

PM

Riktlinjer för markanvisning

Lindesbergs kommun

1. Uppdraget

1.1. Uppdragets omfattning

Uppdraget omfattar att uppdatera och utforma riktlinjer för markanvisningar som utgår från Lindesbergs unika förutsättningar. Varje markanvisning ska vara ett led i arbetet med att utveckla Lindesbergs kommun. Riktlinjerna ska säkerställa att alla byggherrar bemöts och hanteras på ett likställt sätt.

Två möten genomförs; ett med kommunala tjänstemän och ett med byggherrar som är aktiva i kommunen eller i regionen. Syftet med mötena är att få ta del av tidigare erfarenheter av markanvisningar och även att få in synpunkter och önskemål inför framtida markanvisningar.

En omvärldsanalys har genomförts och riktlinjer för markanvisningar för andra kommuner har studerats. Ett förslag till riktlinjer för markanvisning har utarbetats som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Svefa kommer även att redigera och layouta policydokumentet *riktlinjer för markanvisningar* i enlighet med kommunens grafiska profil.

1.2. Uppdragsgivare

Lindesbergs kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen, genom enhetschef Isabella Lohse.

1.3. Medverkande konsulter

Uppdraget utförs av Annika Kensén och Therese McCarthy. Lina Graf svarar för kvalitetssäkringen. Redigering och layout utförs av Mikaela Arvidsson.

2. Inledning

Lindesbergs kommun märker av ett ökat intresse från byggbolag och fastighetsutvecklare. Kommunen får idag förfrågningar från byggherrar som är intresserade av att utveckla nya projekt, både för bostäder och verksamheter. Med det ökade intresset läggs nu ytterligare fokus på hur kommunen kan utvecklas på bästa sätt med ett ökat byggande utan att göra avkall på kvalitet och trivselfaktorer i samhällsbyggandet.

Översiktsplanen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att möjliggöra en hållbar utveckling utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

En helt ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) har trätt i kraft den 1 januari 2015. Den nya lagen innehåller bestämmelse om riktlinjer för markanvisningar.

2 § *En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.*

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Genom att utarbeta riktlinjer för markanvisningar som antas av kommunfullmäktige skaffar sig kommunen ett redskap som möjliggör för intresserade byggherrar att utveckla mark som kommunen äger. Byggherrar ges möjlighet att i dialog med kommunen bidra till en långsiktig hållbar och attraktiv kommun.

Kommunstyrelsen i Lindesberg antog 2015-03-24 § 84 Riktlinjer för markanvisningsavtal. Det finns behov att uppdatera riktlinjerna.

3. Metod

Arbetet inleddes med ett startmöte den 31 oktober 2018 med kommunens tjänstemän. Syftet med mötet var att informera om den nya lagen och för att få information och synpunkter till det fortsatta arbetet. Den 15 januari 2019 hölls en workshop med inbjudna byggherrar för att få byggherrarnas synpunkter och erfarenheter av markanvisningar.

Riktlinjerna utformas för att uppfylla de krav som ställs på kommunen i lag (2014:899) om kommunala markanvisningar som trädde ikraft den 1 januari 2015. Förarbeten (*Prop. 2013/14:126 Enklare planprocess* och *Civilutskottets betänkande 2013/14:CU31 En enklare planprocess*) har studerats för vägledning av lagtolkning och för att få en större förståelse av lagtexten gällande markanvisningsavtal och genomförandefrågor.

Även Sveriges Kommuner och Landstings Cirkulär 14:36 *Nya regler om exploateringsavtal, markanvisningar och kommunala särkrav på byggandet* samt Cirkulär 14:46 *Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal* har studerats.

För att få en bild av hur andra kommuners riktlinjer är utformade studeras riktlinjer för markanvisningar från tre andra kommuner; Nora, Motala och Örebro. Dessa kommuner valdes eftersom de bedöms kunna ge en bild av hur markanvisningar i mindre och medelstora kommunen hanteras.

4. Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Nedan görs en sammanfattning av relevant lagstiftning, studier, mötesanteckningar och andra fakta som ligger till grund för avväganden och innehåll i riktlinjerna. Därefter presenteras ett förslag till *Riktlinjer för markanvisningar i Lindesbergs kommun* (avsnitt 7).

