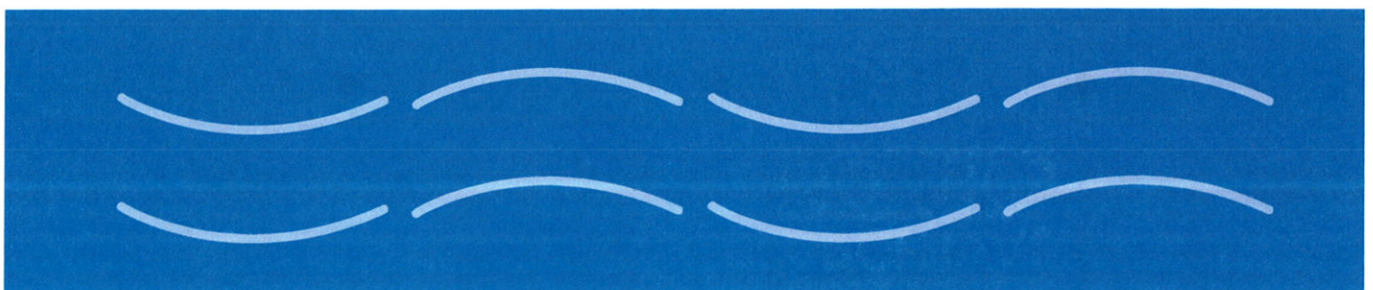




Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Karlsborgs kommun



Dokumenttyp:	Riktlinjer
Diarienummer:	2018-305
Beslutande:	Kommunfullmäktige
Datum för beslut:	2018-11-26 § 160
Gäller från och med:	2018-12-01
Gäller till och med:	Tillsvidare
Gäller för:	Karlsborgs kommun
Dokumentansvar:	Samhällsbyggnadschef

EB



KARLSBORGS
KOMMUN

Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Karlsborgs kommun

(Riktlinjerna är framtagna i enlighet med SFS 2014:899)

EB





Bakgrund

Den 1 januari 2015 trädde en ny lag i kraft, *Lag (2014:899) om riktlinjer för markanvisningar*.

1§ Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Medmarkanvisningar 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 en kommun om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

2§ En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser för markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Med utgångspunkter och mål avses principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett avtal om försäljning eller upplåtelse av mark.

Riktlinjerna ska även innehålla handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, dvs. hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Riktlinjer skall vidare innehålla principer för markprissättning. I riktlinjerna ska kommunen tydliggöra på vilket sätt som kommunen avses säkerställa att mark inte försäljs under marknadspriset, mot bakgrund av de regler som finns i kommunallagen (1991:900) och EU:s stödregler.

När Karlsborg växer behöver det skapas fler bostäder såväl flerfamiljshus, radhus och villor.

Genom att utarbeta riktlinjer för markanvisning som antas av kommunfullmäktige skaffar sig kommunen ett redskap som möjliggör för intresserade byggherrar att delta i utvecklingen av Karlsborg.





Riktlinjer för markanvisning - Karlsborgs Kommun

Utgångspunkter och mål

Mål

Riktlinjer ska bidra till att

- Skapa transparens och tydliga spelregler för markanvisningar
- Skapa förutsättningar för ekonomiskt, social och miljömässig hållbarhet
- Skapa förutsättningar för ett brett utbud av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer

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. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen.

Markanvisning utan avtal om markanvisning

Mark för verksamheter och villatomter överläts huvudsakligen genom direktanvisning utan avtal om markanvisning, förutsatt att den planerade verksamheten och byggnationen överensstämmer med gällande detaljplan. Efter intresseanmälan och option/reservation i maximalt 3 månader tecknas ett marköverlåtelseavtal som innehåller villkor för överlåtelsen.

Byggherre

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

Vad regleras i avtal om markanvisning

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 skall reglera. Markanvisningar i Karlsborg kommun förväntas om möjligt följa beslutade kommunala mål- och policydokument. Avtalet skall ersättas med ett marköverlåtelseavtal under den tid som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder/lokaler för t ex barn-äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden.

