olika områden. Markanvisningsförfarandet skiljer sig något åt mellan bostäder och verksamheter, då tilldelning av verksamhetsmark i huvudsak sker via direktanvisning eller genom direkt försäljning av redan planlagd mark. Mark för olika typer av verksamheter kan både säljas eller upplåtas som tomträtt.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Markanvisning kan ges på olika sätt och hanteras efter olika principer i olika situationer. Kommunen tillämpar två metoder vid markanvisning:

- 1) Jämförelseförfarande (anbud)
- 2) Direktanvisning

Kommunen välkomnar att byggherrar själva är aktiva och kommer med projektidéer.

Jämförelseförfarande (anbud)

Jämförelseförfarandet innebär att byggherre väljs genom en urvalsprocess. Inkomna anbud jämförs utifrån ett förfrågningsunderlag med en kravspecifikation och urvalskriterier. Krav och kriterier tas fram utifrån platsens förutsättningar, vad kommunen vill uppnå med markanvisningen samt vad som är viktigt inom det aktuella området.

Markpriset kan antingen vara fastställt i förväg eller utgöra en bedömningsgrund. Det framgår alltid av förfrågningsunderlaget hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad på inlämnat material som krävs. Kraven på material varierar i olika markanvisningar. Målsättningen är ändå att det inte ska vara för ekonomiskt betungande att delta i en markanvisning.

Jämförelseförfaranden genomförs enligt följande modell:

- Kommunförvaltningen ansvarar för att ta fram ett förfrågningsunderlag med tydliga utvärderingskriterier.
- Byggherrar får del av förfrågningsunderlaget på kommunens hemsida. På hemsidan finns även möjlighet att ställa frågor.
- Intresserade byggherrar lämnar in anbud enligt förutsättningarna i förfrågningsunderlaget.
- Kommunförvaltningen utvärderar inkomna anbud och föreslår därefter kommunstyrelsen att fatta markanvisningsbeslut där byggherre utses. Under vissa förutsättningar kan markanvisningsbeslut även fattas på delegation från kommunstyrelsen.
- Markanvisningsavtal tecknas med utsedd byggherre.
- De byggherrar som lämnat intresse får återkoppling oavsett om man fått tilldelning eller inte. En motivering lämnas både till varför man inte fått tilldelning samt motivering till det vinnande förslaget.
- Utvärderingskriterier och utfästelser i markanvisningen kommer att befastas i avtal. Om en byggherre inte lever upp till avtalet utan godtagbara skäl kan det leda till att avtalet upphävs och det kan också komma att påverka byggherrens möjligheter att komma i fråga för nya markanvisningar

Direktanvisning

Direktanvisning kan ges när en byggherre kontaktar kommunen med ett förslag till ett nytt projekt som kommunen bedömer är bra. Direktanvisning av mark kan även ske när en byggherre planerar att söka detaljplan för sin egen fastighet och i samband därmed önskar förvärva angränsande kommunal mark för att förbättra detaljplanens förutsättningar.

Ansökan om direktanvisning

En ansökan om direktanvisning ska vara skriftlig. Byggherren visar den aktuella platsen på en karta med en beskrivning av volymer, verksamhet eller bostadstyp, hur man planerar att lösa parkering och angöring med mera. Ansökan anpassas efter projektets art och platsens förutsättningar. Att tidigt kontakta kommunförvaltningen innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera. Det är också möjligt att komplettera ansökan i efterhand.

Direktanvisningsprocessen

När ansökan om direktanvisning inkommit till kommunförvaltningen sker en beredning för att klargöra kommunens bedömning och inställning till projektidén och ärendet i sin helhet. Det innefattar bland annat utredning av projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar. Om projektet anses lämpligt och genomförbart går ärendet vidare till kommunstyrelsen som beslutar, (under vissa förutsättningar kan beslut även fattas på delegation från kommunstyrelsen), om markanvisningsavtal ska tecknas med byggherren samt om en eventuell detaljplan skall upprättas eller ändras.

När lämnas besked?

