

Värmdö kommun

Besöksadress: Skogsbovägen 9-11

Postadress: Värmdö kommun

134 81 Gustavsberg

08-570 470 00

varmdo.kommun@varmdo.sewww.varmdo.se

Riktlinje för markanvisningar

Dokumenttyp	Riktlinje
Diarienummer	2020KS/0343
Lagstadgat styrdokument	Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
Ersätter styrdokument	Riktlinjer för markanvisningar 2016-03-23 § 72, 2015KS/0494
Aktualitetsprövning	2024-04-25, redaktionella ändringar
Ansvar	Kommunstyrelsen
Beslutsnivå	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum	2020-06-17



Syfte

Enligt 2 § lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Syftet med dessa riktlinjer är att öka förutsägbarheten för vad markanvisningsavtal kan komma att innehålla.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Målgrupp

Riktlinjer för exploateringsavtal vänder sig till byggherrar som är intresserade av överlåtelse eller upplåtelse samt exploatera kommunal mark.

Grundläggande bestämmelser

Riktlinjerna är vägledande och kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna om det finns särskilda skäl för det.

Lagrum som reglerar markanvisningsavtal finns bland annat i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Begreppsdefinitioner

Med *markanvisning* avses enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar 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.

Olika typer av avtal vid markanvisning

Vid en markanvisning är utgångspunkten att först upprätta ett markanvisningsavtal som sedan ersätts av ett markgenomförandeavtal. I samband med markgenomförandeavtalet upprättas även ett marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal.

- **Markanvisningsavtal**
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 av kommunen ägt markområde för bebyggande.
- **Marköverlåtelseavtal**
Ett avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom benämns som marköverlåtelseavtal. Det kan vara ett köpeavtal eller en överenskommelse om fastighetsreglering.

- Markupplåtelseavtal
Ett avtal som avser en upplåtelse av mark, vanligtvis en tomträtsupplåtelse.
- Markgenomförandeavtal
Ett avtal som reglerar ansvar och finansiering vid genomförandet av en detaljplan och tecknas vanligtvis efter markanvisningsavtal.

Utgångspunkter och mål för markanvisningar

Värmdö kommun tillämpar markanvisning för att få till stånd ett bra byggande till konkurrenskraftigt pris. Markanvisningar kan enbart göras för mark som ägs av kommunen. Vid vilken tidpunkt en markanvisning ska göras avgörs i varje enskilt fall och beror på detaljplaneområdet och det tänkta byggprojektets förutsättningar.

Markanvisningar bör i möjligaste mån följa kommunens övergripande styrdokument. I inbjudan till markanvisning bör det framgå vilka dokument som ska beaktas vid anbudsgivning. Exempel på dokument som kan vara aktuella är kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, gestaltungsprogram, gröstrukturplan, teknisk handbok, hållbarhetsprogram eller miljöprogram.

Giltighet för markanvisningar

En markanvisning gäller normalt i två år. Under den tiden har byggherren option på att ensam förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av aktuellt markområde. Villkoren för detta fastställs i markanvisningsavtalet som ingås mellan kommunen och byggherren. Kommunen kan besluta om förlängning av markanvisningen genom en skriftlig överenskommelse mellan kommunen och byggherren. Ett beslut om förlängning bör dock förutsätta att byggherren aktivt drivit projektet framåt och att en eventuell försening av projektet inte beror på byggherren.

En markanvisning kan under vissa förutsättningar återtas under den angivna perioden. En återtagen markanvisning eller av byggherren returnerad markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. Överlåtelse av markanvisning på annan part får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande.

Alternativa former för markanvisning

Värmdö kommun kan använda sig av olika former av markanvisningar. I detta avsnitt beskrivs jämförelseförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning

Jämförelseförfarande

Att anvisa mark genom jämförelseförfarande innebär att kommunen definierar ett markområde och anger vilken inriktning och vilka förutsättningar som ska gälla. Kommunen kan ta fram en kravspecifikation med urvalskriterier, till exempel projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltungsidéer, upplåtelseformer eller markpris. Tänkbara byggherrar får tillgång till materialet och får utifrån det lämna in förslag som uppfyller kravspecifikationen. Förslagen som lämnas in utgörs oftast av ett relativt enkelt underlag då detaljfrågor bör regleras i ett senare skede.

Inkomna förslag bedöms av en utvärderingsgrupp bestående av kommunens tjänstemän. Utvärderingsgruppen föreslår sedan det mest fördelaktiga förslaget som vinnande anbud och presenterar det för politiken som sedan fattar beslut om markanvisning.

Ett jämförelseförfarande innebär oftast lägre initiala kostnader för byggherrarna jämfört med en markanvisningstävling då materialet som ska redovisas inte är lika omfattande.

Markanvisningstävling

Att anvisa mark genom en markanvisningstävling innebär att kommunen bjuder in till tävling i en skriftlig inbjudan där villkor, krav och bedömningskriterier presenteras. Intresserade byggherrar lämnar in anbud/tävlingsförslag som uppfyller kraven i inbjudan.