4.1. Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Den 1 januari 2015 trädde en helt ny lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar i kraft.

Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

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.

2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. 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.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

4.2. Definition

I den nya lagen om kommunala markanvisningar bestäms följande definition:

Markanvisning

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.

I PBL finns följande definition sedan tidigare:

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

4.3. Författningskommentarer med mera

Med utgångspunkter och mål avses principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark.

Riktlinjerna ska även innehålla handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, det vill säga hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Riktlinjerna ska vidare innehålla principer för markprissättning. I riktlinjerna ska kommunen tydliggöra på vilket sätt som kommunen avses säkerställa att mark inte försäljs under marknadspriset, mot bakgrund av de regler som finns i kommunallagen (1991:900) och EU:s statsstödsregler.

Kommunfullmäktige fattar beslut om att anta riktlinjer för markanvisning. Kommunens beslut om att anta riktlinjer för markanvisning kan överklagas genom laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen (1994:900).

Riktlinjerna är inte bindande, varken för kommunen eller för byggherrar som kommunen avser ingå avtal med. Trots att vägledande riktlinjer inte är bindande, förväntas kommunen och byggherrar följa de riktlinjer som har beslutats.

Att kommunen är skyldig att anta riktlinjer utgör dock inte förutsättning för att kommunen ska få genomföra en markanvisning. En markanvisning som genomförs innan kommunen antar riktlinjer blir således inte ogiltigt.

4.4. Egenskapskrav

Kommunen får inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i samband med genomförande av detaljplaner eller vid andra ärenden enligt PBL, till exempel bygglov. Om kommunen ställer sådana egna krav så är dessa krav utan verkan. Bestämmelsen gäller de nio tekniska egenskaper som anges i PBL 8 kap. 4 §, till exempel vissa egenskaper i energi-, buller- eller tillgänglighetshänseende.

Kommunen kan dock fortfarande i egenskap av byggherre/fastighetsägare ställa krav på särskilda tekniska egenskaper i de fall kommunen själv låter uppföra byggnad eller i samband med upplåtelse (t.ex. arrende och tomträtt) av kommunägd mark.

Regleringen påverkar inte möjligheten för den enskilde byggherren/fastighetsägaren att bygga på ett sätt som medför att byggnaden uppfyller krav som går längre än vad som anges i plan- och byggförordningen och boverket byggregler (BBR).

5. Mötesanteckningar

5.1. Startmöte 2018-10-31

Startmöte med kommunens tjänstemän i syfte att gå igenom uppdraget och bakgrunden till detta samt få information och synpunkter till det fortsatta arbetet. Vid mötet deltog

Isabella Lohse	Enhetschef, stadsarkitektkontoret
Jan-Eric Andersson	Kvalitetsledare, gata
Marcus Orre	Kvalitetsledare, VA-nät
Wilhelm Magnusson	Näringslivschef
Therese McCarthy	Konsult Svefa
Annika Kensén	Konsult Svefa

Det finns antagna riktlinjer för markanvisning i Lindesbergs kommun men de behöver uppdateras och ersättas av nya. Nora kommun antog riktlinjer för markanvisning tidigare i år, de bör ingå bland de andra kommuners riktlinjer som studeras.

Direktanvisning används normalt. Intresselista har nyligen påbörjats för att hålla ordning på förfrågningar.

Kommunen har tidigare sålt mark för bostäder men det har inte byggts enligt intentionerna detaljplan. Byggrätten har bara utnyttjats delvis, t.ex. har två våningar har byggts där detaljplan medger högre bebyggelse. Kommunen bör kunna ställa krav på vad som byggs. Prissättningen måste anpassas till byggrätten i detaljplanen.

Det finns ingen tomtkö (småhustomter). Däremot finns en intresselista för småhustomter. Ganska många förfrågningar men för närvarande begränsat med tillgängliga tomter.

Viktigt att planera hur utbyggnad sker i industriområden bl.a. med tanke på VA-utbyggnaden. Kommunen bör styra etapper, vilka verksamheter man vill ha i olika områden osv.

Optionsavtal har använts tidigare, t.ex. Sjöbrisen.

