

Styrdokument

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Markanvisning	4
4	Tävlingar utan markanvisningsavtal	5
5	Försäljning av småhustomter	5
6	Grundläggande villkor och principer vid markanvisning	5
6.1	Kompetens m.m.	5
6.2	Markanvisningstid	5
6.3	Rätt att återta markanvisningen	6
6.4	Överlåtelse av markanvisningsavtal	6
6.5	Markanvisningsavgift	6
6.5.1	Detaljplanelagd mark för bostad	6
6.5.2	Detaljplanelagd mark för verksamheter	6
6.5.3	Ej detaljplanelagd mark	7
6.6	Dokument som ska följas	7
6.7	Hysesrätt	7
6.8	Detaljplan	7
6.9	Kostnadsfördelning	7
6.10	Byggnadsskyldighet	8
7	Markanvisning för bostäder	8
7.1	Jämförelseförfarande	8
7.1.1	Anbudstävling	8
7.1.2	Markanvisningstävling	8
7.1.3	Processen vid jämförelseförfarande	9
7.2	Direktanvisning	10
7.2.1	Processen vid direktanvisning	10
7.3	Dubbel markanvisning	11
8	Markanvisning för verksamheter	12
9	Principer för markprissättning	12
9.1	Överlåtelse	12
9.2	Upplåtelse	12
10	Intresseanmälan	13

1 Bakgrund

Ulricehamns kommun har genom det kommunala planmonopolet och ägandet av mark ett ansvar för bostadsförsörjningen. Markinnehavet innebär att kommunen har möjlighet att genom markanvisning tilldela kommunägd mark till en byggherre som vill bygga.

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska en kommun som genomför markanvisningar ta fram riktlinjer för detta. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetsätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering. Riktlinjerna ska fungera som ett vägledande underlag för byggherrar, vid politiska beslut och i det interna arbetet på miljö och samhällsbyggnad. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjer för markanvisning är tillämpningsbara vid både anvisning av mark för byggnation av bostäder och verksamheter.

3 Markanvisning

I lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar har begreppet markanvisning fått en legaldefinition, vilket betyder att innehållet i avtalet ska överensstämma med definitionen för att i laglig mening utgöra en markanvisning.

Enligt 1 § i lagen definieras begreppet markanvisning 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.”

Definitionen innebär att markanvisning primärt ska utgöra en överenskommelse vars syfte är att reglera möjligheten till upplåtelse eller överlåtelse av mark som ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal ska således inte utgöra ett juridiskt bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark, eftersom att det inte inryms i definitionen.

Lagen definierar inte hur arbetet med markanvisning ska gå till utan det står kommunen fritt att på egen hand utforma sina processer så länge dessa beskrivs i de fastslagna riktlinjerna.

Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalägt bolag omfattas inte av definitionen.

4 Tävlingar utan markanvisningsavtal

Kommunen kan i vissa fall tillämpa arkitekttävling eller anbudstävling som inte leder till att parterna ingår i ett markanvisningsavtal. Parterna ingår då direkt i ett juridiskt bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, som innefattar de villkor som kommunen vill ha med för att säkerställa att det vinnande förslaget genomförs. Förfarandet kan tillämpas i de fall då kommunen bedömer att en byggherre inte behöver någon markanvisningstid för att förhandla om förutsättningarna för ett överlåtelse- och upplåtelseavtal med kommunen. Det kan exempelvis handla om fall då den kommunägda marken är planlagd och förutsättningarna för exploatering är tydliga. Tävlingar utan markanvisningsavtal omfattas inte av riktlinjer för markanvisning.

5 Försäljning av småhustomter

De kommunala småhustomterna säljs via kommunens upphandlade mäklare till ett fastställt pris eller till högstbjudande i samband med budgivning. Försäljningen av småhustomter omfattas inte av riktlinjer för markanvisning.

6 Grundläggande villkor och principer vid markanvisning

De grundläggande villkoren och principerna som redovisas i detta avsnitt bör efterföljas i samband med tillämpningen av markanvisning.

6.1 Kompetens m.m.

Byggherren bör ha den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet. Hur byggherren har genomfört tidigare projekt bör också beaktas av kommunen.

