

Riktlinje för markanvisningsavtal

Antagen av kommunfullmäktige:
Ansvarig förvaltning:
Ikraftträdande
Giltighetstid
Revideras
Diarienummer

2024-11-11 § 217
Samhällsbyggnadsförvaltningen
2024-11-14
Gäller tills vidare
Senast fyra år efter ikraftträdande
KS 2024/1463

Ansvarig handläggare

Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Innehåll

1	Inledning och syfte.....	2
1.1	Definitioner av förekommande begrepp.....	2
2	Mål och utgångspunkter	3
2.1	Mål.....	3
2.2	Avtal	3
2.2.1	<i>Markanvisningsavtal</i>	<i>3</i>
2.2.2	<i>Planavtal</i>	<i>4</i>
2.3	Avsteg från riktlinjerna.....	4
2.4	Principer kostnadsfördelning.....	4
3	Handläggningsrutiner och grundläggande villkor	5
3.1	Handläggning av markanvisning.....	5
3.2	Hur initieras en markanvisning.....	5
3.2.1	<i>Ansökan om markanvisning</i>	<i>6</i>
3.2.2	<i>Intresseanmälan</i>	<i>6</i>
3.3	Metoder för markanvisning	6
3.3.1	<i>Anbudsförfarande.....</i>	<i>7</i>
3.3.2	<i>Markanvisningstävling.....</i>	<i>7</i>
3.3.3	<i>Direktanvisning.....</i>	<i>7</i>
3.4	Bedömningsgrunder.....	7
3.5	Hållbarhet	8
3.6	Sammanfattning av grundläggande villkor.....	8
4	Principer för markprissättning	9

1 Inledning och syfte

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som ska precisera kommunens arbetsätt och leda till ökad tydlighet och transparens i det inledande skedet av byggprocessen.

Enligt lagen ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

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.

Med *handlägningsrutiner och grundläggande villkor* för markanvisningar avses hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt vilka kommunens bedömningsgrunder är vid utvärdering av förslag.

Med *principer för markprissättning* avses att kommunen ska tydliggöra på vilket sätt som kommunen säkerställer att mark inte säljs under marknadspris, mot bakgrund av de regler som finns i kommunallagen (1991:900) och EU:s statsstödsregler.

Markanvisning kan ske i olika skeden av en exploateringsprocess.

1.1 Definitioner av förekommande begrepp

Byggherre definieras i Plan- och bygglagen som *den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten*. Fortsatt i detta dokument benämns exploatör/byggherre/aktör/fastighetsägare gemensamt för byggherre.

Med kommunen i detta dokument avses Ale kommun. Berörd nämnd är den nämnd som har ansvar enligt gällande reglemente.

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 markanvisning.

Markanvisning kan tillämpas såväl vid bostadsbyggande som vid annat byggande, till exempel för verksamheter, på kommunägd mark. Riktlinjerna gäller dock inte för överlåtelser som sker direkt och som inte föregås av en markanvisning, till exempel försäljning av småhustomter för enskilt byggande.

Markanvisning kan genomföras i olika skeden, antingen innan en detaljplan arbetats fram eller på redan för ändamålet planlagd mark. Fortsättningsvis används enbart benämningen markanvisning vid försäljning av kommunal mark.

2 Mål och utgångspunkter

2.1 Mål

Målet med riktlinjerna är att de ska bidra till:

- att konkurrensneutral likabehandling säkerställs
- tydliga spelregler för alla byggherrar och allmänheten för markanvisningar
- transparens för markanvisningar
- att skapa förutsättningar för ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet
- att skapa förutsättningar för ett brett utbud av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer.

2.2 Avtal

2.2.1 Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och byggherren, efter beslut om markanvisning enligt kommunens gällande reglemente. I markanvisningsavtalet regleras villkor för markanvisningen mellan kommunen och byggherren, projektets innehåll och storlek samt dess tekniska och ekonomiska förutsättningar. Avtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och fastställer principer för kostnadsfördelning mellan parterna avseende projektering och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande.

Markanvisningsavtalet gäller i två år från att det vunnit laga kraft. Förlängning av avtalet kan medges om byggherren aktivt drivit projektet och en försening beror på faktorer utom byggherrens kontroll, till exempel en överklagad detaljplan eller liknande. Denna bedömning görs av kommunen och förlängningen ska ske skriftligen. Förlängning ska tidsbegränsas. Kommunen har rätten av att återta markanvisningen i förtid om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs då beslut om markanvisning togs.

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Avtalet om markanvisning ersätts med ett genomförandavtal och marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett genomförandavtal och marköverlåtelseavtal

inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

2.2.2 Planavtal

Om markanvisningen genomförs innan detaljplanen tagits fram och om byggherren ska bekosta planläggningen ska även ett planavtal tecknas. I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnader för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar.

2.3 Avsteg från riktlinjerna

Riktlinjen är övergripande och vägledande. Kommunen får, i enskilda fall, frånga riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan eller ett hållbart sätt kunna nyttja marken.

