



Vimmerby
kommun

Ärendnr KS 2021/152

Riktlinjer för markanvisningar

Antagen av kommunfullmäktige 2021-05-10 § 71

Innehållsförteckning

BAKGRUND	3
SYFTE	3
UTGÅNGSPUNKTER	3
MARKANVISNING.....	3
AVTAL OM MARKANVISNING.....	3
AVTALSTIDER – NY DETALJPLAN SKA UPPRÄTTAS ELLER ÄNDRAS.....	4
MARKANVISNINGSAVGIFT	4
PLANKOSTNADSAVTAL	5
AVSTEG FRÅN RIKTLINJERNA.....	5
PRINCIPER FÖR KOSTNADSFÖRDELNING	5
HANDLÄGGNINGSRUTINER OCH GRUNDLÄGGANDE VILLKOR	6
HUR EN MARKANVISNING INITIERAS	6
TILLDELNINGSMETODER FÖR MARKANVISNING	6
DIREKTANVISNING	6
MARKANVISNINGSTÄVLING	6
ANBUDEFÖRFARANDE.....	7
ANSÖKAN OM DIREKTANVISNING	7
BEDÖMNINGSGRUNDER VID MARKANVISNING	7
KRAV PÅ BYGGHERRE FÖR ATT FÅ MARKANVISNING	8
VAL AV BYGGHERRE.....	8
ANSVARSFÖRDELNING INOM KOMMUNEN.....	8
PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING	8

Bakgrund

Den 1 januari 2015 trädde Lag (2014:899) om riktlinjer om kommunala markanvisningar i kraft. Lagen innehåller bestämmelser om att en kommun som avser genomföra markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Syfte

Riktlinjerna ska bidra till transparens, ökad tydlighet och likabehandling genom att skapa tydliga spelregler för vad som gäller vid markanvisningar i Kommunen.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga markanvisningar som genomförs av Kommunen.

Utgångspunkter

Kommunens markinnehav är en viktig del i utvecklingen av nya bostäder, service och verksamheter. Markinnehavet är även ett betydande verktyg för att bedriva bostadspolitik.

Den långsiktiga visionen är att Vimmerby för framtiden ska präglas av tillväxt, dynamisk utveckling och en stark framtidstro. Kommunens ambition är att genom sina unika förutsättningar utvecklas till ett mellanregionalt centrum i norra Kalmar län.

Markanvisning

I Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar avses markanvisning: *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.*

Markanvisning kan genomföras i olika skeden, antingen före det att en detaljplan arbetas fram eller på redan för ändamålet planlagd mark.

Markanvisning kan tillämpas på kommunägd mark vid såväl bostadsbebyggande som vid annat byggande, till exempel för verksamheter. Riktlinjerna gäller dock inte för marköverlåtelser som sker direkt och som inte föregås av markanvisning, till exempel försäljning av småhustomter för enskilt byggande. För småhustomter finns särskilt framtagna rutiner för reservation och försäljning.

Avtal om markanvisning

Avtalet som tecknas mellan Kommunen och byggherren benämns markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet regleras vilket markområde som avses samt till exempel bebyggelsens ändamål,

volym, detaljplan, tider, allmänna platser och allmänna anläggningar. I avtalet kan även förutsättningar för genomförandet anges samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.

Markanvisning som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren.

En markanvisning får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

Ett köpeavtal ska tecknas inom avtalstiden för markanvisningen. Om ett bindande köpeavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och Kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Avtalstider – planlagd mark