6.2 Markanvisningstid

I normala fall bör markanvisningen maximalt gälla i två (2) år räknat från markanvisningsavtalets undertecknande. Projektets förutsättningar avgör hur lång markanvisningstid som byggherren ska få.

Under markanvisningstiden ska parterna ha undertecknat ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal med villkor rörande exploateringen utförande. Markanvisningsavtalet upphör att gälla om inget överlåtelse- eller upplåtelseavtal har undertecknats inom markanvisningstiden.

Förlängning av markanvisningstiden kan i vissa fall medges, om kommunen bedömer att byggherren har drivit projektet aktivt och att förseningen inte beror på byggherren. Parterna ska då teckna ett skriftligt tilläggsavtal.

6.3 Rätt att återta markanvisningen

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den angivna avtalstiden byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället. Markanvisningen kan även återtas om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkor för en överlåtelse eller upplåtelse av det aktuella markområdet eller om byggherren inte betalar markanvisningsavgiften inom avtalad tid.

Byggherren har inte rätt till ersättning om kommunen återtar markanvisningen under markanvisningstiden.

6.4 Överlåtelse av markanvisningsavtal

Byggherren får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåta markanvisningsavtalet till annan part.

6.5 Markanvisningsavgift

Avsikten med att tillämpa markanvisningsavgift är att täcka upp för kommunens förluster av att inte kunna sälja marken till någon annan under markanvisningstiden. Vid tillämpning av markanvisningsavgift ska avgiften relateras till avtalstiden och till ett direktavkastningskrav om 5 % av marknadsvärdet för den aktuella marktypen. Byggherren ska betala en markanvisningsavgift per påbörjad anvisningsmånad. Nedan anges det vad som gäller om marken är detaljplanelagd för bostad respektive verksamheter samt när marken inte är detaljplanelagd.

6.5.1 Detaljplanelagd mark för bostad

Markanvisningsavgift ska utgå vid anvisning av detaljplanelagd mark för bostadsändamål.

Om köpeavtal tecknas ska erlagd markanvisningsavgift utgöra del av köpeskillingen. Tecknas inte köpeavtal äger byggherren, oavsett anledning härtill, inte rätt att återfå markanvisningsavgiften.

Markanvisningsavgiften ska återbetalas till byggherren alternativt avräknas från den årliga avgiften i de fall då kommunen och byggherren tecknar ett upplåtelseavtal.

6.5.2 Detaljplanelagd mark för verksamheter

Vid direktanvisning av mark för verksamheter (industri och volymhandel etc.) ska byggherren få två månader på sig att ta fram erforderligt underlag och säkerställa finansiering m.m. utan att någon markanvisningsavgift ska utgå. En markanvisningsavgift tas ut om byggherren är i behov av ytterligare tid d.v.s. byggherren får betala för anvisningstiden utöver de första två månaderna.

Upplägget gäller inte när mark för verksamheter anvisas genom markanvisningstävling, då ska markanvisningsavgiften utgå för hela anvisningstiden.

Om köpeavtal tecknas ska erlagd markanvisningsavgift utgöra del av köpeskillingen. Tecknas inte köpeavtal äger byggherren, oavsett anledning härtill, inte rätt att återfå markanvisningsavgiften.

6.5.3 Ej detaljplanelagd mark

Någon markanvisningsavgift ska inte tas ut vid anvisning av mark som inte är detaljplanelagd.

6.6 Dokument som ska följas

Kommunens gällande planer, riktlinjer, policys och övriga styrdokument ska följas. Dokumenten som byggherren ska förhålla sig till finns på kommunens hemsida samt anges i prospektet i samband med markanvisning.

6.7 Hyresrätt

En detaljplan kan inte reglera vilken upplåtelseform som bostäder inom ett planområde ska ha. I de fall då kommunen vill reglera upplåtelseformen så bör det ske i köpe- eller tomträttsavtal. När det gäller köpeavtal kan kommunen tillämpa vite, tilläggsköpeskilling och/eller överlåtelseförbud för att säkerställa att byggnationen förblir upplåten med hyresrätt under en specifik tid. Om marken i stället upplåts med tomträtt så kan kommunen reglera bebyggelsens upplåtelseform genom att anpassa tomträttsavgälden.