2.4 Principer för kostnadsfördelning

Fördelningen av den ekonomiska risken som föreligger i samband med detaljplanearbetet ska beskrivas i markanvisningsavtalet om det inte framgår av plankostnadsavtalet. Vanligen står byggherren för samtliga kostnader under tiden fram till dess att ett genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal tecknats. I kostnaderna ingår även kommunens kostnader för nedlagd handläggningstid.

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Då kommunen äger marken inom detaljplanen täcks normalt kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan av intäkter från markförsäljning inom detaljplanen. Då byggherren äger marken täcks normalt kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan av exploateringsbidrag.

Kostnaderna för planläggning ska finansieras av de byggherrar som har nytta av detaljplanen.

Kommunens VA-kollektiv bekostar nödvändig utbyggnad av anläggningar för vatten och avlopp för att uppfylla huvudmannens skyldighet. Byggherren bekostar anläggningar för vatten och avlopp som är en direkt konsekvens av den nya detaljplanen.

Inom verksamhetsområde för allmän Va-anläggning tas kostnader för anslutning ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av kommunen, vilket betalas av byggherren.

3 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger markanvisningen, planavtal, detaljplan och övriga genomförande frågor i detaljplaneprocessen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar eller bereder åt kommunfullmäktige inför beslut enligt gällande reglemente.

3.1 Handläggning av markanvisning

Steg 1: Initiering

1. Byggherren lämnar önskemål till kommunen om exploatering/bebyggelse inom kommunens mark.

alternativt

2. Kommunen söker byggherre för att utveckla ett område eller fastighet.

Steg 2: Kommunen tar beslut

1. Direktanvisning till specifik byggherre

alternativt

2. Om anbudsförfarande ska tillämpas.

Steg 3: Vid ny planprocess

Markanvisningsavtal och plankostnadsavtal tecknas. Detaljplanearbetet inleds och samverkan sker mellan kommun och byggherre under planprocessen.

Steg 4: Genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal

1. Avtal undertecknas av byggherre och avtalet godkänns av kommunen innan detaljplanen antas. Kommunen undertecknar då detaljplan vunnit laga kraft.

alternativt

2. Avtal undertecknas av byggherren och avtalet godkänns av kommunen då en gällande detaljplan finns.

Steg 5: Genomförande

Plangenomförande påbörjas i enlighet med genomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet

3.2 Hur initieras en markanvisning

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Huvudprincipen är att en markanvisning blir aktuell då kommunen tar initiativ till ett stadsbyggnadsprojekt. Markanvisning kan även bli aktuell då en byggherre inkommer med en ansökan/intresseanmälan som överensstämmer

med kommunens intentioner. Markanvisning sker genom direktanvisning, tävling eller annat anbudsförfarande beroende på platsen och projektets förutsättningar.

3.2.1 Ansökan om markanvisning

Om en byggherre är intresserad av att bygga i kommunen kan en ansökan om direktanvisning skickas in.

Ansökan om direktanvisning ska innehålla uppgifter om:

- byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter
- beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, illustration
- om specifik del av kommunen/område är av intresse
- referensprojekt
- tidsperspektiv för projektet

3.2.2 Intresseanmälan

Intresseanmälan till kommunens intressentlista avseende kommande markanvisning kan skickas till kommunens e-tjänst på www.ale.se som registrerar inkomna intresseanmälningar.

Intresseanmälan ska innehålla:

- byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter
- beskrivning av tänkt byggnation och vilken infrastruktur som krävs
- om specifik del av kommunen/område är av intresse
- tidsperspektiv för projektet

3.3 Metoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Ale kommun arbetar utifrån följande tilldelningsmetoder för markanvisning: anbudsförfarande, tävlingsförfarande och direktanvisning.

Då 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. Olika förutsättningar kan till exempel vara komplettering av befintlig boendestruktur eller att en viss upplåtelseform är att föredra.

3.3.1 Anbudsförfarande

Vid anbudsförfarande tar kommunen fram underlag med de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet. Byggherren får utifrån detta lämna in förslag på hur de vill bebygga det aktuella området. Förslag som lämnas in ska innehålla ett relativt enkelt underlag utifrån förutsättningarna i förfrågningsunderlaget, såsom principskisser och beskrivningar.

Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida. Tilldelning sker till den byggherre som utifrån en sammanvägning av samtliga utvärderingskriterier som gäller för den aktuella markanvisningen lämnat det mest fördelaktiga anbudet.

3.3.2 Markanvisningstävling

Tävlingsförfarande används när kommunen vill tilldela markanvisningen i konkurrens och kan vara stort och komplext eller särskilt intressant för samhällsutvecklingen och för att nå en bredare krets. Förfarandet bör användas sparsamt och vid specifika förhållanden då det är väldigt resurskrävande för samtliga inblandade parter.

