

Dokumenttyp Riktlinje	Beslutad av (datum och §) KF, 2015-12-14, § 153	Giltig fr o m 2015-12-14
Dokumentansvarig Kanslichef	Gäller för Alla kommunens verksamheter	Senast reviderad 2016-11-21

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING I SÖLVESBORGS KOMMUN

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 eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Försäljning av villatomter för enskilt byggande hanteras genom kommunens tomtkö via kommunkansliet vid kommunledningsförvaltningen och tilldelning sker efter kötid i tomtkön.

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett markanvisningsavtal för markområdet i fråga (alternativt kan ett traditionellt köpeavtal upprättas redan i denna fas). Inom ramen för markanvisningen kan planläggning av marken ingå och ett plankostnadsavtal kan också tecknas.

Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett traditionellt köpeavtal (marköverlåtelseavtal) under den tidsperiod som markanvisningen löper, vanligtvis 6-12 månader. Om ett bindande köpeavtal inte upprättas upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

§ 1 Utgångspunkter för markanvisning i Sölvesborg kommun

Samhällsbyggandet i Sölvesborgs kommun ska enligt översiktsplanen fokuseras på:

- Tillämpa kommunens visioner och mål i den fysiska planeringen
- Bidra till att skapa ett robust och hållbart samhälle för alla
- Bidra till en god hushållning med mark och vattenresurser
- Att göra en avvägning mellan olika allmänna intressen

§ 2 Initiering av markanvisning

Kommunen gör en övergripande planering av kommande projekt utifrån översiktsplanen och de program som finns. I den övergripande planeringen görs en preliminär tidssättning av projekten.

En markanvisning kan initieras på två olika sätt:

- Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse.
- Byggherre kan lämna in förslag som prövas av kommunen. Förslaget genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan samt markanvisningsmetod vägs utifrån kommunens utgångspunkter i översiktsplanen, planeringen och prioriteringen av projekt.

§ 3 Val av metod för tilldelning av mark

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kommunen tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer därefter att ske.

Anbud

- Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som tas fram av kommunen. Anbudsunderlaget

annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.solvesborg.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

- Direktanvisning används t.ex. när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Markanvisningstävling

- Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter, kan vara aktuella för denna metod. Ett tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna.

§ 4 Beslutsgång i samband med markanvisning

Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod som ska användas. När anbuds förfarande och markanvisningstävling väljs ska det i beslutet framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för ärendet. I anbudsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud eller förslag. Beroende på vilken metod som tillämpas sker besluten i olika steg.

4.1 Anbud när det finns en gällande detaljplan som inte ska ändras:

4.1.1 Kommunstyrelsen beslutar att anbud ska tillämpas. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta anbuds förfarandet utan ekonomisk ersättning till byggherren.



4.1.2 Behörig nämnd godkänner markanvisningsavtal med vald byggherre.

4.1.3 Behörig nämnd godkänner köpeavtalet.

4.2 Anbud när detaljplan ska tas fram:

4.2.1 Kommunstyrelsen beslutar att anbud ska tillämpas. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta anbudsförfarandet utan ekonomisk ersättning till byggherren. Byggnadsnämnden beslutar att uppdra åt stadarkitektavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen att starta detaljplanearbete.

4.2.2 Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.

4.2.3 Behörig nämnd godkänner markanvisningsavtal med vald byggherre.

4.2.4 Stadsarkitektavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.

4.2.5 Behörig nämnd godkänner köpeavtalet i samband med antagande av detaljplan.

4.3 Direkt markanvisning där detaljplan redan finns som inte ska ändras:

4.3.1. Kommunstyrelsen beslutar att direkt markanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.

4.3.2 Behörig nämnd godkänner markanvisningsavtal med vald byggherre.

4.3.3. Behörig nämnd godkänner köpeavtalet.

4.4 Direkt markanvisning när detaljplan ska tas fram:

4.4.1 Kommunstyrelsen beslutar att direkt markanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Byggnadsnämnden beslutar

att uppdra åt stadsarkitektavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen att starta detaljplanearbete.