Inkomna förslag bedöms av en utvärderingsgrupp bestående av kommunens tjänstemän. Utvärderingsgruppen föreslår sedan det mest fördelaktiga förslaget som vinnande anbud och presenterar det för politiken som sedan fattar beslut om markanvisning.

Materialet som ska lämnas in i tävlingsförfarandet är oftast mer omfattande än andra markanvisningsformer.

Direktanvisning

Att anvisa mark genom en direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Direktanvisning kan t.ex. tillämpas när något av nedanstående villkor är uppfyllt:

- Det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell.
- Det finns uppenbara fördelar av att samordna en utbyggnad.
- Kommunen har mycket projektspecifika krav.
- För att tillgodose ett särskilt etableringsönskemål.
- En byggherre kommer med ett bra förslag på bebyggelse på kommunens mark.
- En byggherre har ett intressant koncept.
- För att ge nya aktörer en möjlighet att komma in på marknaden.

- Området har tidigare markanvisats genom något av de andra förfarandena, men inga anbud har inkommit.
- En bedömning görs att det inte är lämpligt med ett jämförelseförfarande eller markanvisningstävling på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Området ingår i en markbytesaffär.
- Området är förhållandevis litet.

Huvudsaklig ansvars- och kostnadsfördelning

Kostnadsfördelning detaljplaneläggning

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning ska finansieras av byggherren och bör regleras i ett separat plankostnadsavtal. Kommunen kan bekosta detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt.

Kostnadsfördelning infrastruktur

Byggherren ska normalt bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser, anläggningar för vatten och avlopp samt andra åtgärder i samband med en markanvisning. Byggherren ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i byggherrens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan byggherren, kommunen och andra byggherrar.

Medfinansiering infrastruktur

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska byggherren medfinansiera kommunens åtaganden om de är till nytta för den kommande exploateringen.

Kostnadsfördelning övriga åtgärder

Markanvisningsavtalet kan även reglera om byggherren ska utföra och/eller bekosta övriga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder är;

- All exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader så som projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, sanering, dagvattenhantering, byggsamordning, bygglovsavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid var tid gällande och av kommunen beslutade timpriser eller taxa.

- Om inte annat avtalas, förrättningskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.
- Bullerdämpande åtgärder, skydds- och säkerhetsåtgärder, arkeologiska utredningar m.m.

Utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark kan beskrivas i markanvisningsavtalet. Hänvisning kan ske till *Teknisk handbok - Värmdö kommun*, avseende anläggningarnas utformning och standard.

Säkerhet

För att garantera byggherrens åtaganden 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 byggherrens finansiella åtagande enligt avtalet.

Handläggningsrutiner

Information om pågående markanvisningar

Information om pågående markanvisningar och inbjudan till markanvisningstävlingar publiceras på kommunens hemsida, www.varmdo.se.

Intresseanmälan för markanvisningar

Värmdö kommun tar emot intresseanmälningar för markanvisningar och oftast skickas ett separat e-post till de byggherrar som har anmält sitt intresse. Det är byggherrarnas eget ansvar att bevaka kommunens hemsida för information om pågående markanvisningar.

Inbjudan till markanvisningstävling

Inbjudan till markanvisningstävlingen bör innehålla villkor och ska-krav som förklarar vad kommunen har för målsättning med exploateringen av området. Inbjudan bör redogöra för om hänsyn ska tas till särskilda faktorer eller kommunala styrdokument. Inbjudan kan även reglera val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, kvalitet och nytänkande i fråga om utformning och bebyggelsestruktur med mera.

Bedömningsgrunder

Vilka bedömningskriterier som ska avgöra val av byggherre varierar beroende på det specifika projektet. Inför val av byggherre ska kommunen förutom bedömning av fördelaktigaste förslag bedöma byggherrens ekonomiska stabilitet och möjligheter att genomföra projektet.

Principer för markprissättning

Vid försäljning av mark som kommunen äger måste kommunen förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Kommunens utgångspunkt är att mark ska säljas till marknadspris. Priset på den mark som markanvisningen avser bör utgå ifrån två oberoende expertvärderingar om inte priset har varit ett av utvärderingskriterierna i förfarandet.

Det slutgiltiga priset kan påverkas av de krav kommunen ställer för marköverlåtelsen, till exempel gestaltningskrav, vem som ska bekosta infrastrukturen eller om markanvisningen avser hyresrätter.

Principer för markupplåtelser

Kommunen avgör om mark ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Riktlinjerna gäller även för markupplåtelser, alltså de fall där kommunen upplåter mark till en byggherre med tomträtt.

Vid tomträttsupplåtelse bör en skälig avgäldsränta appliceras på aktuellt markvärde för att på så sätt räkna fram en årlig tomträttsavgäld. Priset kan även vara ett av utvärderingskriterierna i markanvisningen.

Uppföljning

Uppföljningen av riktlinjernas efterlevnad kommer att ske inom ramen för den ordinarie verksamheten och kontrollfunktioner för uppföljning.