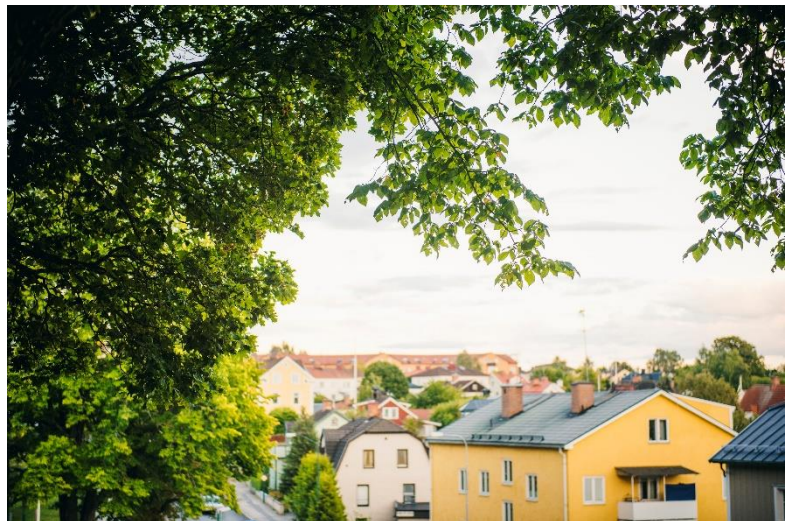
För redan planlagd mark, där detaljplanen inte behöver ändras, gäller normalt en markanvisning under en tidsperiod mellan sex (6) till tolv (12) månader. Kommunen kan medge förlängning, under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Avtalstider – ny detaljplan ska upprättas eller ändras

Inom ramen för markanvisning ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet, markanvisningen gäller då maximalt i två (2) år. Alternativt anpassas avtalstiden till tidsplanen för detaljplanarbetet.

Förlängning av avtalstiden kan medges, under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av Kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.



Markanvisningsavgift

Vid tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggherren en markanvisningsavgift. Avgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbord. Kommunen har rätt att behålla

markanvisningsavgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas. Om byggherren avbryter projektet i förtid betalas inte markanvisningsavgiften tillbaka. Om Kommunen avbryter projektet på grund av anledning som byggherren inte råder över återbetalas erlagd avgift utan ränta.

Plankostnadsavtal

Om markanvisningen genomförs innan detaljplan tagits fram och om byggherren ska bekosta planläggningen ska ett plankostnadsavtal tecknas.

I plankostnadsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För Kommunens arbete med planärenden beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar som Kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom Kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Avsteg från riktlinjerna

Riktlinjerna kan frångås i enskilda fall om Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en markanvisning på ett ändamålsenligt sätt.

Principer för kostnadsfördelning

Kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan täcks normalt av intäkter från markförsäljning.

Kostnaden för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Inom verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning tas kostnaderna ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av Kommunen.

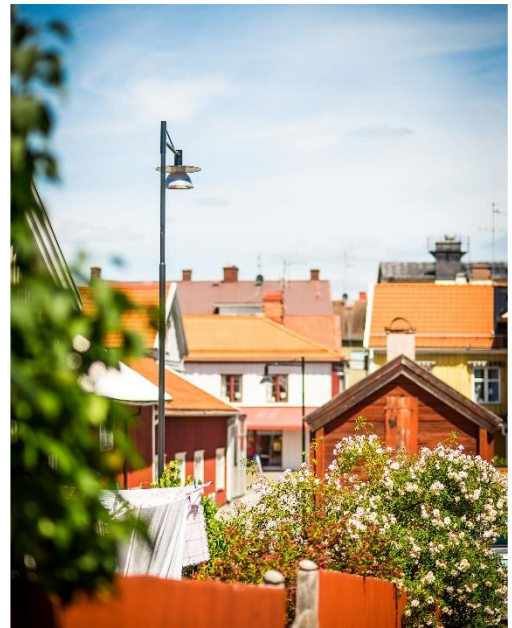
Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Hur en markanvisning initieras

En markanvisning kan initieras på olika sätt, exempelvis:

- Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering
- Kommunens planer för ny bebyggelse
- utveckling av befintlig bebyggelse
- en byggherre som på eget initiativ lämnar in ett förslag som är intressant för Kommunen

En byggherre som är intresserad av markanvisning kan således söka efter aktuella markanvisningar på Kommunens hemsida, eller själv ansöka om en direktanvisning.



Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kommunen arbetar utifrån följande tilldelningsmetoder:

- Direktanvisning
- Tävlingsförfarande
- Anbudsförfarande

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör Kommunen en bedömning från fall till fall vilken tilldelningsmetod som är mest lämplig och när i tid som markanvisningen bör genomföras.

En markanvisning kan också vara en kombination av markanvisningstävling och direktanvisning, då ett antal på förhand utvalda byggherrar får tävla om en mark-anvisning.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att Kommunen endast diskuterar markanvisningen med en byggherre där tilldelning sker utan konkurrens med andra byggherrar.