6.8 Detaljplan

Om markanvisningsområdet inte är planlagt ska planbesked sökas av byggherren inom två (2) veckor från det att markanvisning har givits. Innan planarbetet påbörjas ska kommunen och byggherren teckna ett plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar ansvarsförhållandet mellan parterna vad gäller bl.a. kostnaderna för planarbetet inklusive utredningar. Kostnaden för planarbetet regleras i kommunens taxa.

6.9 Kostnadsfördelning

Byggherren bekostar alla åtgärder som krävs för att bebygga markanvisningsområdet d.v.s. kostnaden för en eventuell planläggning av markanvisningsområdet samt kostnaden för genomförandet av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen innefattar utbyggnaden av

allmän platsmark och kvartersmark. Projektering och planeringsarbete som utförs av byggherren bekostas av denne. Byggherren kan komma att få finansiera åtgärder utanför exploateringsområdet, såsom tillfartsvägar och annan teknisk infrastruktur, om de anses nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Om projektet ej genomförs, står byggherren för sina kostnader fram till dess att projektet avbryts.

6.10 Byggnadsskyldighet

I markanvisningsavtalet bör det finnas med ett villkor om att byggherren ska ha erhållit ett laga kraft vunnet bygglov inom en viss tid avseende byggnationen inom markanvisningsområdet. Detta för att säkerställa att byggnationen är genomförbar. När villkoret har uppfyllts ska parterna teckna ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal. Kommunen tillämpar även byggnadsskyldighet i samband med upprättandet av överlåtelse- och upplåtelseavtalet, vilket innebär att byggherren ska utföra delar av byggnationen inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt avtalet kan vite komma att utgå alternativt att avtalet hävs och marken återgår till kommunen.

7 Markanvisning för bostäder

Förutsättningarna att genomföra markanvisning för bostäder i kommunen kan skilja sig åt från fall till fall. Valet av markanvisningsförfarande och vilka bedömningskriterier som ska ingå bör därför anpassas till den rådande situationen. En markanvisning avseende bostäder genomförs i första hand genom tillämpningen av jämförelseförfarande och i undantagsfall genom direktanvisning. Kommunen har även möjlighet att tillämpa dubbel markanvisning.

7.1 Jämförelseförfarande

Kommunen använder sig av jämförelseförfarande med syftet att jämföra flera inkomna anbud. Hur kommunen väljer att jämföra/utvärdera de olika förslagen de får från byggherrar kan variera. En jämförelse kan göras av priset eller av priset i kombination med andra kriterier som exempelvis utformningen av området. Anbuds- och markanvisningstävling utgör två typer av jämförelseförfarandet som kommunen tillämpar.

7.1.1 Anbudstävling

Bedömningskriterierna vid anbudstävling är endast den betalningsförmåga en byggherre har. Byggherren som kan betala det högsta priset vinner således anbudstävlingen och tilldelas markområdet genom ett markanvisningsavtal. Kommunen ska dock alltid göra en bedömning om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet, se 6.1 ovan.

7.1.2 Markanvisningstävling

I en markanvisningstävling anger kommunen vilka bedömningskriterier som ska finnas med i anbudet som byggherren lämnar in till kommunen. Markanvisningstävling bör tillämpas av kommunen när markanvisningsområdet ska leva upp till vissa ställda krav.

I markanvisningstävlingar kan kommunen bedöma;

- anbudspriset om inte fast pris tillämpas.
- hur anbudet uppfyller kommunens mål och visioner för området.
- kriterier som exempelvis gestaltning och utformning, upplåtelseform samt byggnadstekniska aspekter.

7.1.3 Processen vid jämförelseförfarande

- Kommunen bedömer om anbuds- eller markanvisningstävling ska tillämpas för ett specifikt område/fastighet.
- Kommunen tar fram ett prospekt innehållande det aktuella området som beslutas genom av sektorchef miljö och samhällsbyggnad.
- Prospektet annonseras för allmänheten och skickas ut till byggherrarna i kommunens sändlista.
- Byggherren har möjlighet att under en begränsad tidsperiod skicka in ett anbud som ska uppfylla de kriterier som kommunen ställer i prospektet. När det gäller anbudstävling ska byggherren i anbudet redovisa köpeskillingen samt byggherrens förutsättningar och ekonomi för att kunna genomföra projektet.

