

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Antagen av kommunstyrelsen 28 mars 2017 § 16
KS 2017-00081
Reviderad av kommunstyrelsen 15 oktober 2019 § 141
KS 2019-00328



SÖDERKÖPING.SE

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Utgångspunkter och mål

Mål

Riktlinjerna ska bidra till transparens, växtkraft och hållvar utveckling.

Transparens

Skapa tydliga spelregler för markanvisningar.

Växtkraft

Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer, lägen och prisnivåer samt skapa förutsättningar för etableringar i kommunen.

Hållbar utveckling

Planering och byggande görs med beaktande av hållbar utveckling såväl ekonomiskt, etiskt, estetiskt, socialt som ekologiskt. Markanvisningar i Söderköpings kommun förväntas om möjligt följa beslutade kommunala mål- och policydokument.

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.

Småhustomter

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för de tomtor och gruppbyggda småhus som fördelas till privatpersoner 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 normalt ett avtal för markanvisningen. Kommunen använder sig av två olika typer av avtal. Markanvisningsavtal tecknas när inte alla förutsättningar för att exploatera marken är utredda, till exempel när en ny detaljplan behöver upprättas. Optionsavtal tecknas när marken kan göras tillgänglig för det avsedda ändamålet. Det vill säga när området är detaljplanelagt, men det finns skäl att ge byggherren en reservation innan förvärvet fullbordas genom ett bindande marköverlåtelseavtal. I båda avtalen regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. Avtalen anger även förutsättningarna för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet 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. 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 för verksamhetsmark

Mark för verksamheter överläts huvudsakligen genom direktanvisning och fullbordas genom ett bindande marköverlåtelseavtal förutsatt att den planerade verksamheten och byggnationen överensstämmer med gällande detaljplan.

Optionsavtal kan tecknas om kommunen anser det lämpligt och byggherren kan visa på behov av reservera marken av olika skäl, till exempel för att göra utredningar eller marknadsanalys.

Markanvisningsavgift

En markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen.

Kommunen har följande principer:

- Ersättningen för markanvisningsavtal ska erläggas som en handpenning och vara cirka 10 procent av beräknad på köpeskilling.
- Ersättningen för optionsavtal ska första året ska vara 5 procent av en beräknad köpeskilling, lägst 25 000 kronor. Tecknas avtal för två år eller om det förlängs efter ett år är ersättningen för år två 7,5 procent av en beräknad köpeskilling, dock lägst 35 000 kronor. Ersättningen utgår för varje kvartal som optionen utnyttjats.

Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.

Tider - planlagd mark

Optionen gäller normalt i 6-12 månader.

Förlängning kan medges upp till 2 år under särskilda under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Tider - detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet.

Markanvisningen gäller högst i 24 månader.

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. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett plankostnadsavtal.

*Helhetssyn.
Engagemang.
Nytänkande.
Tydlighet.*

Vad regleras i plankostnadsavtalet?

I plankostnadsavtalet fastställs fördelningen av kostnader samt parternas åtaganden i samband med upprättande av detaljplan.

Byggherren förbinder sig att betala kostnad för upprättande av detaljplan inklusive nödvändiga utredningar samt nödvändiga tekniska underlag, så som förprojektering, som krävs för detaljplanens genomförande.

Plan- och bygglagen utgör ramarna och kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. Plankostnadsavtal tecknas med stöd av samhällsbyggnadsförvaltningens taxa antagen av kommunfullmäktige. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren.

Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa 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.

Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen. Om kommunen är huvudman för allmän plats så ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från markförsäljningar, exploateringsbidrag 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 ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och avgift utgår enligt taxa.

Upplåtelse av mark

Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska 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. Marknads- mässig ersättning utgår för upplåtelsen och arrendeavtal upprättas.

Vi ska skapa en positiv upplevelse.

Offentlig plats

För upplåtelse av offentlig plats gäller särskild lagstiftning, lokala 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 eget behov av verksamhetslokalisering
- 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, det vill säga transparens, växtkraft och hållbar utveckling. Målsättningen är att beslut om kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom tre månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

Ansökan och intresseanmälan

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 ska innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelse-

Byggnation av Vikingavallen, 2018.



Bild: Emelie Alexandersson.

form, referensprojekt med mera. Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i intresselista hos samhällsbyggnadsförvaltningen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som har ansökt om markanvisning får information om när nya är aktuella.

Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Söderköpings 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.soderkoping.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning sker utan konkurrens och används till exempel 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 (till exempel innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende till exempel aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Markanvisningstävling

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

Val av tilldelningsmetod

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken tilldelningsmetod 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

Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Växtkraft

Markanvisningen ska bidra till att kommunen får den utveckling som översiktsplanen visar. Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer, lägen och prisnivåer inom såväl Söderköpings tätort som i kommunens mindre orter.

Hållbar utveckling

Planering och byggande ska göras med beaktande av hållbar utveckling såväl ekonomiskt, etiskt, estetiskt, socialt som ekologiskt. 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 bostäder och utomhusmiljö. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även gestaltningsprogram.

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. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden.



Bild: Emelie Alexandersson.

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.

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.

Ansvarsfördelning för markanvisning

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

Principer för markprissättning

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser. Kommuner har att beakta kommunallagens regler var i 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 stadsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelser ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av stadsstöd.

Markprissättning i Söderköpings kommun

Söderköpings kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom öppet anbudsförfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert görs en oberoende expertvärdering. 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 eller en markanvisningstävling kan ett lägsta pris anges av kommunen.

Kontakt

Samhällsbyggnadschef
Johan Cöster
0121-181 13

Mark- och exploateringsingenjör
Therese Nordgren
0121-186 16

Söderköpings kommun
614 80 Söderköping
0121-181 00
kommun@soderkoping.se
www.soderkoping.se



SÖDERKÖPING.SE

Söderköpings kommun, 614 80 Söderköping,
www.soderkoping.se