

Riktlinjer för markanvisning

**Perstorps kommun**

Plan- och byggförvaltningen 2020-01-17

****Riktlinjer för markanvisning godkändes av kommunstyrelsen den xxxx.

**Innehåll**

Målsättning och syfte 3

Bakgrund 3

Markanvisning 3

Metod för markanvisning 3

Direktanvisning 4

Jämförelseförfarande 4

Ansökan 4

Diskussion och beslut 4

Markanvisningstävling 5

Annonsering 5

Tävling 5

Tilldelning 6

Avtal 7

Markanvisningsavtal 7

Överlåtelseavtal/köpeavtal 8

**1. Målsättning och syfte**

Målsättningen med dessa riktlinjer är att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisning i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommu­nala markanvisningar. Dessa riktlinjer syftar till att säkerställa en transparent process och konkurrensneutral likabehandling av byggherrar. Resultatet av markanvisningen ska överensstämma med de intentioner som uttrycks i gällande översiktsplan och i andra av kommunen fastställda program/planer och riktlinjer.

Riktlinjerna är vägledande och bör användas som ett verktyg av alla berörda parter. Avsteg från riktlinjerna får göras av ansvarig nämnd om det bedöms som nödvändigt för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplan. Plan- och byggförvaltningen ansvarar för att riktlinjerna följs i samband med markanvisning samt även att riktlinjerna följs upp och eventuellt revideras om behov uppstår.

**2. Bakgrund**

Den 24:e juni 2014 antog Riksdagen en ny lag om rikt­linjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Den nya lagen började gälla från och med den första januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser. I den nya lagen ges följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

*”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 av kommunen ägt markområde för bebyggande”*

Definitionen rör endast mark som ägs av kommunen. Mark som ägs av kommunala bolag omfattas inte av definitionen.

Lagen anger inte exakt hur markanvisningen ska genomföras och det är därför upp till den enskilda kommunen att självständigt utforma processen, om denna finns beskriven i fastlagda riktlinjer. Dessa riktlinjer ska, enligt SFS 2014:899, beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, samt principer för markprissättning.

Den nya lagen omfattar inte sådan direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomt­rättsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. Skälet till detta är att en markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt inte föregås av att byggherren har ”ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse”. När Perstorps kommun till exempel säljer en tomt för villabebyggelse innehåller inte försäljningsprocessen en period där köparen och kommunen förhandlar om byggnadens utformning utan tomten säljs genom en direkt marköverlåtelse.

**3. Markanvisning**

En markanvisning är, som definierat ovan, en överens­kommelse mellan kommunen och en byggherre vilken ger byggherren ensamrätt att, under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse/köp eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas ett markanvisningsavtal innan detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen inte garantera byggrätter. En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i fram­tagande av detaljplanen och har en aktiv roll i planeringen och utredningsarbetet. En markanvisning som görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och att byggherren enbart behöver följa de gällande bestämmelserna i detaljplanen.

**4. Metod för markanvisning**

Perstorps kommun genomför markanvisning med tre olika metoder, Direktanvisning, Jämförelseförfarande eller Markanvisningstävling. Vilken metod som används beslutas av kommunstyrelsen. Valet av metod i det enskilda fallet beror bland annat på om lagakraftvunnen detalj­plan finns, om området tidigare erbjudits för exploatering och hur stor påverkan projektet väntas ha på bymiljön.

**4.1. Direktanvisning**

Direktanvisning är den mest förekommande markan­visningsmetoden i Perstorps kommun. En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en eller flera byggherrar som får mark anvisad direkt utan urvalsprocess. Direktanvisningen kan bland annat tillämpas när:

1. Det gäller ett unikt projekt.

Det gäller ett känt område som tidigare har funnits ute för markanvisning.

Det gäller ett område där kommunen efterfrågar verksamhet utefter ett visst ändamål.

Det gäller markbyte mellan fastighetsägare.

Det gäller mindre överlåtelse i samband med om- och/eller tillbyggnad.

Vid direktanvisning av kommunal mark fördelas mar­ken ut till en eller flera byggherrar. Priset för marken bestäms av kommunen. Prissättningen grundar sig på erfarenhetsbedömningar och omvärldsbevakning, samt vid eventuellt behov oberoende värdering. Direktanvisningsprocessen kan delas upp i två efter varandra följande faser: *ansökan,* samt *diskussion och beslut*.

**4.1.1. Ansökan**

I ett första skede uppger en byggherre intresse för en specifik markanvisning. En byggherre kan även spontant lämna in en intresseanmälan till kommunen för markanvisning. Inom en månad bör kommunen ha återkopplat till intressenten för vidare diskussion.

**4.1.2. Diskussion och Beslut**

För att kommunstyrelsen ska kunna fatta ett beslut i ärendet kan det ibland var aktuellt att begära in hand­lingar som redogör för byggherrens förutsättningar att genomföra projektet. Begärda handlingar kan exempelvis röra referensprojekt, kreditupplysning, eller årsredovisning.