Vid markanvisningstävling ska anbudet, utöver vad som anges ovan, även innefatta en översiktlig redogörelse, bostadstyp och byggnations upplåtelseform, situationsplan, princip- och gestaltningsskisser på byggnationen och utemiljön, byggnadsvolymer och förslag på infrastrukturlösningar m.fl. Vilket underlag som efterfrågas tydliggörs i prospektet.

- En jury utsedd av kommunen bedömer de inkomna anbudena utifrån bedömningskriterierna i prospektet. Om inget av de inkomna anbudena anses vara tillräckligt bra kan processen avslutas eller göras om.
- Om vinnare utses fattas ett tilldelningsbeslut.
- Markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och vinnaren inom två (2) veckor från det att en vinnare har utsetts.
- Om marken är planlagd så ska vinnaren betala en markanvisningsavgift inom 30 dagar från att markanvisningsavtalet har undertecknats av båda parter. Avgiften tas sedan ut löpande per påbörjad månad.
- Vinnaren ansöker eventuellt om planbesked samt tecknar plankostnadsavtal.

- Vinnaren ansöker om bygglov. Kommunen och vinnaren ska samverka under anvisningstiden för att säkerställa anbudets genomförbarhet. Förändringar av anbudet är möjligt om kommunen bedömer att förändringen medför en förbättring av anbudet. Nivån på köpeskillingen eller avgiften kan inte justeras.
- Överlåtelse- eller upplåtelseavtal tecknas mellan kommunen och vinnaren efter att bygglovet har vunnit laga kraft.
- Om vinnaren inte uppfyller ställda krav kan kommunen teckna markanvisningsavtal med annan anbudsgivare som uppfyller kriterierna, även om denne inte utses som vinnare.

7.2 Direktanvisning

Direktanvisning kan även ske av mark för bostäder, men utgör ett undantag då markanvisning normalt ska ske i konkurrens mellan flera byggherrar. Vid en direktanvisning beslutar kommunen om att mark ska anvisas till en byggherre utan något jämförelseförfarande. Direktanvisning kan initieras efter att en byggherre inkommit med ett förslag på byggnation till kommunen. Direktanvisning bör inte tillämpas där det bedöms finnas en stor efterfrågan på marken.

Exempel på när direktanvisning kan ske:

- När ett förslag förser orten eller platsen med något särskilt eller unikt.
- Objekt som tidigare markanvisats genom tävling men som inte blivit genomförd.
- Detaljplanelagd mark som inte har bebyggt.
- En byggherre är i behov av intilliggande kommunägd mark för att kunna bebygga sin mark.

Underlaget som skickas in ska normalt innehålla:

- Beskrivning av projektet
- Bostadstyp och byggnations upplåtelseform
- Situationsplan
- Princip- och gestaltningsskisser på byggnationen och utemiljön
- Byggnadsvolymer
- Redovisning av byggherrens förutsättningar och ekonomi för att kunna genomföra projektet.
- Förslag på infrastrukturlösningar

Besked om marken ska tilldelas till byggherren eller inte sker normalt inom ca fyra månader efter det att ansökan har inkommit. Ansökans innehåll och platsens förutsättningar är

avgörande för handläggningstiden. Kommunen avgör huruvida direktanvisning skall tillämpas oavsett vilka kriterier som åberopas eller uppfylls av byggherren.

7.2.1 Processen vid direktanvisning

- Byggherren skickar in en ansökan om direktanvisning till kommunen innefattande det underlag som redovisas under 7.2.
- Kommunen bedömer ansökan och tillhörande underlag utifrån bl.a. kriterierna för direktanvisning, översiktsplanen, rådande planförutsättningar, bostadsförsörjningsprogram och infrastrukturlösning.
- Kommunen tar fram ett tjänsteutlåtande som innefattar en utredning av förutsättningar för direktanvisning samt förslag på om byggherrens ansökan ska godtas eller inte.
- Beslut om marken ska tilldelas eller inte fattas.
- Besked lämnas till byggherren huruvida ansökan om direktanvisning godtas eller inte.
- Om beslut tas om att godkänna direktanvisning ska markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och byggherren inom två (2) veckor från att beslutet har vunnit laga kraft.
- Om marken är planlagd så ska byggherren betala en markanvisningsavgift inom 30 dagar från att markanvisningsavtalet har undertecknats av båda parter. Avgiften tas sedan ut löpande per påbörjad månad.
- Byggherren ansöker eventuellt om planbesked samt tecknar plankostnadsavtal.
- Byggherren ansöker om bygglov.
- Överlåtelse- eller upplåtelseavtal tecknas mellan kommunen och byggherren efter att bygglovet har vunnit laga kraft.