Otydlig prissättning. Gamla beslut finns men de bör uppdateras. Även delegationsordningen bör uppdateras, exempelvis så borde småhustomter kunna säljas av tjänsteman på delegation och inte behöva beslutas av TU. Även behov av principer för prissättning av markupplåtelse.

Planuppdrag ges utan föregående behovs- och marknadsanalys vilket bl.a. leder till ogenomtänkta beställningar och behov av prioriteringar.

5.2. Workshop med byggherrar 2019-01-15

Vid mötet deltog

Lindesbergs kommun

Daniel Fagerlund, näringslivsenheten

Samhällsbyggnad Bergslagen

Isabella Lohse, mark- och exploateringsingenjör, Jan-Eric Andersson, Bram Corthals – VA

Anders Ericsson och Ulrika Lager	Widén & Erikson
Thomas Karlsson	Vectura Fastigheter
Emma Engström	NCC
Roger Sixtensson och Jesper Almlöf	FALAB/LIBO
Per Sander	Br Sander bygg
Annika Kensén och Therese McCarthy	Svefa

De detaljplaner som gjorts för bostäder i Lindesberg under senare år har oftast varit projektstyrda. Om detaljplaner tas fram innan det finns ett projekt som styr så bör detaljplanen göras generell för att kunna passa olika typer av projekt.

Positivt att byggherrens egna idéer och förslag till projekt har kunnat genomföras i Lindesberg, både för bostäder och verksamheter

Markanvisningstävlingar kostar pengar och bör användas endast i projekt med mycket speciella förutsättningar vad gäller t ex funktion eller gestaltning. Om tävling används så måste förutsättningarna vara tydliga och transparenta. Kommunen bör inte styra kraven mer än det som är viktigt att styra utifrån kommunens perspektiv. För långtgående krav vad gäller detaljer är kostnadsdrivande och riskerar att minska byggherrens kreativitet och intresse för markanvisningen. Använd byggherrens kompetens.

Fördel om det redan finns en detaljplan framtagna som möjliggör visst byggande. Då kan man tillämpa direktanvisning. Processen blir för långdragen om man som byggherre ska vara med i detaljplaneskedet. Det är bra när det står i detaljplanen vad man får bygga och byggnation kan anpassas därefter.

I andra kommuner har man en erfarenhet av att markanvisningar skrivs på väldigt långa perioder, vilket innebär att mark låses upp på väldigt lång tid. Blir inte affären av så har de möjligen stoppat upp byggprocessen onödigt länge och andra områden/städer har valts av de bolag som faktiskt var intresserad av att göra något på marken. En tidsperiod på 6 - 8 månader känns mer rimligt. Då finns tid till att undersöka hur finansierings och säkerhet hos banker ser ut, vilket ofta är en process som tar tid. De borde finnas en maxgräns på 1 år för markanvisningar. Detta för att få ett aktivt byggande från de som är mest intresserade.

Vid tidigare byggnation har man upplevt verksamhetsområde för VA som ett problem då kommunen själv vill ansvara för upphandling och utbyggnad av VA. Det har gett en fördröjning i byggprojektet. Det vore en fördel att exploatören i området även byggde ut VA, något man tror skulle spara tid och pengar. Anläggningen lämnas sedan över till kommun. Under en sådan process krävs en god dialog med kommunen så att standard och kvaliteter efterföljs. Detta går även att tillämpa på gata. Men där upplever man inte att processen är lika trög. Ofta är intresset snabbt uppkommande för byggnation i ett område eller ort vilket ofta gör att kommunen inte hinner med att serva med VA och gata tillräckligt snabbt. Karlsborg har i ett område gett exploatören fullt ansvar för utbyggnad av anläggningar som gata och VA och det fungera bra.

VA och gata önskar alltid komma in tidigt för planering. Först när näringslivskontoret gett "ok" för VA och gata att byggas ut får de ansvariga (för gata och VA) kännedom om markanvisningen. Upphandling av gata och VA är ett problem för att det tar lång tid.

Något typ av kösystem bör finnas för intresseanmälan. Kan vara bra att få en notis om att det finns mark som ska fördelas. Önskar sedan personligt möte.

Finansieringen är ofta ett problem i mindre orter. Behöver nästan alltid skriva ner värdet på fastigheten när byggnation är klar.

Markpris bör utgå från den maximala byggrätt som detaljplanen medger om man vill att bebyggelsen ska ske enligt detaljplanens intentioner.

6. Riktlinjer för markanvisningar i andra kommuner

6.1. Nora

Riktlinjerna ska skapa tydlighet i byggprocessens inledande skede samt ge kommunen möjlighet att påverka områdets innehåll, byggnaders utformning och bostäders upplåtelseform samt även att undvika markspekulation.

Information om pågående markanvisningar finns på kommunens hemsida. Intresseanmälningar tas emot när information lagts ut på hemsidan.

Markanvisningen gäller under högst två år. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggherren inte råder över. Om bindande marköverlåtelseavtal inte träffats inom avtalstiden är kommunen fri att göra en ny markanvisning. Kommunen kan återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte förmår eller avser att genomföra projektet. Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.

Markanvisning kan ske innan planläggning, under pågående detaljplanearbete eller med färdig detaljplan som grund. I de fall markanvisning sker innan färdig detaljplan finns står byggherren för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. I utbyte mot den ensamrätt som markanvisningen ger ska den byggherre som anvisats mark satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet. Avbrutet projekt ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Markanvisning kan ske genom urval, direktanvisning eller anbud. Kommunen avgör från fall till fall vilken metod som används. Vid val av byggherre ska kommunen både beakta byggherrens ekonomiska stabilitet samt möjligheter att genomföra projektet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi och tidsaspekt kan också påverka valet.

Markpriset ska motsvara ett rimligt ortspris och vid utvärdering av priset ska inkluderas avvägning om priset riskerar att understiga marknadspriset och på så sätt kan komma i konflikt med kommunallagens regler och stöd till enskild näringsidkare samt EUs statsstödsregler.

Riktlinjer för markanvisning gäller inte försäljning av villatomter för enskilt byggande.

6.2. Motala

Markanvisningen gäller vanligtvis i två år. Köpeavtal ska tecknas inom den tiden. I markanvisningsavtalet avtalar parterna om ansvar och kostnader för utredningar nödvändiga för detaljplanearbetet. Tre modeller används i huvudsak; 1. kommunen bekostar och kostnaden läggs på markpriset, 2. kostnaderna fördelas mellan kommunen och byggherren eller 3. byggherren står för samtliga utredningskostnader. Om planarbetet avbryts på grund av omständigheter som byggherren råder över så ska byggherren ersätta kommunen för nedlagda plankostnader. Om planarbetet avbryts på grund av omständigheter som byggherren inte råder över så ska nedlagda plan- och utredningskostnader delas lika mellan parterna. Markanvisningen kan återtas om parterna inte kommer överens eller om byggherren inte visar någon ambition eller förmåga att genomföra projektet. Byggherren bekostar åtgärder på allmän plats i relation till hur stor nytta byggherren har av detaljplanen.

Handpenning som byggherren ska erlagga bestäms utifrån projektets storlek.

Kommunen bjuder in till markanvisning. Alternativt kan intresseanmälan för specifikt område lämnas till kommunen, återkoppling sker till intressenten inom en månad. Intresseregister finns för dem som är intresserade av att ta del av kommande markanvisningar.

Tomter för verksamheter publiceras på objektvision.se och småhustomter på kommunens hemsida. Småhustomter tilldelas genom tomtkön, i enskilda fall genom mäklare.

Inför beslut om markanvisning tas hänsyn till byggherrens erfarenhet och långsiktiga intresse av att genomföra projekt liksom byggherrens ekonomiska stabilitet. Kommunen kan komma att begära handlingar som redovisar byggherrens förutsättningar och ekonomi för att kunna genomföra projektet. Även illustrationer på tilltänkt bebyggelse kan begäras. Särskilda krav på handlingar kan ställas vid enskilt tillfälle. Kommunen anpassar kriterier och bedömningsgrunder för varje enskild markanvisning.

Kommunen får inte sälja mark under marknadsvärdet. Vid osäkerhet om marknadsvärdet ska en oberoende expertvärdering utföras vilket är vanligt vid direktanvisning. Markpriset kan vara fast eller erbjudas till högstbjudande.

