

Riktlinjer för markanvisning

KLK.2018.532

Riktlinjer för markanvisning antogs av kommunstyrelsen den 7 november 2018.

Riktlinjer för Markanvisning tydliggör hur kommunen arbetar med markanvisning. Målet är arbeta transparent och konkurrensneutralt och att behandla byggherrar lika. Riktlinjerna utgår från målen i kommunens översiktsplan och kommunens övriga program och riktlinjer.

Innehåll

Syfte	3
Bakgrund	3
Markanvisning	3
Metod för markanvisning	3
Direktanvisning	4
Ansökan	4
Diskussion och beslut	4
Markanvisningstävling	5
Annonsering	5
Tävling	5
Tilldelning	5
Avtal	6
Markanvisningsavtal	6
Överlåtelseavtal	6

1. Syfte

Målsättningen med dessa riktlinjer är att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisning i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Därigenom syftar dessa riktlinjer till att säkerställa en transparent och konkurrensneutral likabehandling av byggherrar, och att resultatet av markanvisningen överensstämmer med de intentioner som uttrycks i gällande översiktsplan och i andra av kommunen fastställda program och riktlinjer.

Riktlinjerna är vägledande och bör användas som ett verktyg av alla berörda parter. Avsteg från riktlinjerna får göras av ansvarig nämnd om det bedöms som nödvändigt för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplan. Kommunledningsförvaltningen ansvarar för att riktlinjerna följs i samband med markanvisning samt även att riktlinjerna uppföljs och eventuellt revideras.

2. Bakgrund

Den 24:e juni 2014 antog Riksdagen en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Den nya lagen började gälla från och med den första januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser. I den nya lagen ges följande definition av vad som avses med begreppet 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”

Definitionen rör endast mark som ägs av kommunen. Mark som ägs av kommunala bolag omfattas inte av definitionen.

Lagen stipulerar inte explicit hur markanvisningen ska genomföras och det är följaktligen upp till den enskilda kommunen att självständigt utforma processen, förbehållet att denna finns beskriven i fastslagda riktlinjer. Dessa riktlinjer ska, enligt SFS 2014:899, beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, samt principer för markprissättning.

Den nya lagen omfattar inte sådan direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomt-rättsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. Skälet till detta är att en markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt inte föregås av att byggherren har ”ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse”. När Örskelljunga kommun till exempel säljer en tomt för villabebyggelse innehåller inte försäljningsprocessen en period där köparen och kommunen förhandlar om byggnadens utformning utan tomten säljs genom en direkt marköverlåtelse.

3. Markanvisning

En markanvisning är, som definierat ovan, en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre vilken ger byggherren ensamrätt att, under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas ett markanvisningsavtal innan detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen inte garantera bygggrätter. En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagande av detaljplanen och har en aktiv roll i planeringen och utredningsarbetet. En markanvisning som görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och att byggherren enbart behöver följa de gällande bestämmelserna i detaljplanen.

4. Metod för markanvisning

Örskelljunga genomför markanvisning medelst två olika metoder, nämligen Direktanvisning eller Markanvisningstävling. Vilken metod som används beslutas av kommunstyrelsen. Valet av metod i det enskilda fallet beror bland annat på om lagakraftvunnen detaljplan finns, om området tidigare erbjudits för exploatering och hur stor påverkan projektet väntas ha på stadsbilden.

4.1. Direktanvisning

Direktanvisning är den mest förekommande markanvisningsmetoden i Örkelljunga kommun. En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en eller flera byggherrar som får mark anvisad direkt utan urvalsprocess. Direktanvisningen kan bland annat tillämpas när:

- Det gäller ett unikt projekt.
- Det gäller ett känt område som tidigare har funnits ute för markanvisning.
- Det gäller ett område där kommunen efterfrågar verksamhet utefter ett visst ändamål.
- Det gäller markbyte mellan fastighetsägare.
- Det gäller mindre överlåtelse i samband med om- och/eller tillbyggnad.

