

Datum
2016-05-17**Stadsarkitektkontoret**
Kim Tatti, markavdelningen
070-7571468
kim.tatti@koping.se

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för markanvisningar

Riksdagen har den 24 juni 2014 beslutat om ändrade regler i plan- och bygglagen och om en ny lag om kommunala markanvisningar som har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal och markanvisningar. Enligt lagstiftning som gäller från den 1 januari 2015 ska kommunerna anta två nya typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal. Kommuner som inte genomför några markanvisningar eller tecknar exploateringsavtal är inte skyldiga att anta riktlinjer.

Lagstiftningen har tillkommit i syfte att öka transparensen i marktilldelningsprocessen.

Med en markanvisning avses, enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 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 markområde för bebyggande.

Av lagtexten framgår att riktlinjerna bör innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Stadsarkitektkontoret föreslår kommunstyrelsen besluta

att föreslå kommunfullmäktige att godkänna riktlinjer för markanvisningar.

Gunn Törnblad

Stadsarkitekt

Markanvisningar

Riktlinjer för Köpings kommun



**KÖPINGS
KOMMUN**



© Köpings kommun

Antagen av:

[Klicka här och skriv nämnd, datum och §]

Rapporten finns även att läsa och ladda ner på www.koping.se.

Innehåll

Bakgrund och syfte	4
Begreppet markanvisning	4
Handläggningsrutiner	5
Ansökan om markanvisning	5
Intressentregister	5
Beslut om markanvisning	5
Förteckning över markanvisningar	5
Hur går en markanvisning till?	6
Direktanvisning	6
Urval och förhandling	6
Markanvisningstävling	6
Villkor vid markanvisning	7
Tidsbegränsning	7
Markanvisningsavgift	7
Grundvillkor för att teckna avtal med Köpings kommun	8
Principer för markprissättning	9

Bakgrund och syfte

I takt med att Köpings kommun utvecklas ställs krav på kommunen att vara en aktiv part som är redo att bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner. Projekt kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markägareförhållanden och andra förutsättningar, men i många fall kan det handla om samverkan mellan kommunen och privata byggherrar. För att projekten ska kunna genomföras rationellt, enligt förutbestämd tidplan och till beräknad kostnad är det av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av varandra. Genom riktlinjerna i detta dokument tydliggör kommunen hur man arbetar med markanvisningar.

Köpings kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av byggherrar. Såväl små som stora, lokala och nationella/internationella byggherrar ska ges möjlighet att delta i Köpings utveckling. Genom markanvisningar har kommunen möjlighet att få in fler byggherrar och ny kunskap.

Begreppet markanvisning

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar som trädde i kraft den 1 januari 2015 definieras markanvisning enligt nedan:

”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 markområde för bebyggande.”

En markanvisning ger alltså byggherren en exklusiv rätt att under en viss tid förbereda och projektera byggnationen. Villkor och förutsättningar för markanvisningen överenskommes mellan kommunen och byggherren genom ett markanvisningsavtal. Markanvisningen slutförs genom tecknande av slutgiltigt köpeavtal alternativt tomträttsupplåtelse. En markanvisning kan också avbrytas om förutsättningarna för att slutföra det tänkta projektet förändras under markanvisningsperioden

En markanvisning som görs i tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning före detaljplan innebär också att byggrätterna alltid är villkorade av att detaljplanen ska vinna laga kraft.

En markanvisning som görs efter att detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och byggherren har att följa bestämmelserna i detaljplanen.

Försäljning av småhustomter direkt till privatperson faller inte under begreppet markanvisning.

Handläggningsrutiner

Ansökan om markanvisning

Byggherrar som är intresserade av Köping är välkomna att ta kontakt med stadsarkitektkontoret för att anmäla sitt intresse i allmänhet eller om man har en specifik projektidé för att ansöka om markanvisning (direktanvisning). Byggherren kan räkna med att få besked om kommunen är beredd att gå vidare eller inte inom tre månader.

Intressentregister

När kommunen får in en intresseanmälan eller utvecklingsidé för ett markområde registreras företaget i ett särskilt intressentregister med kontaktuppgifter och vilka områden som företaget är verksam inom. Alla som står med i registret får eventuella utskick angående nya markanvisningar, alternativt information om var aktuellt material finns att hämta. Företagen måste dock själva ansvara för att kommunen har korrekta kontaktuppgifter och uppmanas ändå att själva bevaka kommunens webb och andra på orten förekommande informationskanaler för ny information angående markanvisningar.

Beslut om markanvisning

I Köpings kommun är det kommunstyrelsen som fattar det formella beslutet om markanvisning. Vid beslut om markanvisning ger kommunstyrelsen stadsarkitektkontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt de villkor som framgår av beslutet. I alla frågor som rör markanvisning ska dock byggherren i första hand kontakta stadsarkitektkontoret. Information om aktuella markanvisningar ska alltid finnas på kommunens webb-plats.

Förteckning över markanvisningar

Alla beslutade markanvisningar registreras i en förteckning som hålls offentlig genom stadsarkitektkontoret.

Hur går en markanvisning till?

