

Riktlinjer för markanvisning

Antaget av kommunfullmäktige 2017-05-29, § 46.





Markanvisning är ett avtal mellan kommunen och en byggherre om ensamrätt för byggherren att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark.

Riktlinjerna i detta dokument ska tydliggöra hur kommunen vill arbeta när mark anvisas genom att informera eventuella byggherrar om förutsättningarna för markanvisning.

Ansvarig för att dokumentet är aktuellt och att aktuell version publiceras på kommunens webbplats: Planeringsavdelningen

Aktualitetskontroll gjord: (Datum).



Riktlinjer för markanvisning

Ovanåkers kommun vill tillgodose behovet av mark till bostäder, näringsverksamheter och allmänna behov genom att arbeta aktivt med markpolitiken. Kommunen har genom det egna markinnehavet samt planmonopolet tillfälle att påverka utvecklingen inom kommunen. Markanvisning är ett av de verktyg som kommunen kan använda sig av för att påverka utveckling i tätorterna.

Riktlinjerna kommer att vara aktuella i de fall kommunen avser att ingå i markanvisningsavtal men inte i andra former av tilldelning av mark som t.ex. arkitekttävlingar eller vanliga fastighetsöverlåtelse.

Markanvisning innebär att ett avtal tecknas mellan kommunen och en byggherre om att byggherren får ensamrätt att förhandla om att köpa ett visst utpekade markområde av kommunen. Parterna ska gemensamt arbeta aktivt mot att genomföra projektet från anvisning till byggnation.

Allmänt om markanvisning

Den 24 juni 2014 beslutade Riksdagen att införa en ny lag för kommunala markanvisningar (SFS 2014:889). Den nya lagen säger att om en kommun avser ingå i markanvisningsavtal ska kommunen ha antagit riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Lagen definierar även markanvisning som.

”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.”

Riktlinjer är vägledande och ej bindande för varken kommunen eller byggherren men bör vara utgångspunkten för hur markanvisningen genomförs. Villkoren regleras i ett avtal mellan kommunen och byggherren. Exakt avtalsinnehåll kan variera beroende på området och syftet med exploateringen.

Ett markanvisningsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet och påverkar inte framtagningen eller prövningen av



detaljplanen. Tecknas avtalet innan detaljplanen är klar, kan varken byggrätter eller detaljplanens antagande garanteras. Om detaljplan inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Villkor för markanvisning

Markanvisningen tidsbegränsas normalt till mellan sex månader och två år beroende på hur långt kommen planprocessen är. I tidigt skede av planprocessen kan en avtalstid på två år vara skäligt. Vid befintlig detaljplan bör i normalfallet sex månader vara en tillräcklig avtalstid. Vid vissa fall av försening kan förlängning av tiden för markanvisningen ske. Ett krav för att tiden för markanvisningen ska förlängas är att byggherren har varit aktiv och drivande i processen samt inte varit orsaken till förseningen

Köpeavtal ska tecknas senast dagen markanvisningen upphör. Tecknas inte köpeavtal har kommunen rätt att förhandla och skriva avtal om markanvisning med annan part.

Vid tecknande av markanvisningsavtal kan byggherren bli tvungen att erlägga en avgift på 5 % av den uppskattade köpeskillingen för området till kommunen. Avgiften ska anses vara ett förskott på köpeskillingen och agera som säkerhet för att byggherren aktivt ska arbeta för genomförande av projektet. Om projektet avbryts av kommunen har byggherren rätt att återfå avgiften men inte rätt till ny markanvisning.

Behov av planavtal eller planavgift bedöms från fall till fall. I normalfallet ska byggherren stå för finansiering av planläggning. Kostnaderna som byggherren ska betala för planläggning bör regleras i markanvisningsavtalet alternativt separat plankostnadsavtal.

Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunen skriftliga godkännande.

Former för markanvisning

Ovanåkers kommun kan tillämpa direktanvisning, jämförelseförfarande eller markanvisningstävling som form för markanvisning.

Direktanvisning

Vid fall då en byggherre själv föreslår ett bra projekt kan kommunen besluta att ge markanvisningen till byggherren. Direktanvisning förutsätter att byggherren kan visa att projektet är förenligt med kommunens allmänna krav vid markanvisning samt att projektet generellt kan anses vara bra och genomförbart. Det är en fördel om det finns skisser på projektet.



