



Älvkarleby
kommun



Riktlinjer för markanvisning

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden
2016-01-27



Bakgrund och syfte

1. Definition av begreppet markanvisning	4
2. Initiativ till markanvisning	4
3. Metod för markanvisning	4
4. Direktanvisning	4
5. Anbudsförfarande	4
6. Markanvisningstävling	5
7. Överlåtelse av markanvisning	5
8. Övrig om markanvisning	5
9. Principer för markprissättning/värdering av mark	5
10. Grundvillkor för markanvisning	5
11. Köpekontrakt	6



Älvkarleby
kommun

Bakgrund och syfte

Välkommen till Älvkarleby



Riksdagen har beslut om en ny lag gällande riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). De nya reglerna gäller från den 1 januari 2015 och har betydelse för kommuner när det gäller markanvisningar.

Den nya lagen säger att kommuner som tänker genomföra markanvisningar ska anta riktlinjer för denna verksamhet. Riktlinjerna ska som det står i lagen beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning. Den nya lagen reglerar inte hur arbetet med markanvisningar ska gå till. Kommunen har frihet att själva forma sina processer men dessa ska fastslås i riktlinjer.

Älvkarleby kommun har som mål att vara minst 9 300 invånare år 2020 och ha tillgång till ett varierat utbud av olika boendeformer. För att detta ska bli möjligt är bra bostäder och attraktiva tomter en nödvändighet för inflyttning. Älvkarleby kommun har flera roller när det gäller samhällsplanering och byggande. Det ställer krav på kommunen att vara en attraktiv part som kan bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner. Dessa riktlinjer tydliggör förfarandet när kommunen vill åstadkomma exploatering på kommunalägd mark. Riktlinjerna säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande. Riktlinjerna avser inte enskilda tomter för småhus (en-två bostadshus).

Syftet är att säkerställa markens användande och påverka ett områdes innehåll samt byggnaders utformning.



1. Definition av begreppet markanvisning

Följande definition av begreppet markanvisning finns i den nya lagen (SFS 2014:899):

"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 bebyggelse. "

Markanvisningar förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av kommunala bolag omfattas inte av denna definition.

2. Initiativ till markanvisning

En markanvisning kan initieras av kommunen för behov av bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse. Initiativet kan även komma från en byggherre genom förslag på projekt.

3. Metoder för markanvisning

Markanvisningen kan genomföras på olika sätt, det finns alltså olika metoder för hur kommunen anvisar mark. Det är projektets förutsättningar som avgör vilket tillvägagångssätt som anses mest lämpligt. De olika tillvägagångssätten redovisar nedan. I huvudsak kommer Älvkarleby kommun tillämpa direktanvisning och anbudsförfarande. Vid tecknande av markansvisningsavtal så betalas 10 % av köpeskillingen för marken.

4. Direktanvisning

Direktanvisning går till så att kommunen får in ett eller flera förslag om att exploatera ett område. Om kommunen värderar att förslaget/förslagen är bra och att kommunen vill utveckla marken på det sätt som förslaget visar lämnar kommunen besked om markanvisning. Det finns ingen garanti att ett förslag leder till markanvisning. Vid direktanvisning kan en oberoende expertvärdering genomföras av en värderingsman innan markförsäljning sker om inte kommunfullmäktige har antagit en taxa för lägsta pris inom markområdet.



5. Anbudsförfarande

Vid anbudsförfarande definierar kommunen ett markområde och vilken inriktning exploateringen ska ha. Kommunen erbjuder då mark till försäljning via en öppen anbudsinbjudan på hemsidan. Intresserade byggherrar får lämna in underlag som visar hur de har tänkt lösa exploateringen samt ett bud på marken. Markanvisning tilldelas i detta förfarande det anbud som kommer bäst ut vid värdering av de olika anbuden i förhållande till de utvärderingskriterier som angavs vid anbudet och kommunen gör då ett slutligt val och beslutar om markanvisning.

6. Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingar tillämpas när kommunen vill ha en stor bredd på förslagen och när det går att tänka sig flera varianter på exploatering. Kommunen ger grund förutsättningarna och sedan får exploitörer lämna in förslag på lämplig byggnation i området.

Markanvisningstävlingar annonseras öppet bland annat på kommunens hemsida. Det förslag som anses bäst vid värdering av de olika förslagen i förhållande till de utvärderingskriterier som angavs vid inledningen av tävlingen, det förslaget tilldelas markanvisning.

7. Överlåtelse av markanvisning

Det är inte tillåtet att överlåta markanvisningsavtalet utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelse till dotterbolag eller produktionsbolag inom koncernen kan överlåtelsen i regel godkännas.

8. Övrigt om markanvisning

En markanvisning är tidsbegränsat upp till maximalt två år. Ytterligare förlängning av markanvisning kan till exempel ske om byggherren drivit projektet aktivt och inte själv orsakat förseningen. En markanvisning kan återtas under pågående avtalstid om det är uppenbart att byggherren inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet. Återtagande ger inte rätt till ersättning för några nedlagda kostnader, båda parter står för sina egna kostnader. Återtagande ger inte rätt till ny markanvisning.



9. Principer för markprissättning/värdering av mark

Vid markanvisningar är en eventuell antagen taxa lägsta markpriset. Vid anbuds-förfarande kan högre priser inkomma. Kommunen kan även låta en oberoende extern värderingsman bedöma markvärdet i enskilt fall.

10. Grundvillkor för markanvisning

Samhällsbyggnadsnämnden ska godkänna markanvisningsavtalet.

För att ingå markanvisningsavtal med kommunen måste byggherren ha tillgång till de resurser som krävs för att genomför projektet, samt klara de ekonomiska åttagandena. De grundvillkor som kommun vill få in från byggherrar beskrivis här nedan:

- Information om företaget, organisation och ekonomiska status.
- Kontaktpersoner
- Företagets historik och affärside Projektide
- Eventuella referensprojekt.

Dessa är endast grundvillkoren, kommunen kan vid varje enskild exploatering ställa ytterligare villkor beroende på komplexiteten i projektet.

11. Köpekontrakt

Köpekontraktet ses som en verkställighet av markanvisningsavtalet. Det är först när det slutliga köpekontraktet är tecknat som byggherren betalar resterande 90 % av köpeskillingen (10 % av köpeskillingen är betald vid markanvisningen). När köpeskillingen är betald till fullo får byggherren ansöka om fastighetsreglering, om det avser köp av del av fastighet, samt lagfara och inteckna fastigheten.

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

Plankostnaden tas ut i samband med bygglov i de fall detaljplan redan finns för markområdet. Om ingen detaljplan finns eller om byggherren har behov av planändring så bekostar byggherren helt plankostnaden genom tecknande av separat planavtal.



Älvkarleby
kommun



Vill du veta mer om markanvisningar, kontakta då:

Älvkarleby kommun
Tekniska avdelningen, mark och exploatering
Box 4
814 21 Skutskär

Telefon: 026-830 00
www.alvkarleby.se