

Riktlinjer för markanvisningar

Mot bakgrund av att det 2015 infördes en lag, SFS 2014:899, om markanvisning har följande riktlinjer utformats till stöd för hantering av markanvisningar.

Begreppet markanvisning

Markanvisning är 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 markområde för bebyggande.

En markanvisning ska genomföras med utgångspunkt från kommunens riktlinjer och beslutas av kommunstyrelsen.

Olika typer av markanvisningsavtal

Sedan begreppet markanvisning, vilket i stort sett är synonymt med ett markanvisningsavtal, fick en legal definition i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, bör avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom samt avtal som innebär en upplåtelse av mark, benämnas på ett annat sätt.

Vid en markanvisning upprättas först ett markanvisningsavtal och sedan ett marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal.

Markanvisningsavtal

Med markanvisningsavtal avses ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om en överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Marköverlåtelseavtal

Ett avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom bör benämnas som marköverlåtelseavtal.

Markupplåtelseavtal

Ett avtal som avser en upplåtelse av mark, vanligtvis en tomträttsupplåtelse bör benämnas markupplåtelseavtal.



Bakomliggande lagstiftning

Lag om riktlinjer om kommunala markanvisningar, SFS 2014:899, gäller från 2015-01-01

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utredningsavdelningen

Vägledande riktlinjer

Riktlinjerna är vägledande och är därmed inte bindande för kommunen eller för de byggherrar eller exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna om det finns särskilda skäl.

Kommunfullmäktiges beslut att anta riktlinjer för markanvisningsavtal kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen. Däremot kan inte riktlinjernas lämplighet överklagas.

Utgångspunkter och mål

Värmdö kommun tillämpar markanvisning för att få till stånd ett bra byggande till konkurrenskraftigt pris.

Markanvisningar kan enbart ske på mark som initialt ägs av kommunen. När i tiden ett markanvisningsavtal ska ingås i förhållande till detaljplaneprocessen avgörs i varje enskilt fall beroende på planområdets och det tänkta byggprojektets unika förutsättningar.

Markanvisningar i Värmdö kommun utgår bland annat från *Översiktsplan 2012-2013*. Där anges bland annat att:

- Bebyggelsen i Värmdö ska främst ske i fem Centrumområden, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavnäs och Björkås. Bebyggelse kan på sikt tillkomma i anslutning till centrumområden.
- Ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

Giltighet för markanvisningar

En markanvisning gäller normalt i två år. Under denna tid har den byggherre/exploatör som kommunen ingått markanvisningsavtal med option på att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av det aktuella markområdet. Tiden kan förlängas efter en överenskommelse mellan kommunen och byggherren.

Det geografiska området som markanvisningen reglerar benämns exploateringsområde.

Markanvisning ska följa intentioner i övergripande planer och policys samt förberedande dokument för detaljplanering och/eller detaljplan. I inbjudan till markanvisning ska framgå vilka policydokument som hänsyn ska tas till vid anbudsgivning.



Bakomliggande lagstiftning

Lag om riktlinjer om kommunala markanvisningar, SFS 2014:899, gäller från 2015-01-01

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utredningsavdelningen

Alternativa former för markanvisning

Värmdö kommun kan tillämpa tre alternativa former för markanvisning: direktanvisning, jämförelseförfarande och markanvisningstävling.

Direktanvisning

Direktanvisning kan tillämpas exempelvis när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar av att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav eller vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål. Vid markanvisning genom direktanvisning bestäms markpriset genom oberoende expertvärdering.

Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande genomförs markanvisningen enligt följande modell: Kommunen föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. En kravspecifikation med urvalskriterier, till exempel projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, markpris med mera skickas till tänkbara byggherrar.

Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Detaljfrågor lämnas i ett senare skede. Kommunen bedömer inkomna förslag och föreslår byggherre. Kommunstyrelsens beslutar om en markanvisning.

Markanvisningstävling

Tävling är ett öppnare förfarande där man genom annonsering bjuder in intresserade aktörer att lämna anbud för att främst få ett så prisvärt byggande som möjligt. Kommunen bjuder in till tävling med stöd av ett skriftligt program med villkor och krav i. Intresserade byggherrar lämnar in anbud/tävlingsförslag med skisser, tekniska utredningar med mera.

Inkomna förslag bedöms av en grupp. Det mest fördelaktiga förslaget nomineras som vinnande anbud och presenteras för kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisning.

Tävlingar utan markanvisningsavtal berörs inte av riktlinjerna

När någon form av arkitekttävling eller anbudstävling genomförs med utgångspunkt från bland annat principer i LOU behöver inte riktlinjerna tillämpas om man avstår från markanvisning. Kommunen tecknar istället ett marköverlåtelseavtal direkt med



vinnande part med de villkor som gällde för anbudsförfarandet i en överlåtelsehandling. Skillnaden är att man inte ger option på marken i ett par år.

Kostnadsfördelning och styrdokument

Kostnadsfördelning vid planläggning

Samtliga kostnader för planläggning ska finansieras av exploitören. Beroende på det specifika planprojektet och på tidpunkten då markanvisningsavtalet tecknas kan plankostnaderna antingen regleras i markanvisningsavtalet eller i ett separat plankostnadsavtal.

