



Strömstads kommun
Styrdokument

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

Dokumenttyp: Riktlinjer
Beslutande organ: Kommunfullmäktige
Förvaltningsdel: Tekniska förvaltningen
Antagen: 2022-06-21 § 86
Ansvar: Mark- och exploateringschef

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Vad är en markanvisning?	3
1.3 Syfte.....	3
1.4 Vem antar riktlinjerna? Beslut om att anta riktlinjer	4
2 Hur går en markanvisning till?.....	4
2.1 Olika former av markanvisningar Olika metoder av markanvisningar för olika typer av projekt	4
2.1.1 Anbudsförfarande	4
2.1.2 Markanvisningstävling.....	5
2.1.3 Direktanvisning.....	5
2.2 Markanvisning av verksamhetstomter.....	6
2.3 Markanvisning av bostadstomter.....	6
2.4 Markanvisning och försäljning av övrig mark.....	6
3 Villkor för en markanvisning.....	6
3.1 Hur länge gäller en markanvisning?	6
3.2 Upplåtelseform.....	7
3.3 Specialbostäder	7
3.4 Plankostnader.....	7
3.5 Övriga beslut eller krav från myndigheter	7
3.6 Överlåtelse av markanvisning	7
3.7 Markanvisningsavgift.....	8
3.8 Marköverlåtelse.....	8
3.9 Markupplåtelse.....	8
4 Prissättning vid försäljning av mark	8
5 Ansökan och handläggning.....	9
5.1 Här annonseras kommunens markanvisningar.....	9
5.2 Krav på ansökan	9
5.3 Hur hanteras inkommen ansökan om markanvisning?.....	9
5.4 Handläggningstid.....	10
5.5 Ansvar och kontaktuppgifter	10

1 Inledning

Strömstad är en expansiv kommun som ständigt behöver utvecklas med nya områden för bostäder, handel, industri och verksamheter, där det inom ramen för kommunens översiktsplan finns möjlighet till expansion på kommunalägd mark. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till är kommunen beroende av olika byggherrars initiativ och kreativitet att ta fram nya projekt och idéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra.

Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett styrmedel över utvecklingen i kommunen och även som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka markanvändningen. Kommunen ska genom ett optimalt utnyttjande av sin markreserv, på bästa sätt, tillgodose de olika intressen som finns för att skapa ett attraktivt och hållbart Strömstad. Genom markanvisningar kan kommunen uppfylla de mål som kommunen ställer upp för utvecklingen av sin mark.

En av kommunens viktigaste principer är att möjliggöra marktilldelning i konkurrens och att kommunen uppträder konkurrensneutralt. För att säkra en marknad med många intresserade byggherrar är det därför viktigt att kommunens rutiner kring markanvisningar är kända, förutsägbara och transparenta. Med dessa riktlinjer vill kommunen tydliggöra hur markanvisningar hanteras i Strömstads kommun.

1.1 Bakgrund

Sedan 1 januari 2015 gäller lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899), vilken ställer krav på att alla kommuner som genomför markanvisningar ska ha riktlinjer som beskriver hur kommunen hanterar markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse och upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Kravet gäller all markanvisning för nybyggnation, oavsett om det är fråga om bostadsbyggande eller annat byggande.

1.2 Vad är en markanvisning?

En markanvisning berör mark som ägs av kommunen och är ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse. Kommunala bolag omfattas inte av lagen. Enligt 1 § i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras en markanvisning på följande sätt:

”Med markanvisning avses 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.”

1.3 Syfte

Syftet med dessa riktlinjer om markanvisningar är att uppfylla lagkravet om att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall kommunalägd mark ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd. Riktlinjerna avser att tydliggöra för alla tänkbara byggherrar vad som kan förväntas av kommunen i form av handläggning och beslut om markanvisningar.

1.4 Vem antar riktlinjerna?

Riktlinjerna om markanvisningar ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 1 § kommunallagen (2017:725).

Kommunfullmäktiges beslut om att anta riktlinjerna kan överklagas genom laglighetsprövning enligt 13 kap kommunallagen, vilket innebär att en överprövning endast kan avse beslutets laglighet och inte dess lämplighet.

2 Hur går en markanvisning till?

2.1 Olika former av markanvisningar

En markanvisning kan genomföras på olika sätt och Strömstads kommun använder sig främst av tre olika typer av förfaranden:

- anbudsförfarande
- markanvisningstävling
- direktanvisning

Vilken typ av förfarande som tillämpas beror bland annat på om lagakraftvunnen detaljplan finns, projektets storlek samt inriktning såsom: hyresrätter, låga boendekostnader, arkitektur, om projektet initieras genom en unik idé och hur stor påverkan projektet har på stadsbilden.

Det finns två olika markanvisningssituationer:

- markanvisning förenad med upprättande av detaljplan
- markanvisning enligt gällande detaljplan

En markanvisning i ett tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagandet av detaljplanen och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En sådan markanvisning är också beroende av att detaljplanen vinner laga kraft.

När markanvisning sker enligt en gällande detaljplan är de flesta förutsättningarna klarlagda och byggherren har att förhålla sig till planbestämmelserna samt de eventuella ytterligare villkor kommunen i egenskap av markägare uppställer för markanvisningen.

2.1.1 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande används som huvudalternativ vid tilldelning av kommunalägd mark.

Kommunen definierar det markområde som markanvisningen ska omfatta samt vilken inriktning som exploateringen ska ha. I förfrågningsunderlaget för respektive markanvisning anger även kommunen ett antal ingångsvärden som byggherren har att förhålla sig till för att kunna räkna på projektet, som till exempel våningshöjd eller total byggnadsarea.

Vilka övriga kriterier som kommunen uppställer för respektive markanvisning varierar från projekt till projekt och beror bland annat på hur långt kommunen kommit i detaljplaneprocessen samt kommunens ambitioner med den aktuella exploateringen.

Intresserade byggherrar ska lämna in ett relativt enkelt förslag (arkitektritningar förväntas ej) som visar hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett pris för marken.

Utvärderingskriterierna för tilldelning anges i förfrågningsunderlaget. Huvudregeln är att den som betalar det högsta priset på markområdet är den som tilldelas markanvisningen, under förutsättningen att övriga villkor som uppställts är uppfyllda.

Ett annat alternativ på utvärderingskriterier kan exempelvis vara att kommunen anger ett fast pris för marken eller kronor/kvadratmeter total bruttoarea (BTA) och byggherrarna i stället konkurrerar om antalet bostäder.

2.1.2 Markanvisningstävling

En markanvisningstävling liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver mer omfattande och detaljrika ritningar på föreslagen utformning och bebyggelse. Markanvisningstävling används som tilldelningsmetod för projekt där exempelvis gestaltning är särskilt betydelsefull eller för större områden där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning.

Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier som byggherren ska uppfylla. Kommunen behöver inte i förväg nödvändigtvis ha avgjort våningshöjd och byggnadsvolymer. Det ska tydligt framgå vilken ambitionsnivå kommunen förväntar sig av förslagen och hur dessa ska redovisas.

Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar (arkitekturritningar förväntas) där det tydligt framgår hur kriterierna har lösts samt ett pris för marken. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset för marken kan kommunen välja att väga in aspekter som exempelvis hållbarhet, mångfald och nytänkande. Utvärderingskriterierna för tilldelningen anges i respektive markanvisningstävling.

Markanvisningstävling används sparsamt eftersom det är kostsamt och resurskrävande för byggherrarna och kommunen.

2.1.3 Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Eftersom marken tilldelas en byggherre utan konkurrens ska metoden användas endast i särskilda fall. Om direktanvisning tillämpas, ska det finnas synnerliga skäl att anvisa marken till en specifik byggherre såsom exempelvis:

- om en befintlig verksamhet behöver flyttas och kompenseras med ersättningsmark.
- när en byggherre önskar bebygga en egen fastighet och behöver utvidga projektet in på kommunalägd mark.
- då markanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- då en snabb och enkel process är synnerligen viktig eller att kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkra genom markanvisning i konkurrens.
- när en detaljplan är antagen och markområdet tidigare funnits ute för markanvisning. En ansökan ska i detta fall inte direkt leda till markanvisning om kommunens uppfattning är att det kan finnas ett bredare intresse. I sådant fall ska andra byggherrar också beredas möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska i första hand anbudsförfarande användas.

2.2 Markanvisning av verksamhetstomter

Kommunens mark för verksamheter ska erbjudas den som vill uppföra byggnad och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet av byggherre sker så att områdena kan byggas ut effektivt och rationellt.

Tilldelning sker normalt genom direktanvisning när marken är planlagd och byggklar. Marken säljs till ett marknadsmässigt pris som tekniska nämnden fastställer.

(Läs mer om prissättning av mark i punkt 4.)

Mark- och exploateringsavdelningen handlägger försäljningen.

2.3 Markanvisning av bostadstomter

Kommunen iordningsställer bostadstomter för egnahemsbyggare, vilka förmedlas i turordning via den kommunala tomtkön. Mot en årlig avgift är det möjligt att stå i tomtkön för att få erbjudande om köp av kommunala tomter. När kommunen säljer en tomt för egnahemsbyggare, sker marköverlåtelsen direkt till köparen till ett marknadsmässigt pris som tekniska nämnden fastställer.

(Läs mer om prissättning av mark i punkt 4.)

Försäljningsprocessen innehåller ingen förhandling om byggnadens utformning utöver vad som regleras i gällande detaljplan.

Mark- och exploateringsavdelningen handlägger försäljningen.

2.4 Markanvisning och försäljning av övrig mark

Vid en ansökan om köp av övrig kommunalägd mark bedömer mark- och exploateringsavdelningen om en försäljning är lämplig utifrån kommunens vision och övergripande mål enligt översiktsplanen med dess fördjupningar samt eventuell detaljplan. Vid bedömningen tas även hänsyn till om det finns annat strategiskt eller ekonomiskt värde för kommunen att behålla marken eller inte.

Marken säljs till ett marknadsmässigt pris som tekniska nämnden fastställer och ibland krävs ytterst beslut i kommunfullmäktige. (Läs mer om prissättning av mark i punkt 4.)

Vid försäljning av större skiften av skogsmark, jordbruksmark eller andra markområden, som bedöms ha ett större värde och där det kan finnas ett flertal intressenter, ska ett anbudsförfarande som huvudregel ligga till grund för försäljningen enligt punkt 2.1.1.

3 Villkor för en markanvisning

3.1 Hur länge gäller en markanvisning?

Markanvisningen är vanligtvis tidsbegränsad till två år ifrån kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan kommunen genomföra en ny anvisning. En förlängning av markanvisningen kan medges av kommunen om inte förseningen beror på byggherren.

Om det redan finns en gällande detaljplan kan markanvisningen begränsas till en kortare period, vilken anpassas efter typ och storlek på projekt.

Kommunen kan komma att återta en given markanvisning under bindningstiden om det är uppenbart att byggherren inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs

när markanvisningsavtalet träffades.
Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.

3.2 Upplåtelseform

Kommunen har rätt att bestämma val av upplåtelseform för markanvisningen såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt.

3.3 Specialbostäder

Vid en markanvisning kan det komma att bli aktuellt med byggrätter/utrymmen för kommunal service. Det kan till exempel gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt. Byggherren ska vara medveten om och aktivt stödja detta, där kravet måste uppfyllas även om detta innebär viss ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

3.4 Plankostnader

Vid en markanvisning där intentionen är att marken ska överlåtas till byggherren står denne all ekonomisk risk avseende detaljplaneläggning, där kommunen fakturerar nedlagda plankostnader löpande inklusive kommunens egen nedlagda tid.

Om ett detaljplanearbete är inlett och sedan avbryts ska byggherren ersätta kommunen för det arbete som kommunen lagt ner på detaljplanearbete och avtalskrivning. Detta gäller oavsett om byggherren avbryter projektet eller om kommunen av någon anledning inte har möjlighet att fullfölja detaljplanearbetet till exempel på grund av ändrade förutsättningar eller andra myndighetsbeslut. Projekt som avbryts ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning i kompensation.

Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet. Kommunens rätt ska inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller underlag. Vad som nu sagts ska även gälla om detaljplanearbetet avbryts eller om byggherren annars inte längre önskar fullfölja markanvisningen

I de fall kommunen i stället avser upplåta marken med tomträtt bekostar kommunen detaljplanearbetet.

3.5 Övriga beslut eller krav från myndigheter

Ett beslut om markanvisning för ett projekt är inte det samma som kommunens ställningstagande så som myndighet i detaljplaneprocessen. Antagande av ny detaljplan för bebyggelse prövas i särskild ordning av miljö- och byggnämnden eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Övriga beslut och krav som fattas under markanvisningen av myndigheter, kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd är tvingande att följa.

3.6 Överlåtelse av markanvisning

Det är inte tillåtet att överlåta en markanvisning utan kommunens skriftliga godkännande.

3.7 Markanvisningsavgift

Kommunen kan komma att ta ut en markanvisningsavgift av byggherren vid anvisning av redan planlagd och iordningsställd tomtmark. Utgångspunkten är att kommunen ska ersättas för de kostnader kommunen har under markanvisningstiden som marken ligger obebyggd och låst. Markanvisningsavgiften skrivs i sådana fall in i markanvisningsavtalet.

Erlagd markanvisningsavgift återbetalas inte vare sig vid fullföljd marköverlåtelse eller om projektet avbryts.

3.8 Marköverlåtelse

Markanvisningen fullföljs genom ett marköverlåtelseavtal som reglerar försäljning av marken. I de fall markanvisningen är beroende av ny detaljplan villkoras försäljningen med att kommunfullmäktige godkänner detaljplanen samt att denna vinner laga kraft.

Vid behov kan marköverlåtelseavtalet även kompletteras med ett separat genomförandeavtal som reglerar projektets kostnads- och genomförandeansvar för aktuell exploatering samt övriga genomförandefrågor mellan kommunen och byggherren.

3.9 Markupplåtelse

Ett alternativ till att sälja marken är i stället att kommunen upplåter marken med tomträtt till byggherren. Tomträtt är en form av nyttjanderätt där den som erhåller tomträtt i princip har rätt att använda marken på samma sätt som en markägare.

Byggherren betalar i stället en årlig tomträttsavgäld för upplåtelsen som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år. Grunderna för avgäldsuttag är bestämda i lag.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden utan debiteras separat.

4 Prissättning vid försäljning av mark

Kommunens marktillgångar utgör en stor del av kommunen och dess invånares samlade förmögenhet och behöver därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vid försäljning av mark som kommunen äger behöver kommunen förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och också förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Försäljning av mark behöver därför ske till marknadsmässigt pris. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom på fastighetens läge och specifika förhållanden även på de villkor som kommunen uppställer för försäljningen.

Då marken som ska säljas ska omfattas av en detaljplan bedöms marknadsvärdet utifrån tillåten byggrätt som medges i den blivande detaljplanen, det vill säga det värde marken har när den är detaljplanelagd.

Köpeskillingen ska i normalfallet inkludera exploateringsersättningar, medfinansiering för transportinfrastruktur, eller andra åtaganden som kan påverka marknadsvärdet på marken. Byggherren betalar Va-anläggningsavgifter separat enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande Va-taxa.

Om marknadsvärdet för marken inte är känt, behöver marknadsvärdet utredas och fastställas. För att säkerställa att försäljning sker till marknadsmässigt pris, fastställs priset genom en oberoende fastighetsvärdering alternativt genom ett anbudsförfarande eller tävling i samband med

markanvisningen. EU:s statsstödsregler innebär att kommunen, vid anbudsförfarandet avseende markpris, är bunden att anta det högsta budet under förutsättning att de krav som beskrivs i förfrågningsunderlaget är uppfyllda.

I de fall markpris fastställs vid markanvisningstillfället kommer priset knytas till lämpligt index och justeras utifrån detta fram till tillträdesdag.

5 Ansökan och handläggning

5.1 Här annonseras kommunens markanvisningar

När kommunen har mark att anvisa kommer all information om respektive markanvisning samt information om sista dag för ansökan att annonseras på kommunens hemsida, www.stromstad.se och eventuellt på ytterligare lämplig plats.

De byggherrar som väljer att prenumerera på kommunens hemsida om markanvisningar informeras automatiskt via mejl när kommunen annonserar om nya markanvisningar.

5.2 Krav på ansökan

Ansökan ska vara skriftlig och vad ansökan behöver innehålla framgår på kommunens hemsida för respektive annonserad markanvisning. Vanligt förekommande krav på innehåll är:

- bolagspresentation
- översiktlig redogörelse av projektet med skisser
- beskrivning av bostadstyper
- upplåtelseform
- byggnadsvolymer och utformning
- redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet

En byggherre kan även själv föreslå ett projekt på en specifik plats genom en spontanansökan. Kommunen avgör om en direktanvisning är lämplig i det enskilda fallet eller om markanvisning ska ske i konkurrens.

5.3 Hur hanteras inkomna ansökan om markanvisning?

Alla inkomna markanvisningsansökningar registreras i kommunens diarie.

Mark- och exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen handlägger markanvisningar och bereder ärende för beslut i tekniska nämnden alternativt och vid behov för vidare beslut i kommunfullmäktige beroende på typ av ärende.

När en spontanansökan har inkommit till kommunen tilldelas ärendet en handläggare på mark- och exploateringsavdelningen som följer byggherren under den fortsatta handläggningsprocessen till beslut.

Mark- och exploateringsavdelningen gör en översiktlig utredning och bedömning huruvida projektet förhåller sig till översiktsplanen med dess fördjupningar samt hur det passar in i befintlig bebyggelsestruktur och redovisad upplåtelseform. Om platsen bedöms som lämplig stäms förslaget av med miljö- och byggförvaltningen samt andra berörda avdelningar inom tekniska förvaltningen. En ekonomisk analys av byggherren och dennes förutsättningar att genomföra projektet bedöms, där byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform studeras. Hänsyn tas även till hur byggherren utfört tidigare markanvisade projekt.

Så snart utredningen är klar bereds ärendet till tekniska nämnden och vid behov vidare till kommunfullmäktige som fattar beslut om en eventuell markanvisning.

Om markanvisning beviljas tecknas markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Vid krav på detaljplan anhåller tekniska nämnden hos kommunstyrelsen att en detaljplan ska påbörjas och så snart planbesked beviljats kan den formella detaljplaneprocessen påbörjas.

5.4 Handläggningstid

Kommunen strävar alltid efter att ge besked så snart som möjligt.

Vid en annonserad markanvisning framgår beräknad handläggningstid från det att markanvisningen utlyses till dess att byggherren kan få besked om en eventuell markanvisning.

Kommunen presenterar på sin hemsida vem som tilldelats markanvisningen samt vilka intressenter som deltagit i respektive markanvisning.

Vid en spontanansökan beräknas handläggningstiden för mindre projekt till fyra månader från det mark- och exploateringsavdelningen erhållit ansökan och fram tills byggherren kan få ett besked om en eventuell markanvisning. Kvaliteten på ansökningshandlingarna är avgörande för handläggningstiden. Handläggningstiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas inför beslut.

5.5 Ansvar och kontaktuppgifter

Miljö- och byggförvaltningen, plan- och byggavdelningen ansvarar för handläggning av framtagandet av nya detaljplaner och handlägger bygglov.

Tekniska förvaltningen, mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för handläggning av markanvisningar och upprättar markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal samt samordnar projektet under hela processen.

Kontakt vid markanvisningsfrågor:

Tekniska förvaltningen

Mark- & exploateringsavdelningen

452 80 Strömstad

Telefon växel: 0526-190 00

E-post: tn@stromstad.se