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.

EB



Tider – planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i 6 – 12 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Tider – ny detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då i maximalt 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 planavtal.

Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras enligt av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovstaxa. I vissa fall delfakturerar kommunen byggherren under planarbetets gång, annars sker betalning efter att planen vunnit laga kraft. Kostnader för externt utförda utredningar betalas som regel 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 den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Principer för kostnadsfördelning

Kostnaden 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 och/eller gatukostnadsersättningar.

Kostnader 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 överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

Nyttjanderätt, arrende

Kommunen kan upplåta mark för ändamål 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 arrendeavtal upprättas.

Allmän plats

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

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Ansvarsfördelning för markanvisning

Samhällsbyggnadsförvaltningen vid Karlsborgs kommun leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen.

Kommunstyrelse beslutar om att en markanvisning ska ske och om tilldelning av markanvisningen.

I samband med större projekt av strategisk eller principiell betydelse beslutar kommunstyrelsen även om val av tilldelningsmetod samt godkänner tävlingsprogram/förfrågningsunderlag inför markanvisning.

Hur initieras en markanvisning/intresseanmälan och förslag

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet och tilldelningsförfrågan prövas av kommunen. Kommunen ger inte byggherren någon garanti till förtur eller ensamrätt. Målsättningen är att beslut 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 en skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensobjekt m.m. Intresseanmälan görs hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.







Vilka byggherrar som lämnat intresseanmälan om och vilka som fått markanvisningar noteras i intresselista hos Samhällsbyggnadsavdelningen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som ansökt om markanvisning får information om när nya markanvisningar är aktuella.

Tilldelningsmetoder för markanvisning

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

Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella området i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Markanvisningen och förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning sker utan konkurrens och 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 såsom t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering, när markanvisningen ingår i en bytesaffär 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. 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 tävlingsprogram, som beskriver förutsättningar och kriterier för bedömning, tas fram av kommunen. Markanvisningstävlingen annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Val av metod

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod man finner lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

Normalt används direktanvisning. Om det är uppenbart, att det finns flera intresserade eller om området är extra attraktivt, kan anbud eller tävling väljas.

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.





Mångfald

Det ska finnas ett stort urval av attraktiva bostäder med olika boendeformer, lägen och prisnivåer. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Det ska finnas variation bl. a avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika tätorter och områden. 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

Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet vägs in. Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Bedömningsgrund är även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även gestaltningsprogram. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden.

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 att fördelningen sker av projekt för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer och också fördelning mellan olika upplåtelseformer.

Principer för markprissättning

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommunens marköverlåtelse.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari 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. Försäljning av mark under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelse ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbuds förfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljning föregås av oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd

Markprissättning i Karlsborgs kommun

Karlsborgs kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser.

Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert görs en oberoende expertvärdering. Genom öppet anbuds förfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del av kriterierna i ett anbud eller en markanvisningstävling kan ett lägsta pris anges av kommunen. Karlsborgs kommun använder sig i huvudsak av tre olika prissättningsmodeller: värdering, anbud eller taxa.





Värdering

Priset på enskilt objekt bestäms genom värdering av oberoende expertvärdering. Värdering genomförs av auktoriserad värderare som upphandlas för ett eller flera värderingsuppdrag.

Anbud

Priset på enskilt objekt bestäms genom anbud från byggherre/exploatör.

Taxa fastställd av fullmäktige

Taxa som fastställs av kommunalfullmäktige baserad på oberoende expertvärderingar som gjorts på jämförbara objekt, kunskaper om rådande marknadsvärden på den lokala fastighetsmarknaden och kunskap om produktionskostnader (förädlingskostnader).

Vid direktanvisning och förhandlingsförfarande bestäms pris av gällande taxa och om sådan inte finns, efter värdering.

Vid markanvisningstävling bestäms priset i huvudsak genom anbud eller värdering. Har taxa tagits fram används denna.

Om varaktigheten på en markanvisning överstiger ett år kan kommunen reservera sig för höjningar av taxa eller marknadsvärdestegring.

 EB