6.3. Örebro

Örebro kommun tillämpar en avtalskedja i tre steg: förstudie, reservationsavtal (markanvisningsavtal) och köpeavtal.

Under förstudien, som normalt tidsbegränsas till 3 - 6 månader, gör kommunen ett ensidigt åtagande att inte sälja viss mark till annat företag än den aktuella byggherren. Byggherren betalar inget till kommunen under förstudien, men förväntas under perioden presentera förslag på planerad bebyggelse. Under förstudien förs kontinuerlig dialog om projektet mellan kommunen och byggherren. När projektet fått en lämplig utformning arbetas handlingar fram för att parterna ska kunna ingå ett reservationsavtal.

Reservationsavtalet innebär att kommunen förbinder sig att inte sälja marken till annan än aktuell byggherre under förutsättning att byggherren innan reservationstidens slut sökt och fått beviljat bygglov samt påbörjat byggnationen på tomten. Avtalet är normalt tidsbegränsat till 6 - 12 månader. Byggherren betalar normalt en reservationsavgift om 10 procent av det slutliga försäljningspriset per år för reservationen.

Om byggherren uppfyller angivna krav i reservationsavtalet inom reservationstiden tecknas ett köpeavtal. Reservationsavgiften räknas av på köpeskillingen om köpeavtal skrivs. Avgiften betalas inte tillbaka om byggherren inte genomför sina åtaganden enligt reservationsavtalet inom reservationstiden.

Kommunen betraktar köpeavtalet som en verkställighet av reservationsavtalet. Efter tecknat köpeavtal kan byggherren söka lagfart och inteckna i fastigheten.

Vägen till en markanvisning kan ske genom urval, markanvisningstävling, anbudsförfarande eller direktanvisning. Vid markanvisningstävling och anbudsförfarande tecknas reservationsavtal direkt. Förstudieskedet blir därmed inte aktuellt. Vid urval, anbudsförfarande och direktanvisning är marken normalt sett detaljplanelagd, vid markanvisningstävling innefattar reservationsprocessen vanligen även detaljplaneläggning av marken.

Örebro kommun har antagna riktlinjer för prissättning av mark. Riktlinjerna reglerar hur tomter prissätts vid försäljningar, oavsett om dessa sker via direkt marköverlåtelse eller markanvisning.

Vid markanvisning av bostäder ska kommunen ges möjlighet att hyra eller köpa 5 - 20 procent av de färdigställda bostäderna.

När kommunen säljer mark för bostadsbebyggelse ska en mindre del av varje exploateringsområde markanvisas till intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder med överkomliga hyror (motsvarande under 80 procent av bruksvärdeshyran).

7. Förslag till riktlinjer för markanvisning i Lindesbergs kommun

7.1. 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.

7.1.1 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.

7.1.2 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. Byggherren åtar sig att under avtalstiden inkomma med illustrationer på tilltänkt bebyggelse. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet reglerar.

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.

Om kommunen godkänner byggherrens förslag på tilltänkt bebyggelse och parterna i övrigt kommer överens om villkoren för marköverlåtelser så tecknas ett köpeavtal. Köpeavtalet 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. Tillträde sker normalt då bygglov beviljats för den bebyggelse som parterna kommit överens om under markanvisningen.

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 fullbordan. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.1.5 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.

7.1.6 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.

7.2. Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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.

7.2.4 Tilldelningsmetoder för markanvisning

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

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 hög arkitektonisk kvalitet, kulturarv, 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.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag 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.

7.2.5 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. 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. Detta innefattar även gestaltning av området som helhet och det offentliga rummet mellan husen.

Hållbar utveckling

Planering och byggande ska bidra till en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling liksom utvecklandet av ett resilient samhälle och en utveckling som värnar om klimatet. Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbar utveckling utifrån de förutsättningar som gäller för respektive projekt.

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.

7.2.6 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 genomförandekraft.

7.2.7 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.

7.2.8 Ansvarsfördelning inom kommunen

Kommunstyrelsen ansvarar för markanvisningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen handlägger markanvisningen samt detaljplanen och plan-avtalet.

7.3. Principer för markprissättning

7.3.1 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.

7.3.2 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.