Som riktlinje kommer du som byggherre få ett skriftligt besked om huruvida kommunen är villig att gå vidare med projektidén inom 2 månader efter att ansökan kommit in. Tiden beror bland annat på de frågeställningar som behöver utredas. Kommunen strävar efter att ge besked så snabbt som möjligt och att det sker en dialog under tiden. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastats helt, utan kan betyda att den för närvarande inte är möjlig.

Val av byggherre

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet samt hur byggherren har genomfört tidigare projekt. Vid val av byggherre för bostadsbyggnation eftersträvar kommunen en mångfald bland bostadsproducenterna för att främja ökad konkurrens och varierat utbud. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i kommunens utveckling, liksom byggherrar med olika inriktning vad gäller hustyper, upplåtelseformer och boendekostnad. Vid jämförelseförfarande sker emellertid det slutliga valet av byggherre i enlighet med kravspecifikationen och urvalskriterierna i förfrågningsunderlaget.

Markpris och markanvisningsavgift

Vid prissättning av mark tillämpas marknadsvärdesprincipen. Kommunen följer prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, men försöker samtidigt undvika att bidra till upptrissning av prisnivån. Kommunen arbetar både med värderingar och anbudsförfaranden, beroende på vilket tillvägagångssätt som framstår lämpligast utifrån förutsättningarna. Om aktuellt markområde inte är detaljplanelagt vid tidpunkten för markanvisningen tar kommunen normalt inte ut någon markanvisningsavgift om området utvecklas och planläggs gemensamt, samt att kostnaderna delas mellan kommunen och byggherren. Om marken är planlagd kan kommunen däremot ta ut en markanvisningsavgift.

Principer för kostnadsfördelning

I markanvisningsavtalet och i efterföljande köp- och genomförandeavtal preciseras vilka kostnader byggherren respektive staden ska stå för under projektet.

Nedanstående kostnadsfördelningsprinciper ska därför endast betraktas som vägledande.

Detaljplan

I normalfallet står kommunen för de plankostnader som uppkommer i samband med att en ny detaljplan för ett område på kommunal mark tas fram. Plankostnaden tas sedan ut antingen i samband med försäljning av marken eller som planavgift i samband med bygglov. Undantag kan dock göras om det utifrån omständigheterna framstår som rimligt att byggherren istället ska stå för dessa kostnader. Så kan det exempelvis vara om en byggherre planerar att söka detaljplan för sin egen fastighet och i samband därmed önskar förvärva angränsande kommunal mark för att utöka planområdet.

Utredningar under planprocessen

Kommunen bekostar i normalfallet de övergripande utredningar som krävs för att utröna markens lämplighet för byggnation och utredningar som avser allmän platsmark, till exempel miljökonsekvensbeskrivningar, naturinventeringar samt översiktlig geoteknik, arkeologi och markmiljö. Om det framstår som rimligt i det enskilda fallet kan dock byggherren istället åläggas att bekosta hela eller delar av dessa utredningar. Byggherren bekostar de utredningar och underlag som är kopplade till föreslagen byggnation, till exempel solstudier, bullerutredningar, parkeringsutredningar, geoteknik för husbyggnation, dagvattenutredningar samt underlagsskisser.

Projektering och utbyggnad

Om inte annat avtalats, står byggherren för alla kostnader för projektering och utbyggnad av samtliga byggnader, gator, gång- och cykelvägar, gemensamma ytor, ledningar och andra anläggningar och åtgärder inom kvartersmark. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Om genomförandet av projektet enligt detaljplan kräver åtgärder på allmän platsmark kan byggherren åläggas att bekosta hela eller delar av dessa. Detta gäller även åtgärder utanför det aktuella planområdet om åtgärden är en förutsättning för eller konsekvens av byggnationen inom det aktuella projektet.

Övriga villkor för markanvisning

- En markanvisning är i normalfallet tidsbegränsad till högst 2 år från markanvisningsbeslutet. Om ett slutligt avtal för överlåtelse eller upplåtelse av markområdet inte träffas inom dessa 2 år, står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge förlängning under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.
- En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Om en byggherre fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska kommunen och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader. Byggherren har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- En markanvisnings förutsättningar och fullföljande kan komma att påverkas av politiska beslut i kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd.