

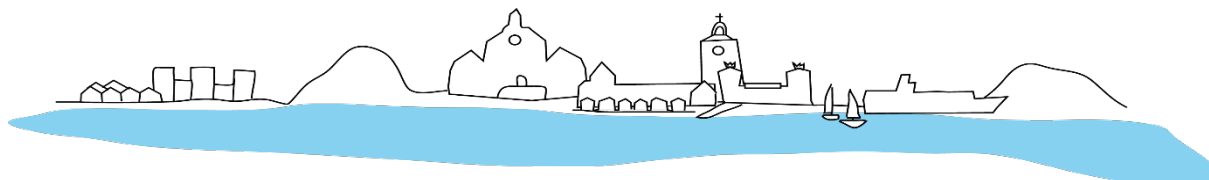


Strömstads kommun

Styrdokument

Riktlinjer för markanvisningar

Dokumenttyp	Riktlinjer
Beslutande organ	Kommunfullmäktige
Förvaltningsdel	Tekniska förvaltningen Mark- och exploateringsavdelningen
Antagen	2016-02-25. Reviderad enligt beslut 2018-06-19, KF §71, KS/2018-0057
Ansvar	Mark- och exploateringschef



Innehållsförteckning

Styrdokument	1
1. Inledning	3
Vad innebär en markanvisning?	3
Bakgrund	3
Syfte	4
2. Hur går en markanvisning till?	5
Olika metoder av markanvisning för olika typer av projekt	5
Anbudsförfarande	5
Markanvisningstävling	6
Direktanvisning	6
Markanvisning av verksamhetstomter	7
Markanvisning av bostadstomter	7
Försäljning av övrig mark	7
3. Villkor för markanvisning	8
Hur länge gäller en markanvisning?	8
Upplåtelseform	8
Specialbostäder	8
Kostnadsfördelning vid planläggning	8
Kostnadsfördelning vid byggnation	9
Övriga beslut eller krav från myndigheter	9
Överlåtelse av markanvisning	9
Marköverlåtelse	9
Markupplåtelse	9
Markanvisningsavgift	9
Prissättning av mark	10
4. Ansökan och handläggning	10
Här hittar du kommande projekt	10
Krav på ansökan	10
Hur hanteras inkommen ansökan om markanvisning?	10
Handläggningstid	11
Kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av ansökan	11
Beslut om att anta riktlinjer	12

1. Inledning

Strömstad är en expansiv kommun som ständigt utvecklas med nya områden för bostäder, handel och industri. Inom ramen för Strömstads översiktsplan finns möjlighet till expansion på kommunal mark.

För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd är kommunen ofta beroende av byggherrarnas kreativitet och förmåga att ta fram nya projekt och idéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra.

Kommun ska genom ett optimalt utnyttjande av sin markreserv på bästa sätt tillgodose de olika intressen som finns för att skapa ett attraktivt och hållbart samhälle. Genom markanvisningar kan kommunen uppfylla de mål som kommunen ställer upp för utvecklingen av sin mark.

En av kommunens viktigaste styrprinciper är att tillämpa konkurrens genom upphandling och att uppträda konkurrensneutralt. För att säkra en marknad med många intresserade byggherrar är det därför viktigt att kommunens rutiner kring hur markanvisning sker är kända, förutsägbara och transparenta.

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur vi arbetar med markanvisningar i Strömstads kommun.

Vad innebär en markanvisning?

Enligt 1 § i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) 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.

En markanvisning berör mark som ägs av kommunen och är ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av lagen.

Bakgrund

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om en ny lag om kommunala markanvisningar (2014:899), vilken trädde i kraft den 1 januari 2015. I och med den nya lagen ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för hur detta ska ske.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner 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.

Några övergångsregler finns inte utan riktlinjerna gäller för markanvisningar som sker från årsskiftet.

Syfte

Regeringens syfte med det nya kravet om riktlinjer är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd. Det ska vara tydligt för alla potentiella byggherrar vad som kan förväntas av kommunen i form av handläggning och beslut om markanvisning.

2. Hur går en markanvisning till?

Olika metoder av markanvisning för olika typer av projekt

Den situation som kravet på riktlinjer främst berör är då en byggherre vänder sig till kommunen och önskar förvärva mark till ett eget projekt och där kommunen, utan någon vidare konkurrensutsättning, behandlar den inkomna frågeställningen för att ge ett svar på huruvida kommunen vill göra en markanvisning för att senare gå vidare med en markförsäljning eller markupplåtelse.

En markanvisning kan genomföras på olika sätt och Strömstads kommun använder sig främst av tre olika typer av förfaranden; anbuds förfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Vilken typ av förfarande som används beror bland annat på om lagakraftvunnen detaljplan finns, projektets storlek, inriktning (hyresrätter, billigt boende, arkitektur etc.), 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 och markanvisning enligt gällande detaljplan.

En markanvisning i ett tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagande av detaljplanen och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning före detaljplan innebär också att byggrätterna är villkorade med att detaljplanen vinner laga kraft. En markanvisning som sker efter att detaljplanen är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna är klarlagda och byggherren har att följa planbestämmelserna.

Anbuds förfarande

Anbuds förfarande ska användas som huvudalternativ vid tilldelning av kommunalägd mark. Kommunen definierar ett markområde och vilken inriktning som exploateringen ska ha. I anbuds förfrågan för respektive markanvisning anger kommunen ett antal ingångsvärden som byggherren ska uppfylla, exempelvis våningshöjd eller total byggyta, för att byggherren ska kunna räkna på projektet. Övriga kriterier som kommunen uppställer för respektive markanvisning varierar och beror bland annat på hur långt kommunen kommit i detaljplaneprocessen samt vilka ambitioner kommunen har med exploateringen.

Intresserade byggherrar ska lämna in ett relativt enkelt underlag (arkitekturritningar förväntas ej) som visar hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett bud på marken. Utvärderingskriterierna för tilldelningen anges i anbuds förfrågan men som huvudregel är det den som betalar det högsta priset på markområdet som tilldelas markanvisningen. Ett alternativ på utvärderingskriterier kan vara att kommunen anger ett fast pris på marken eller kr/kvm BTA och byggherrarna får istället konkurrera om antalet bostäder.

Markanvisningstävling

Ett tävlingsförfarande liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver mer omfattande och detaljrika förslag på utformning och bebyggelse. Markanvisningstävling ska användas 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 avgöra våningshöjd och byggnadsvolymer. Det ska tydligt framgå vilken ambitionsnivå kommunen förväntar sig av förslagen och hur de 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 på marken. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som exempelvis hållbarhet, mångfald nytänkande.

Markanvisningstävling ska användas sparsamt eftersom det är kostsamt och tidsödande för byggherrarna.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Eftersom marken tilldelas en byggherre utan konkurrens ska metoden endast användas i särskilda fall. Om direktanvisning kommer ifråga är det en fördel om marknadspriset på marken är känt och det finns synnerliga skäl att låta anvisa marken till en specifik byggherre.

Exempel på när direktanvisning kan tillämpas:

- Om en befintlig verksamhet behöver flyttas och kompenseras med ersättningsmark.
- När en byggherre önskar bebygga en egen fastighet och behöver utvidga projektet in på kommunägd mark.
- Andra skäl till val av denna metod kan vara att 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 kommunen uppfattar att det finns 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.

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 kommunstyrelsen fastställer. Mark- och exploateringsavdelningen handlägger försäljningen.

(Läs mer om prissättning av mark nedan.)

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 tomt. Tomterna säljs till ett marknadsmässigt pris som kommunstyrelsen fastställer.

Mark- och exploateringsavdelningen handlägger försäljningen.

(Läs mer om prissättning av mark nedan.)

Försäljning av övrig mark

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

Vid en försäljning bedöms marknadsvärdet på marken med liknande försäljningar. Vid avsaknad av jämförelseobjekt och då marknadsvärdet är svårbedömt ska en oberoende expertvärdering utföras.

(Läs mer om prissättning av mark nedan.)

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

3. Villkor för markanvisning

Hur länge gäller en markanvisning?

Markanvisningen är tidsbegränsad till två år. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan kommunen genomföra en ny anvisning. Förlängning kan medges av kommunen om inte förseningen beror på byggherren. Om detaljplanen redan är framtagen sätts en kortare tid för markanvisningen, vilken anpassas efter storlek och typ av 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 vid markanvisningen. Återtagna markanvisningar ger inte exploatören rätt till ersättning.

Markanvisningen fullföljs genom ett marköverlåtelseavtal alternativt ett markupplåtelseavtal, med tillhörande genomförandeavtal som reglerar projektets genomförande mellan kommunen och byggherren.

Upplåtelseform

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

Specialbostäder

Vid detaljplaneläggning av område som är markanvisat kan det komma att bli aktuellt med bygggrätter/utrymmen för kommunal service. Det kan till exempel gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder vid nya bostadsprojekt. Byggherren ska vara medveten om och aktivt stödja detta.

Kravet måste uppfyllas även om detta innebär viss ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

Kostnadsfördelning vid planläggning

Vid en markanvisning tar byggherren all ekonomisk risk. Om ett detaljplanearbete är inlett och sedan avbryts ska byggherren ersätta kommunen för det arbete som kommunen lagt ner på detaljplanearbete och avtalsskrivning. 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.

Kostnadsfördelning vid byggnation

Kostnader för projektering och utbyggnad av gator, vägar och andra allmänna platser som hör till området samt av anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten, finansieras av byggherren eller de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Övriga beslut eller krav från myndigheter

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

Överlåtelse av markanvisning

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

Marköverlåtelse

Marköverlåtelsen av den fasta egendomen hel eller del av fastighet sker efter detaljplanen antagits, vilket regleras i markanvisningsavtalet. Då markpris fastställs vid markanvisningstillfället kommer priset knytas till lämpligt index och justeras utifrån detta fram till tidpunkten för tecknande av överlåtelseavtal.

Markupplåtelse

Istället för överlåtelse av mark kan upplåtelse av mark till byggherre med tomträtt förekomma. Vad gäller markpris vid tomträttsupplåtelse sker upplåtelse mot en årlig avgäld, där grunderna för avgäldsuttag är bestämda i lag.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift tas i regel endast ut vid anvisningar av redan planlagd och iordningsställd tomtmark.

För att täcka ingångsvärden som ränta på markvärdet samt de löpande kostnader som uppkommer under anvisningstiden kan kommunen komma att ta ut en markanvisningsavgift. Utöver ingångsvärden kan kostnader som fastighetsskatt samt uppkomna kapitalkostnader för till exempel infrastruktur komma att tas ut. Utgångspunkten är att kommunen, när en markanvisningsavgift tas ut, ska ersättas för samtliga kostnader för att marken ligger obebyggd och låst under tiden för markanvisningen.

Markanvisningsavgiften skrivs in i markanvisningsavtalet och avgiften tas ut när en intressent behöver en viss tid för att utveckla ett projekt.

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

Prissättning av mark

Enligt 2 kap 8§ kommunallagen ska det markpris som åsätts marken vid en försäljning eller upplåtelse vara marknadsmässigt. Det är inte tillåtet för kommuner att subventionera byggande genom att avsiktligt hålla nere markpriserna.

Markpriset fastställs antingen genom en oberoende expertvärdering alternativt via villkorslöst anbudsförfarande i samband med markanvisningen. EU:s statsstödsregler innebär att kommunen vid anbudsförfarande avseende markpris är bunden att anta det högsta budet.

4. Ansökan och handläggning

Här hittar du kommande projekt

När kommunen har mark att anvisa kommer detta att annonseras på kommunens hemsida, www.stromstad.se och på eventuell ytterligare lämplig plats.

De byggherrar som väljer att prenumerera på kommunens hemsida om markanvisningar informeras automatiskt via mail när nya markanvisningar släpps eller annan information publiceras.

All aktuell information om respektive markanvisning finns på hemsidan. Där redovisas också information om vilka intressenter som blivit utvalda till avslutade markanvisningar. Information skickas även ut till samtliga som deltagit i den aktuella markanvisningen.

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

Krav på ansökan

En ansökan om markanvisning ska vara skriftlig och innehålla en översiktlig redogörelse av projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning, samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet om inget annat framgår i samband med annonseringen. Ansökan ska även innehålla de översiktliga frågeställningar som finns uppställda för det specifika projektet.

Hur hanteras inkommen ansökan om markanvisning?

Mark- och exploateringsavdelningen leder och samordnar arbetet från ansökan till beslut. Avser ansökan en pågående annonserad markanvisning handläggs ansökan av ansvarig projektledare på mark- och exploateringsavdelningen.

Vid en spontanansökan tilldelas byggherren en projektledare på mark- och exploateringsavdelningen, som följer byggherren genom den fortsatta processen till beslut.

Tekniska nämnden, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige beslutar om markanvisningar beroende på typ av ärende.

Det bör noteras att en markanvisning för ett projekt inte är kommunens ställningstagande så som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av miljö- och byggnämnden samt kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen.

Mark- och exploateringsavdelningen handlägger markanvisningar, upprättar markanvisningsavtal och samordnar genomförandet. Planavdelningen handlägger detaljplaner och byggavdelningen handlägger bygglov.

Handläggningstid

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

Kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av ansökan

Vid utvärdering av val av byggherre tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Erforderlig erfarenhet samt vilka resurser som krävs av byggherren beror på storlek på projekt. Hänsyn tas till hur byggherren utfört tidigare markanvisade projekt.

Därutöver kan kommunen bland annat komma att ta ställning till hur projektet passar in i befintlig bebyggelsestruktur, redovisad balans mellan upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren samt möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder.

På anmodan från kommunen ska byggherren redovisa:

- grundläggande information om företaget, såsom organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande,
- kontaktpersoner, personer i ledande ställning,
- redogöra referensmaterial.

Beslut om att anta riktlinjer

Riktlinjerna om markanvisningar ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 3 kap 9§ kommunallagen (1994:900).

Kommunfullmäktiges beslut om att anta riktlinjerna kan överklagas genom laglighetsprövning enligt 10 kap kommunallagen. Detta innebär att en överprövning endast kan avse beslutets laglighet och inte dess lämplighet.