7.3 Dubbel markanvisning

Kommunen kan tillämpa dubbel markanvisning för att få igång byggnationen av bostadsbebyggelse i kommunens mindre tätorter, i de fall då det finns en efterfrågan på bostäder. Dubbel markanvisning innebär att en byggherre tilldelas både attraktiv och mindre attraktiv mark i samma markanvisning. Byggherren måste bebygga den mindre attraktiva marken först för att få bebygga den attraktiva marken. Dubbel markanvisning kan ske genom antingen markanvisningstävling eller direktanvisning. Förfarandet dubbel markanvisning bör inte användas om det går att uppnå samma resultat genom att enbart tillämpa någon av kommunens övriga markanvisningsförfaranden.

Tillämpningen av dubbel markanvisning bör föregås av:

- *Behovsanalys*. Kommunen bör undersöka om det föreligger något behov av en viss bostadstyp och upplåtelseform. I vilka mindre tätorter föreligger det ett behov

av exempelvis hyresbostäder? Vad säger översiktsplanen, samhällsföreningar, hyresbolag, kommunens bostadsförsörjningsprogram och andra styrdokument?

- *Planläggning.* Den mindre attraktiva marken bör vara planlagd innan dubbel markanvisning tillämpas. Planen bör dessutom vara aktuell och genomförbar. Byggnationen av bebyggelse på den mindre attraktiva marken bör kunna ske direkt utan någon inledande planprocess, detta för att korta ner projekttiden och på så sätt öka sannolikheten att projektet genomförs.

Kommunen ska således undersöka om den kommunägda marken i de utpekade tätorterna behöver planläggas eller befintlig plan ändras för att kunna inrymma önskad byggnation.

- *Bedömning av avkastning.* Kommunen ska arbeta fram ett underlag som visar om förfarandet är ekonomiskt genomförbart eller inte. Projektet bör ge en skälig avkastning som byggherrarna är villiga att investera i. Kommunen kan vid behov beställa ett bedömningsunderlag från kommunens värderare.

8 Markanvisning för verksamheter

Mark för verksamheter inom områden som redan är detaljplanelagda överläts huvudsakligen genom direktförsäljning utan föregående markanvisning. Kommunen kan dock anvisa mark för verksamheter genom markanvisningstävling eller direktanvisning. Vid markanvisning för verksamheter ska de grundläggande villkoren och principerna följas.

9 Principer för markprissättning

9.1 Överlåtelse

Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler och av kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare ska försäljningen av kommunal mark ske till marknadspris. Försäljningen ska antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller priset baserat på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen.

En oberoende expertvärdering av markanvisningsområdet bör tas fram inför varje markanvisning. Kommunen kan välja att avbryta markanvisningen om anbudet inte motsvarar marknadsvärdet som värderingen visar.

Vid behov bör priset indexregleras för perioden mellan värdering och marköverlåtelse.

9.2 Upplåtelse

När det gäller upplåtelse med tomträtt är grunderna för avgäld reglerade i lag. Tomträttsavgälden bestäms normalt dels med utgångspunkten från en enligt rättspraxis

gällande avgäldsrenta och dels med utgångspunkten från ett avgäldsunderlag som ska motsvara ett bedömt marknadsvärde för marken. Kommunen ska förhålla sig till styrdokumentet *Riktlinjer rörande tomträttsavgäld* vid fastställandet av tomträttsavgälden.

10 Intresseanmälan

Vid intresse av att bli anvisad kommunägd mark ska en anmälan skickas in till Ulricehamns kommun via e-post till markochexploatering@ulricehamn.se.