Vid direktanvisning av kommunal mark fördelas marken ut till en eller flera byggherrar. Priset för marken bestäms av kommunen. Prissättningen grundar sig på erfarenhetsbedömningar och omvärldsbevakning, samt vid eventuellt behov oberoende värdering. Direktanvisningsprocessen kan delas upp i två efter varandra följande faser: *ansökan*, samt *diskussion och beslut*.

4.1.1. Ansökan

I ett initialt skede uppger en byggherre intresse för en specifik markanvisning. En byggherre kan även spontant lämna in en intresseanmälan till kommunen för markanvisning. Detta görs med fördel via e-post till: kommunkontor@orkelljunga.se. Inom en månad bör kommunen ha återkopplat till intressenten för vidare diskussion.

4.1.2. Diskussion och Beslut

För att kommunstyrelsen ska kunna fatta ett beslut i ärendet kan det ibland var aktuellt att begära in handlingar som redogör för byggherrens förutsättningar att genomföra projektet. Begärda handlingar kan exempelvis röra referensprojekt, kreditupplysning, eller årsredovisning.

När kommunstyrelsen bedömer informationen som fullständig fattar man ett beslut huruvida markanvisningsförfrågan gillas eller ogillas. Gillas markanvisningsansökan träffar kommunen ett markanvisningsavtal med byggherren där denne förbinder sig att följa de villkor som kommunen har beslutat om i markanvisningen (se punkt 5.).



4.2. Markanvisningstävling

Om ett bredare intresse för marken ifråga föreligger ska kommunen i första hand använda sig av markanvisningstävling. Detta görs genom att en arbetsgrupp, bestående av tjänstepersoner med särskild kompetens inom de områden som berörs i den aktuella markanvisningen, tar fram villkoren för det aktuella markområdet, och cirkulerar dessa till ett urval av intressenter. Dessa villkor varierar och beror bland annat på kommunens mål med området, områdets storlek, områdets läge, samt huruvida detaljplanen har påbörjats och/eller vunnit laga kraft.

Markanvisningstävlingsprocessen kan delas upp i tre efter varandra följande faser; *annonsering*, *tävling*, samt *tilldelning*.

4.2.1. Annonsering

I de fall markanvisningstävling används som metod skickas en inbjudan till ett urval av byggherrar där det informeras om möjligheten att delta i markanvisningen. Markanvisningstävlingen annonseras även på kommunens hemsida. Återfinns det ett av kommunen identifierat behov av att nå en större skara potentiella intressenter kan annonseringen även ske på andra platser. Villkoren för att delta i markanvisningen framgår av inbjudan. Byggherrar som önskar markanvisning kan även höra av sig direkt till kommunen.

4.2.2. Tävlning

I tävlingen presenterar de byggherrar som uttryckt ett intresse för markanvisningen sina förslag för hur de vill bebygga området i fråga. Hur detaljerade dessa förslag är vid den enskilda tävlingen beror på de villkor kommunen har satt upp i inbjudan, och beror bland annat på vilka ambitioner kommunen har med området. Om kommunen bedömer något eller några av de inkomna anbuden som ofullständigt eller otydligt

kan kommunen begära in ytterligare handlingar från de anmälda intressenterna.

Generellt bör markanvisningstävlingen vara av enklare karaktär, där pris utgör en avgörande faktor. Detta möjliggör en snabb tilldelning och byggnation. Gör kommunstyrelsen emellertid bedömningen att det föreligger ett större intresse från allmänheten och/eller byggherrar kan tävlingen inta en mer ingående karaktär och ha större fokus på, exempelvis, det arkitektoniska formspråket. Detta framgår i inbjudan och byggherrarna förhåller sig till detta när de lämnar in sina förslag. När samtliga förslag är presenterade fattar kommunen ett beslut om tilldelning enligt gällande delegationsordning, och priset sätts efter det tilldelade förslagets kostnadsförslag. Kommunen har också möjlighet att förkasta samtliga inkomna förslag i en markanvisningstävling.

4.2.3. Tilldelning

Tilldelningen av kommunens mark ska gå i linje med kommunens övergripande mål och visioner gällande exempelvis befolkningsutveckling, hållbarhet, tillgänglighet, eller miljöstandard. Villkoren för bedömningsgrunderna specificeras och kompletteras utifrån kommunens bedömning av områdets specifika förutsättningar. Val av en eller flera byggherrar sker utifrån viktade parametrar i markanvisningen.