Det övergripande syftet med en tävling är att få fram nya idéer där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling, hållbarhet eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter. Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Tävlingen kan ske genom en öppen förfrågan till marknadens byggherrar eller genom en inbjudan till några byggherrar. Markanvisningstävling och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Det förslag som på bästa sätt motsvarar kommunens krav och svarar på de utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget kan vinna en markanvisning.

3.3.3 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen endast diskuterar markanvisningen med en byggherre där tilldelning sker utan konkurrens med andra byggherrar.

Direktanvisning används när det finns samordningsfördelar att anvisa till en viss byggherre, exempelvis när en byggherre behöver tillskottsmark i anslutning till den egna fastigheten som ska utvecklas eller när en byggherre kontaktar kommunen med ett förslag på ett nytt projekt som stämmer överens med kommunens intentioner för området.

3.4 Bedömningsgrunder

Utvärdering av de olika metoderna för markanvisning kan bedömas utifrån olika kriterier.

- Angivna urvalskriterier viktade mot varandra.
- Priset kan vara fast och urvalskriterierna handlar om fastställda krav.

I enskilda, specifika fall kan priset vara fast och anges i markanvisningen. Priset ska endast anges om kommunen är säker på att detta stämmer överens med marknadsvärdet vid avtalstecknandet av marköverlåtelsen.

Olika kriterier kan bedömas olika beroende på projektets och områdets unika förutsättningar. Dessa kriterier specificeras i varje markanvisning.

Vid beslut om markanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och förmåga att genomföra projektet. Byggherren ska uppfylla de kvalitets- och miljökrav som kommunen har. Erfarenheter från byggherrens tidigare projekt är viktiga att bedöma; det kan handla om arkitektur och gestaltning, genomförande av tidigare projekt i enlighet med uppställda krav, praktiskt miljöarbete och förmåga att hålla tidsplaner. Även intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen kan vara viktig att beakta gällande hyresbostäder och verksamheter.

3.5 Hållbarhet

Planering och byggande ska bidra till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. Kommunen bestämmer inriktning och ambitionsnivå utifrån varje projekts specifika förutsättningar. En bedömning görs utifrån exempelvis projektets läge, omfattning, typ av bostad, upplåtelseform, vilken mark som tas i anspråk samt områdets unika förutsättningar. Höga ambitioner inom miljöfrågor, hållbarhetscertifieringar och social hållbarhet hos byggherrar kan prioriteras. Goda exempel kan vara social anställning inom bostadsområdet, bra komplement till befintlig bebyggelse, sociala kontrakt och så vidare.

3.6 Sammanfattning av grundläggande villkor

1. Kommunens mål och styrdokument ska följas.
2. Markanvisningen tidsbegränsas till två år från kommunens beslut.
 - a. Om inte marköverlåtelseavtal tecknats inom två år kan markanvisningen förlängas under förutsättning att byggherren aktivt driver projektet. Detta ska ske skriftligen.
 - b. Kommunen har rätt att återta markanvisningen i förtid om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs då beslut om markanvisning togs.
3. Planprojekt som avbryts till följd av förändrade förutsättningar ger inte rätt till en ny markanvisning.
4. Byggherren har inte rätt till ekonomisk ersättning i exempelvis följande fall:

- a. Markanvisningen återtas av kommunen enligt punkt 2b.
 - b. Markanvisningen löper ut utan att förnyas.
 - c. Byggherren avbryter projektet.
 - d. Planarbetet avbryts på grund av förändrade förutsättningar.
 - e. Beslut att anta detaljplanen inte tas eller om beslut att anta detaljplanen inte vinner laga kraft.
5. Byggherren står för alla kostnader under planprocessen och står för den ekonomiska risken i samband med detaljplanarbetet.
6. Byggherren förbinder sig att aktivt medverka i planarbetet.
7. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

4 Principer för markprissättning

Markpriset ska normalt inte anges i markanvisningen om inte bedömningsgrunden är priset, då värdet kan förändras under tiden fram till dess att genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal ingås. Det ska säkerställas att marköverlåtelse sker till marknadsvärde vid tidpunkten för försäljningen. Om priset anges som bedömningsgrund är det viktigt att det inte går för lång tid mellan att markanvisningsavtal och genomförandeavtal / marköverlåtelseavtal tecknas. I sådana fall ska priset exempelvis indexregleras alternativt justeras inför avtalstecknande för genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal med en uppdaterad marknadsvärdering. Angivet pris för markanvisningen kan aldrig bli lägre än det pris som överenskommit vid avtalstecknandet.

Ale kommun säljer eller upplåter mark till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger. Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert ska minst en oberoende värdering göras av en extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid anbudsförfarandet eller tävlingsförfarandet kan ett lägsta pris anges av kommunen.

Av 2 kap. 3 § kommunallagen framgår att kommuner ska behandla medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Det kan också anses vara otillåtet statsstöd enligt EU:s statsstödsregler om försäljningspriset i ett marköverlåtelse- eller genomförandeavtal är 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 statsstöd.