Fördelning av kostnader för projektering och utbyggnad

Exploitören ska normalt bekosta anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser, anläggningar för vatten och avlopp i samband med en markanvisning. Exploitören kan i markanvisningsavtal även åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana nödvändiga åtgärder kan vara avfarter eller annan teknisk infrastruktur.

Övriga nödvändiga åtgärder

I markanvisningsavtalet ska även tas med krav på att exploitören ska bekosta övriga åtgärder, som är nödvändiga för att kunna bygga ut exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder är lantmäteriförrättningar, bullerdämpande åtgärder, sanering av förorenade områden, övriga skydds- och säkerhetsåtgärder och arkeologiska utredningar.

Utformning och standard

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark ska beskrivas i markanvisningsavtalet. I de fall exploitörer utför anläggningar som ska tas över av Värmdö kommun eller anslutas till Värmdö kommuns egna anläggningar ska hänvisning ske till Teknisk handbok – Värmdö kommun, avseende anläggningarnas utformning och standard.

Gestaltungsprinciper

Om gestaltungsprogram finns kopplat till detaljplanen som markanvisningsavtalet berör görs en hänvisning till programmets gestaltungsprinciper i markanvisningsavtalet. Viktigare aspekter bör utformas som planbestämmelser.



Bakomliggande lagstiftning

Lag om riktlinjer om kommunala markanvisningar, SFS 2014:899, gäller från 2015-01-01

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utredningsavdelningen

Övriga politiska beslut och styrdokument

I markanvisningsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument göras.

Säkerhet

För att garantera exploatörens åtaganden enligt markanvisningsavtalet kommer kommunen, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen, bankgaranti, eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt avtalet.

Avvikelse från riktlinjerna

Den nämnd som har ansvaret för att ingå markanvisningsavtal får i enskilda fall frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Information om pågående markanvisningar

Information om pågående markanvisningar finns på kommunens hemsida, www.varmdo.se.

Intresseanmälan för markanvisningar

Värmdö kommun tar emot intresseanmälningar för markanvisningar.

Krav på inbjudan till markanvisning

Inbjudan till markanvisning ska vara skriftlig och innehålla tydlig redogörelse av hur riktlinjer, villkor med mera ska uppfyllas. Även anbud som lämnas in ska vara skriftliga och tydligt redovisa hur riktlinjer, villkor, ska-krav med mera uppfylls.

Inbjudan till markanvisning ska innehålla villkor och ska-krav som entydigt förklarar vad kommunen har för målsättning med exploateringen av aktuellt område samt vilka hänsyn som ska tas till särskilda faktorer eller olika kommunala policys. Av inbjudan ska framgå val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, kvalitet och nytänkande i fråga om utformning och bebyggelsestruktur med mera.



Bakomliggande lagstiftning

Lag om riktlinjer om kommunala markanvisningar, SFS 2014:899, gäller från 2015-01-01

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utredningsavdelningen

Krav på anbud

Anbud bör innehålla en översiktlig redogörelse av projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet. Utöver detta ska anbudet redovisa köpeskilling/avgäld, tidplan, referensobjekt, soliditets-/likviditetsbedömning samt anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson för markanvisningen.

Val av byggherre

Inför val av byggherre ska kommunen förutom bedömning av fördelaktigaste förslag bedöma byggherrens ekonomiska stabilitet och möjligheter att genomföra projektet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt kan också påverka valet.

Principer för markprissättning

Priset på den mark som upplåts ska minst motsvara ett för en motsvarande mark rimligt ortspris. Vid utvärderingen ska en bedömning göras som inkluderar en avvägning av om priset riskerar att understiga marknadspriset och markanvisningen på så sätt kan komma i konflikt med kommunallagens regler om stöd till enskild näringsidkare samt EU:s statsstödsregler.

Mot bakgrund av redovisade regler finns det ett mycket begränsat utrymme för att ha någon annan princip för sin markprissättning än att marken ska överlåtas till sitt marknadsvärde eller högsta anbud. Man ska ta i beaktande att marknadsvärdet kan påverkas av vilka krav kommunen ställer upp för sin försäljning, till exempel vem som ska vara huvudman för gator och vägar eller på viss andel ska vara hyresrätter.

Markupplåtelser

Kommunstyrelsen avgör om mark ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Formellt gäller riktlinjerna också för markupplåtelser, alltså de fall där kommunen upplåter mark till en exploatör med tomträtt.

Vid tomträtt ska ett pris sättas som motsvarar ett framräknat avkastningsvärde på fastigheten omräknat till en årlig tomträttsavgäld. Grunderna för avgälden är lagreglerade och ska ansättas med utgångspunkt från ett aktuellt marknadsvärde.



Bakomliggande lagstiftning

Lag om riktlinjer om kommunala markanvisningar, SFS 2014:899, gäller från 2015-01-01

Uppföljning och uppdatering

Kansli- och utredningsavdelningen