En markanvisning kan genomföras på olika sätt beroende på projektets förutsättningar:

- ✓ storlek och komplexitet
- ✓ inriktning (upplåtelseform, lägenhetsstorlekar, gestaltning etc.)
- ✓ i vilket skede anvisningen görs
- ✓ unik idé eller är allmänt känt

Direktanvisning

Eftersom Köpings kommun gärna ser att nya idéer kommer in ska möjligheten att förhandla direkt med kommunen finnas. Direktanvisning kan därför tillämpas när en byggherre lämnar in ett förslag till exploatering som bedöms som unikt och nyskapande eller om tomtmark legat osåld en längre tid. Kommunen värderar behovet av att utveckla marken på det vis som byggherren önskar och lämnar vanligen besked inom tre månader. Några garantier för att en idé från en extern aktör ska leda till markanvisning kan inte lämnas. En ansökan kan avslås om planberedskapen redan bedöms tillräcklig eller om kommunen bedömer att marken ska utvecklas eller användas på annat vis.

Urval och förhandling

När kommunen har specifika önskemål om projektets inriktning och genomförande kan byggherrar bjudas in att lämna en intresseanmälan som i första skedet inte behöver vara särskilt omfattande, men som redogör för hur man kan möta kommunens önskemål i just detta projekt. Därefter gör kommunen ett urval och går vidare med en eller flera byggherrar som i nästa skede lämnar in ett mer detaljerat förslag på exploatering som utvärderas utifrån kriterier som ställts upp och gjorts kända för deltagande byggherrar. Under urvalsprocessen kan byggherrarna beredas tillfälle att muntligen redogöra för sina förslag och tankar kring projektet innan kommunen slutligen gör sitt val och beslutar om markanvisning. Kommunen eftersträvar stor transparens i denna process.

Markanvisningstävling

När kommunen vill ha en stor bredd bland förslagen och i lägen där det går att tänka sig flera varianter på exploatering kan det bli aktuellt med markanvisningstävling. Markanvisningstävling annonseras öppet via kommunens webb-plats och alla intressenter har möjlighet att delta och lämna in förslag. I detta förfarande är det extra viktigt att kommunen anger hur utvärderingen kommer att gå till, vilka kriterier som ska gälla och vilken vikt de ska ha. Det ska också vara tydligt angivet vilken ambitionsnivå kommunen förväntar sig för förslagen och hur de ska redovisas.

Villkor vid markanvisning

I samband med markanvisningen tecknas ett markanvisningsavtal som reglerar tider, ansvar och ekonomiska åtaganden under markanvisningsperioden. I markanvisningsavtalet kan även andra villkor kring den planerade exploateringen tas med i den mån förutsättningarna är kända vid markanvisningstillfället.

Tidsbegränsning

Markanvisningen är alltid tidsbegränsad för att undvika situationer där en aktör ligger på marken utan att driva projektet framåt. Kommunen eftersträvar alltid att i möjligaste mån få igång projekten så snart det är möjligt. Markanvisningen kan förlängas om det på grund av vikande marknad inte finns tillräcklig efterfrågan att starta byggnation. Samtidigt kan en markanvisning återtas under avtalstiden om det blir uppenbart att byggherren inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet. Återtagande ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Om parterna under markanvisningsperioden enas om villkoren för att fullfölja projektet tecknas bindande köpeavtal som slutligt reglerar projektets genomförande mellan kommunen och byggherren. Ibland kan särskilt genomförandeavtal tecknas samtidigt med köpeavtalet. I regel ställer kommunen som villkor i markanvisningsavtalet att bygglov ska beviljas innan marken slutligt säljs.

Hur lång tidsbegränsning som avtalas beror på tidpunkten för markanvisning. Vid markanvisning före detaljplan bör tiden sättas till två år. Om detaljplanen redan är framtagen blir det kortare tid mellan anvisning och fullföljd, t ex ett år eller ett halvår.

En markanvisning som inte kan fullföljas, t ex beroende på att detaljplanen inte kan antas eller andra myndighetsbeslut, ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Det är inte tillåtet att överlåta en markanvisning utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelser till dotterbolag eller projektbolag inom koncernen kan överlåtelserna i regel godkännas.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift tas i regel endast ut vid anvisning av redan planlagd och färdig tomtmark. Avgiften återspeglar i dessa fall ränta på markvärdet och bidrar till att ge kommunen täckning för hittills nedlagda kostnader och fastighetsskatt på tomtmarken. Markanvisningsavgiften syftar också till att ge byggherren incitament att komma framåt i projektet.

Grundvillkor för att teckna avtal med Köpings kommun

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal enligt ovan är att de byggherrar som deltar har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra tänkt projekt och klara sina ekonomiska åtaganden.

Byggherren ska kunna redovisa:

- grundläggande information om företaget såsom organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- företagets historik och affärsidé
- projekttid och finansiering
- samarbetspartners
- referensprojekt

Som komplement till redovisad information tar kommunen vid behov sedvanliga kreditupplysningar. För att teckna avtal får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller underentreprenörer ha belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande.

En skälighetsbedömning ska alltid göras utifrån projektets innehåll och omfattning - företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet och sina eventuella åtaganden.

För att kunna teckna avtal måste byggherren vara beredd att inom skälig tid utfärda godtagbar säkerhet för sina eventuella ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheterna kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet.

Principer för markprissättning

Köpings kommun säljer mark utifrån bedömt marknadsvärde. Markpriset fastställs genom att värdering utförs alternativt via villkorslöst anbudsförfarande i samband med markanvisningen. Olika priser kan således gälla för olika delar av kommunen, samtidigt som det kan finnas olika kvalitéer inom ett område som påverkar prisbilden, d.v.s. byggrätternas specifika förutsättningar. Om markpris fastställs vid markanvisningstillfället ska priset knytas till lämpligt index och justeras utifrån detta vid tidpunkten för tecknande av köpekontrakt.