Markanvisningstävling

Tävlingsförfarande används när Kommunen vill tilldela markanvisningar i konkurrens och kan vara mer eller mindre omfattande. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter som kan vara aktuella för denna metod. Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag som beskriver

förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Det förslag som på bästa sätt motsvarar Kommunens krav och de utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget kan vinna markanvisningen.

Markanvisningstävlingen och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier samt på Kommunens hemsida.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande vid markanvisning gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som Kommunen tar fram. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Ansökan om direktanvisning

En ansökan till Kommunen om direktanvisning ska innehålla:

- byggherrens/bolagets namn samt organisationsnummer
- kontaktuppgifter
- en beskrivning av tänkt byggnation avseende ändamål, storlek samt upplåtelseform
- referensprojekt
- en redogörelse över hur finansiering avses ske

Målsättningen är att beslut om huruvida Kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom fyra (4) månader. Kvaliteten på det inlämnade förslaget är avgörande för handläggningstiden. Om ny eller ändrad detaljplan krävs för markanvisningen så samordnas Kommunens besked om markanvisning med eventuellt planbesked.

Bedömningsgrunder vid markanvisning

Utvärdering av förslag och tävlingsbidrag tar sin utgångspunkt i följande kriterier:

- **Markpris**
Fast markpris kan vara en förutsättning i ett tävlingsförfarande. Markpris kan även vara en del av urvalskriterierna eller användas för prekvalificering till ett tävlingsförfarande.
- **Attraktiva boendemiljöer**
Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder när det gäller hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlek med mera inom olika delar av kommunen.
- **Hållbar utveckling**
Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbar utveckling utifrån de förutsättningar som gäller för respektive projekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av goda boende- och livsmiljöer. Bedömningsgrunden är därför även hur väl byggherren följer intentionerna i planhandlingarna och i förekommande fall även gestaltungsprogram.

Kriterierna kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område. Kommunen verkar för att främja goda konkurrensförhållanden där fler byggherrar, både stora och små, ges möjlighet att etablera sig i Vimmerby kommun.

Krav på byggherre för att få markanvisning

Innan beslut om markanvisning fattas gör Kommunen en bedömning av byggherrens kreditvärdighet. I bedömningen ingår undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation samt genomförandekraft.

Val av byggherre

Vid val av byggherre för markanvisning kan tidigare genomförda projekt och markanvisningar beaktas. Kommunen kan även beakta byggherrens nytänkande, långsiktiga kvalitets- och miljöprofil samt förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Om Kommunen bedömer det betydelsefullt, för att uppnå konkurrens och balans mellan olika upplåtelseformer, har Kommunen möjlighet att fördela projekt mellan aktörer. I de fall det är aktuellt kan Kommunen vid valet även ta hänsyn till om byggherren kan tillgodose Kommunens behov av särskilda boenden.

Ansvarsfördelning inom kommunen

Kommunfullmäktige fattar beslut om markanvisning. Ärenden om markanvisning handläggs av exploateringsenheten på Samhällsbyggnadsavdelningen.

Kommunens miljö- och byggnadsförvaltning handlägger detaljplan och plankostnadsavtal.

Principer för markprissättning

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med Kommunens marköverlåtelse.

Kommuner har att beakta kommunlagens regler där det bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt

inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning till ett markpris under marknadsvärde är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelse ligger under marknadsvärdet. Inslag av statsstöd kan automatiskt uteslutas genom ett villkorslöst anbudsförfarande, där det bästa alternativt enda anbudet antas. Ett annat alternativ för att hindra statsstöd är att försäljningen föregås av en oberoende värdering.



Markprissättning

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger.

Vid försäljning av mark sker det till bedömt marknadsvärde, vilket kan grunda sig på en värdering eller ett anbudsförfarande. Om jämförbara försäljningar gjorts i närtid kan priset sättas utifrån dessa försäljningar.

Vid tävlingsförfarande ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsunderlaget. Prekvalificering med markprisanbud kan även tillämpas vid tävlingsförfarande.

Vid anbudsförfarande eller tävlingsförfarande kan ett lägsta markpris anges av Kommunen.