

# Riktlinjer för markanvisning i Lindesbergs kommun





# Utgångspunkter och mål

Lindesbergs kommuns markinnehav är en viktig del i utvecklingen av nya bostäder, service och verksamheter och ett betydande verktyg för att bedriva bostadspolitik. Riktlinjerna utgör en av kommunens övergripande riktlinjer och policydokument.

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.

## Vad är en markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för byggnation.

Markanvisning kan genomföras i olika skeden, antingen innan en detaljplan arbetats fram eller på redan för ändamålet planlagd mark.

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

## Vad regleras i markanvisningsavtalet

Avtalet som tecknas mellan kommunen och byggherren benämns markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet regleras vilket markområde som avses samt till exempel bebyggelsens ändamål, volym, detaljplan, tider och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.



Projekt 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.

Markanvisningen 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.

#### Avtalstid - planlagd mark

Avser redan planlagd mark där detaljplanen inte behöver ändras. Markanvisningen gäller normalt i sex (6) månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

#### Avtalstid - detaljplan ska upprättas eller ändras

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då i högst två (2) år och avtalstiden anpassas till tidplanen för detaljplanarbetet. Förlängning 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

Markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen. Avgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbordande. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.



## Planavtal

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

I planavtalet 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 planärendet beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetsförteckning 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 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.

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Byggherren bekostar anläggningar för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområde för allmän VA-anläggning tas kostnaderna för anslutning ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av kommunen.

## Upplåtelse av mark

### Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

### Nyttjanderätt, arrende

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och arrendeavtal upprättas.

### Allmän plats

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd.



# Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

## Hur initieras en markanvisning

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera en markanvisning. En byggherre kan också på eget initiativ lämna in ett förslag som är intressant för kommunen.

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan således själv ansöka om en direktanvisning eller söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och delta i markanvisningstävlingar.

## Ansökan

Ansökan om direktanvisning ska innehålla uppgift om byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom fyra (4) månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden. Om ny eller ändrad detaljplan krävs för markanvisningen så samordnas kommunens besked om markanvisning med eventuellt planbesked.

## Intresseanmälan

Byggherren kan även lämna intresseanmälan inför kommande av kommunen initierade markanvisningar. Intresseanmälan ska innehålla uppgift om byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål osv.

De byggherrar som anmält intresse för framtida markanvisning får information om nya markanvisningar via e-post. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sin e-postadress.

## Tilldelningsmetoder för markanvisning

Lindesbergs kommun arbetar utifrån tre tilldelningsmetoder för markanvisningar: 1. direktanvisning, 2. tävlingsförfarande och 3. anbuds-förfarande. 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.

### Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen endast diskuterar markanvisningen med en byggherre där tilldelning sker utan konkurrens med andra byggherrar. Direktanvisning används när det inte finns behov av jämförelseförfarande eller när det finns motiv att välja en viss byggherre.

### Tävlingsförfarande

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 kan vara aktuella för denna metod. Ett tävlingsunderlag tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Det förslag som på bästa sätt motsvarar kommunens krav och utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget kan vinna en markanvisning. Markanvisningstävlingen och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

### Anbuds-förfarande

Anbuds-förfarande gynnar konkurrensen. Vid anbuds-förfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlaget som tas fram av kommunen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning. Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

## Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag och tävlingsbidrag tar sin utgångspunkt i följande kriterier som kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

### 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

Markanvisningen ska bidra till att kommunen får den utveckling som relevanta styrdokument, som till exempel översiktsplanen och riktlinjer för bostadsförsörjning, visar. Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder när det gäller hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlek med mera inom olika delar av kommunen.

### Hållbar utveckling

Planering och byggande ska bidra till en ekonomiskt, socialt och miljömässigt 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. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer intentionerna i planhandlingarna och i förekommande fall även gestaltungsprogram.

Kommunen verkar för att främja goda konkurrensförhållanden där fler byggherrar, både stora och små, ges möjlighet att etablera sig i kommunen och inom specifika områden.



### **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, verksamhets-historia, finansiella situation samt genomförande-kraft.

### **Val av byggherre**

Vid valet av byggherre för markanvisning kan tidigare genomförda projekt och markanvisningar beaktas liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer. Vid valet kan även hänsyn tas till om byggherren kan tillgodose kommunens behov av särskilda boenden i fall det är aktuellt.

### **Ansvarsfördelning inom kommunen**

Kommunstyrelsen ansvarar för markanvisningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen handlägger markanvisningen samt detaljplanen och plan-avtalet.





# Principer för markprissättning

## Bakgrund

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

Kommuner har att beakta kommunallagens 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 under marknadspris 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. Genom ett villkorslöst anbuds-förfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende värdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

## Markprissättning

Lindesbergs kommuns markförsäljning sker till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger.

Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert ska en värdering göras. 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 anbuds-förfarande eller tävlingsförfarande kan ett lägsta markpris anges av kommunen.





# Kontaktuppgifter

**Mark och exploateringsingör**  
Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen  
Kungsgatan 41, 711 30 Lindesberg  
0581-817 48

Riktlinjer för markanvisning är framtagna av Svefa i samarbete med Lindesbergs kommun och Samhällsbyggnad Bergslagen under våren 2019. Medverkande konsulter Annika Kensén och Therese McCarthy. Redigering och layout Mikaela Arvidsson.