Tidsåtgången beror på områdets komplexitet. I normala fall görs urvalet av en grupp med kompetens inom exempelvis mark- och exploatering, detaljplaner, bygglov, miljö och infrastruktur. Beslut om tilldelning kan variera, men ska ske i anslutning till det sista datumet för inlämning av anbud. När urvalsprocessen är klar och en eller flera byggherrar valts ut för markanvisning följer en förhandling. Förhandlingen ska rendera i ett markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att följa de villkor som gäller för markanvisningen.



5. Avtal

När området har blivit tilldelat, antingen genom direkt-anvisning eller genom markanvisningstävling, träffas ett avtal mellan kommunen och byggherren i fråga. I ett initialt skede träffas ett Markanvisningsavtal, vilket då projektet är förverkligat kan kompletteras med ett Överlåtelseavtal.

5.1. Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal som reglerar förutsättningarna inför ett överlåtelseavtal. I markanvisningsavtalet fördelas ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen. Beroende på när avtalet skrivs, i förhållande till planerings- och genomförandeprocessen, kan innehållet i avtalet variera. Skrivs markanvisningsavtalet i ett tidigt skede då alla kostnader inte är kända kan avtalet behöva kompletteras med ytterligare ett avtal, ett tillägg, eller helt ersättas med en avsiktsförklaring. Av avtalet ska det framgå till vilket pris marken säljs och vad som är inkluderat i priset, samt vilka exploateringskostnader byggherren ska stå för. Följande allmänna villkor gäller för markanvisningsavtal:

- Markanvisningen är tidsbegränsad. Vanligtvis gäller avtalet i två år från det att båda parter har undertecknat avtalet. Om ett överlåtelseavtal inte har träffats mellan parterna när tidsperioden utgår återgår markanvisningen till kommunen. Emellertid kan förlängning medges av kommunen, under förutsättning att kommunen gör bedömningen att byggherren aktivt har försökt driva processen vidare och förseningen därigenom inte kan anses bero på byggherren.
- Om markanvisningen återgår till kommunen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.
- Kommunen har rätt att närsomhelst under avtals-tiden återta markanvisningen om kommunen gör bedömningen att det finns skäl att anta att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i enlighet med avtalet.
- Ett återtagande ger inte per automatik byggherren rätt till ersättning eller kompensation. Om projektet uteblir efter ingånget markanvisningsavtal kan kommunen däremot inleda förhandlingar med byggherren om överlåtelse av redan utförda anläggningar. Kommunen gör då en bedömning av vad som utgör ett skäligt pris.

- Byggherren förväntas helt eller delvis bekosta nödvändig infrastruktur, däribland exempelvis utgifter för dagvatten, VA, el, och parkering under projektets gång.
- När projektet är färdigställt ska en diskussion inledas mellan kommunen och byggherren om huruvida byggherren bör överlåta tillhörande infrastruktur till kommunen.
- Markanvisningsavtalet gäller för en specifik byggherre. Följaktligen har byggherren inte rätt att överlåta markanvisningsavtalet till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande.
- Kommunen upplåter inte mark via tomträtt.
- Om kommunen genom eventuella mål- och policydokument eller gestaltungsprogram önskar en särskild profil för ett visst område, så kräver kommunen att byggherren följer dessa.

Kommunen förbehåller sig rätten att ta ut en eventuell markanvisningsavgift.

5.2. Överlåtelseavtal

Då markanvisningsavtalet är träffat och byggherrens projekt är förverkligat kan kommunen och byggherren komma överens om ett överlåtelseavtal, vid vilket äganderätten för marken övergår från kommunen till byggherren genom fastighetsbildning eller köpebrev. I överlåtelseavtal regleras bland annat tillträde, köpeskilling, byggnadsskyldighet och giltighet.

ÖRKELLJUNGA KOMMUN

Adress: Biblioteksgatan 10, 286 60 Örkelljunga

Telefon: 0435 - 550 00

E-post: kommunkontor@orkelljunga.se

www.orkelljunga.se



ÖRKELLJUNGA
KOMMUN