Jämförelseförfarande

När flera byggherrar visar eller kan tänkas visa intresse för ett projekt kan ett jämförelseförfarande användas för att tilldela markanvisningen. Byggherrarna får lämna in beskrivning med skisser på projektet som kan bedömas och jämföras. Eftersom det inte är ett tävlingsförfarande kan byggherren bestämma själv hur utförliga skisser som lämnas in. Utlysningen sker på kommunens hemsida samt genom utskick till de som anmält intresse att ingå i markanvisningsavtal med Ovanåkers kommun. En projektledningsgrupp kommer att bestämma urvalskriterier samt utvärdera förslagen för att bestämma vilken byggherre som blir tilldelad markanvisningen.

Markanvisningstävling

Tävlingsförfarande ger ett öppnare anvisningsförfarande där alla aktörer får tillfälle att lämna förslag på exploatering av markområdet och urvalet sker genom tävling. En projektledningsgrupp tar beslut om vilka kriterier som ska gälla för det aktuella området. Kriterierna ska spegla projektets mål och de utlyses samtidigt som det aktuella området. Utlysningen sker på kommunens hemsida samt genom utskick till de som anmält intresse att ingå i markanvisningsavtal med Ovanåkers kommun. Projektledningsgruppen väljer sedan en vinnare enligt kriterierna och meddelar resultatet.

Allmänna bedömningspunkter vid markanvisning

Även om kriterierna kan skilja sig beroende på projektets förutsättningar och kommunens mål, så kan byggherrens förslag generellt förväntas att bli utvärderade på dessa punkter:

- Projektets gestaltning och utformning kommer att bedömas efter hur väl det uppfyller målet med exploateringen. Vid befintlig detaljplan eller gestaltungsprogram kommer projektet även bedömas i hur väl den följer detaljplan eller gestaltungsprogram. Även hur gestaltningen bidrar till områdets allmänna karaktär kan bedömas. Vid tävling kan större krav ställas på gestaltningen samt ritningar.
- Vid bostadsbyggande bedöms boendekvalitén för de boende. Det kan innefatta tillgänglighet, hyra, kommunikationer och utomhusmiljö. Byggherren bör kunna uppvisa att de arbetar för resurseffektiva lösningar och för att uppnå en hög boendekvalité till rimlig kostnad.



- Både den allmänna bostadsmiljön i projektet och byggherrens miljöengagemang kan vara kriterier för urvalet.
- Byggherren bör visa på en organisation som är trovärdig och som har ekonomisk möjlighet att genomföra projektet. Hänsyn kan komma att tas till byggherrens ekonomi, stabilitet och förvaltning.

Överlåtelse av marken

När kommunen och byggherren är överrens tecknas avtal om överlåtelse av mark som blir bindande. Villkor som kan komma att vara med i köpkontraktet är:

- Byggherren får tillträde när köpeskillingen är till fullo erlagd till kommun.
- Byggherren ska ha erhållit bygglov och påbörjat byggnation senast sex månader efter överlåtelsen.
- Om inte Byggherren uppfyller kravet på bygglov och påbörjad byggnation utgår vite. Vitets storlek beror på överträdelsens art och vad som kommits överrens om i markanvisning eller köpekontraktet.

Prissättning av mark

Priset på marken ska vara marknadsmässigt och bör vara baserat på värdering från auktoriserad värderare. Värderingen ska ske för att inte bryta mot kommunallagen regler om stöd till enskild näringsidkare samt EU:s statsstödsregler. I priset ingår inte anslutningsavgift för vatten och avlopp utan det får byggherren själv bekosta.

Verksamhetstomter

Markanvisning kommer främst att användas inom tätorterna och för bostäder. Vid behov eller efterfrågan kan även markanvisningsavtal skrivas för att bygga för en eller flera verksamheter. Det kan då krävas större krav på att byggherren kan uppvisa ekonomisk stabilitet och avsikt att genomföra projekt.



Intresselista

Byggherrar som är intresserade av att ingå markanvisningsavtal med kommunen kan be om att var med på en intresselista för markanvisning. Vid utlysning av tillfälle för markanvisning får de byggherrar som är med på listan informationen direkt utskickad till sig utöver att det möjliga projektet annonseras på kommunens hemsida. Byggherrarna har själva ansvaret att meddela förändringar i kontaktuppgifterna till kommunen så att listan kan hållas uppdaterad. Anmälan till listan gör till Ovanåkers kommun, Mark-och exploateringsingenjör, 828 80 Edsbyn. Eller per e-post till kommun@ovanaker.se