

Riktlinjer för markanvisningar

inom Bollebygds kommun



Bollebygd växer och utvecklas med nya områden för bostäder, verksamheter, handel. Kommunens vision är att vara 12 000 invånare år 2025. Detta ställer krav på kommunen att vara en aktiv part som är redo att samtidigt bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner. Kommunen har mål om ett långsiktigt hållbart samhälle med höga ambitioner avseende bebyggelseutvecklingens kvaliteter. Projekt kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markägande och andra förutsättningar men handlar i de flesta fall om samverkan mellan kommunen och privata aktörer. För att projekten ska kunna genomföras rationellt enligt tidplan och till beräknad kostnad är det av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av varandra. Riktlinjerna för markanvisningsavtal är en del i arbetet med att förtydliga för exploatörer vilka grundförutsättningar som gäller för markanvisning i kommunen.

Vi ser fram emot kontakten angående markanvisning för bostäder och verksamheter från exploatörer och byggherrar med olika inriktning och idéer. Tillsammans utvecklar vi Bollebygd. Välkomna att vara med!

Bakgrund

Enligt lagen om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) ska varje kommun som genomför markanvisningar 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

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att förtydliga och underlätta processerna kring markanvisningar av kommunägda markområden för bebyggande. Med en transparent och förutsägbar markanvisningsprocess främjas intresset för att genomföra exploateringar och delta i anbudsförfaranden i kommunen. Kommunens ambition är att skapa en variation i bostadsbyggandet och främja god konkurrens mellan olika aktörer på marknaden. Riktlinjerna avser markområden för exploatering som ägs av Bollebygds kommun. En exploatering innebär att markanvändningen förändras och att ny bebyggelse uppförs i ett område. Riktlinjerna omfattar all typ av bebyggelse som genomförs inom kommunen, både bostäder och verksamheter.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är 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.

Byggherre

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

Villatomter

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Tomterna säljs genom den kommunala tomtkön och enligt de regler som gäller för denna.

Vad regleras i avtal om markanvisning?

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen. Markanvisningen gäller vanligen 6 månader till 2 år från det att kommunen godkänner avtalet. 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 marköverlåtelseavtalet ska reglera. På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder/lokaler för t.ex. barn och äldreomsorg eller andra boendeformer, som ingår i kommunens serviceåtaganden. Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Avtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Markanvisning avseende redan planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i ca 6 månader.

Markanvisning där ny detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i 2 år. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Vad regleras i planavtalet?

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policies och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet fast pris alternativt löpande räkning. I båda fallen utgår kostnaden från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsägarförteckning 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.

Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen. Om kommunen är huvudman för allmän plats kommer kommunen att ansvara för och bekosta utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen och/ eller gatukostnadsersättningar. Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för VA utgår avgift enligt VA-taxa.

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

Ansvarsfördelning för markanvisning

Planenheten vid Samhällsbyggnadsförvaltningen leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen. Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske. I samband med större projekt eller projekt av strategisk eller principiell betydelse beslutar kommunstyrelsen även om val av tilldelningsmetod samt godkänner program inför markanvisning.

Hur initieras en markanvisning?

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig kan initiera en markanvisning. En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål för markanvisning d.v.s. transparens, mångfald och hållbarhet. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom 3 månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

Ansökan om markanvisning

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling. Byggherren kan även lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt m.m. Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i intresselista hos Samhällsbyggnadsförvaltningen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som ansökt om markanvisning får information när nya markanvisningar är aktuella.

Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Bollebygds kommun tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling.

Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det program som tas fram av kommunen. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.bollebygd.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning används t.ex. när det endast finns en intressent 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 när platsen eller ändamålet så kräver. Denna metod kan vara lämplig där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter.

Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.bollebygd.se

Val av metod

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.

Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och området.

Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Mångfald

Det ska finnas variation bl.a. avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom såväl kommunen som inom olika stadsdelar och områden. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Kommunen har som målsättning att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter av hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även valda delar av gestaltungsprogram.

Krav på byggherre för att få markanvisning

De generella villkoren och kraven på byggherren är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet utan tidsfördröjning.

Val av byggherre

Vid valet beaktas tidigare genomförda projekt 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.

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelse. Kommuner har att beakta kommunallagen i vilken det bl.a. 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. Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd 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 statsstöd.

Markprissättning

Bollebygds kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. I köpeskillingen ingår gatukostnad. Genom anbuds förfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning görs en oberoende värdering av marknadsvärdet och markpriset sätts utifrån värderingen. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del i ett anbud/tävlingsförslag anges ett lägsta pris av kommunen.