4.4.2 Behörig nämnd godkänner markanvisningsavtal med vald byggherre.

4.4.3 Stadsarkitektavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.

4.4.4 Behörig nämnd godkänner köpeavtalet i samband med antagande av detaljplanen.

4.5 Markanvisningstävling när detaljplan redan finns som inte ska ändras:

4.5.1 Kommunstyrelsen beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.

4.5.2 Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.

4.5.3 Behörig nämnd godkänner markanvisningsavtal med vald byggherre.

4.5.4 Behörig nämnd godkänner köpeavtalet.

4.6 Markanvisningstävling när detaljplan ska tas fram:

4.6.1 Kommunstyrelsen beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Byggnadsnämnden beslutar att uppdra åt stadsarkitektavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen att starta detaljplanearbete.

4.6.2 Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.

4.6.3. Behörig nämnd godkänner markanvisningsavtal med vald byggherre.

4.6.4 Stadsarkitektavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.

4.6.5 Behörig nämnd godkänner köpeavtalet i samband med antagande av detaljplan.

§ 5 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning

De generella kraven på byggherrar är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren bör kunna redovisa kunskap (till exempel med referenser) samt uppvisa ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

§ 6 Information om pågående markanvisningar

Byggherre som vill ta del av pågående markanvisningar kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida.

§ 7 Intresselista för markanvisningar

Byggherrar kan lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Kommunkansliet ansvarar för hantering av inkomna intresseanmälningar för mark för flerbostadshus. Näringslivskontoret ansvarar för hantering av inkomna intresseanmälningar för företagsmark. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält sig till intresselistan får löpande information om när nya markanvisningar är aktuella.

Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i en intresselista hos kommunkansliet och näringslivskontoret vid kommunledningsförvaltningen.

§ 8 Vad regleras i markanvisningsavtal

Markanvisningen gäller vanligen 6-12 månader från det att kommunen godkänner ett markanvisningsavtal. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. I avtalet regleras t ex projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.

På kommunens begäran ska intressenten upplåta bostäder/lokaler för t ex barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden. Hantering av dessa frågor kan lyda under lagen om offentlig upphandling (LOU).

Om kommunen är huvudman för allmänna anläggningar kommer kommunen i normalfallet att ansvara för och bekosta utbyggnaden av dessa anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen och/eller gatukostnadsersättningar.

Projekt som avbryts eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Markanvisningen får inte överlåtas.

För att reglera kostnaderna för anslutning till vatten- och avlopp samt dagvattenhantering inom kvartersmark ska särskild överenskommelse med huvudman träffas.

§ 9 Vad regleras i plankostnadsavtal

I plankostnadsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag.

Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

§ 10 Vad regleras i köpeavtal

I Sölvesborgs kommun tecknas ett köpeavtal (marköverlåtelseavtal) mellan en byggherre och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Innehållet i köpeavtalet anpassas till varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som avtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

Exempel på frågor som är naturligt att reglera i ett köpeavtal är till exempel frågor om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera. I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till avtalet.

§ 11 Markprissättning

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

Om kommunen ställer krav på att teckna hyresavtal inom ramen för markanvisningen för till exempel förskolelokaler eller boendeform som kommunen är huvudman för så kan LOU gälla för de delar som hyresavtalet omfattar.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari 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.

Markpriset baseras i värdering på detaljplanens antagandehandling och dess byggrätter. Kommuner omfattas av EU:s stadsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om priset för marköverlåtelse avviker med mer än 100 000 euro från marknadsvärdet.

Genom ett villkorslöst anbuds förfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av stadsstöd.

Sölvesborgs kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom anbuds förfarande säljs marken till marknadsvärde och kommunen får underlag för bedömning av marknadsvärde.

Markpriser vid direktanvisning finns redovisade i författningssamling FFS 7.33 Priser vid köp av kommunal företagsmark och mark för flerbostadshus.