När kommunstyrelsen bedömer informationen som fullständig fattar man ett beslut om markanvis­ningsförfrågan gillas eller ogillas. Gillas markanvis­ningsansökan träffar kommunen ett markanvisningsavtal med byggherren där denne förbinder sig att följa de villkor som kommunen har beslutat om i markanvisningen (se punkt 5.).

**4.2. Jämförelseförfarande**

Exploatörer får lämna in anbud på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen har satt upp. Marken tilldelas den exploatör vars förslag stämmer bäst överens med de ställda kriterierna.

4.3. Markanvisningstävling

Om ett bredare intresse för marken ifråga föreligger ska kommunen i första hand använda sig av markan­visningstävling. Detta görs genom att en arbetsgrupp, bestående av tjänstepersoner med särskild kompetens inom de områden som berörs i den aktuella markan­visningen, tar fram villkoren för det aktuella markom­rådet, och cirkulerar dessa till ett urval av intressenter. Dessa villkor varierar och beror bland annat på kommunens mål med området, områdets storlek, områdets läge, samt huruvida detaljplanen har påbörjats och/eller vunnit laga kraft.

Markanvisningstävlingsprocessen kan delas upp i tre efter varandra följande faser; *annonsering, tävling,* samt *tilldelning*.

4.3.1. Annonsering

I de fall markanvisningstävling används som metod skickas en inbjudan till ett urval av byggherrar där det informeras om möjligheten att delta i markanvisningen. Markanvisningstävlingen annonseras även på kommunens hemsida. Återfinns det ett av kommunen identifierat behov av att nå en större skara potentiella intressenter kan annonseringen även ske på andra platser. Villkoren för att delta i markanvisningen framgår av inbjudan. Byggherrar som önskar markanvisning kan även höra av sig direkt till kommunen.

4.3.2. Tävling

I tävlingen presenterar de byggherrar som uttryckt ett intresse för markanvisningen sina förslag för hur de vill bebygga området som är aktuellt. Hur detaljerade dessa förslag är vid den enskilda tävlingen beror på de villkor kommunen har satt upp i inbjudan, och beror bland annat på vilka ambitioner kommunen har med området. Om kommunen bedömer något eller några av de inkomna anbuden som ofullständigt eller otydligt kan kommunen begära in ytterligare handlingar från de anmälda intressenterna.

Generellt bör markanvisningstävlingen vara av enklare karaktär, där pris utgör en avgörande faktor. Detta möjliggör en snabb tilldelning och byggnation. Gör kommunstyrelsen emellertid bedömningen att det föreligger ett större intresse från allmänheten och/eller byggherrar kan tävlingen vara mer ingående och ha större fokus på, exempelvis, det arkitektoniska formspråket. Detta framgår i inbjudan och byggherrar­na förhåller sig till detta när de lämnar in sina förslag. När samtliga förslag är presenterade fattar kommunen ett beslut om tilldelning enligt gällande delegations­ordning, och priset sätts efter det tilldelade förslagets kostnadsförslag. Kommunen har också möjlighet att förkasta samtliga inkomna förslag i en markanvisnings­tävling.

**4.3.3. Bedömningsgrunder vid utvärdering av inkomna anbud**

Generellt gäller följande kriterier som bedömningsgrund vid markanvisning. Dessa kan variera beroende på projekt och område.

Anbudsförslaget:

* Valda specifika kriterier från gällande flerårsplan med budget
* Anbud av markpriset
* Boendekostnad (vid bostadsbyggande)
* Olika upplåtelseformer (vid bostadsbyggande)
* Miljö och hållbarhet
* Gestaltning
* Social hållbarhet
* Innovation
* Tidplan och genomförande

Exploatörens:

* Tidigare samarbete
* Organisation
* Kreditvärdighet
* Miljöprofil
* Referensobjekt
* Långsiktig förvaltning av bebyggelse (vid bostadsbyggande, t.ex. hyresrätter)

Exploatören ska bl.a. redovisa företagets organisation och historik, projektets idé med kalkyl,

boendekostnad (vid bostadsbyggande) och exploatörens intresse av långsiktig förvaltning av

bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Kommunen vill även få in referensobjekt på tidigare

utförda projekt, däribland eventuella tidigare samarbeten med kommunen. Ytterligare kriterier

som kan efterfrågas är exploatörens inställning till gestaltning och miljö/hållbarhet.

Kommunen vill också att exploatören redovisar hur man bidrar till att uppfylla kommunens vision och övergripande mål.

**4.3.4. Tilldelning**

Tilldelningen av kommunens mark ska gå i linje med kommunens övergripande mål och visioner gällande exempelvis befolkningsutveckling, hållbarhet, tillgänglighet, eller miljöstandard. Villkoren för bedömningsgrunderna specificeras och kompletteras utifrån kommunens bedömning av områdets specifika förutsättningar. Val av en eller flera byggherrar sker utifrån viktade parametrar i markanvisningen.

Tidsåtgången beror på områdets komplexitet. I nor­mala fall görs urvalet av en grupp med kompentens inom exempelvis mark- och exploatering, detaljplaner, bygglov, miljö och infrastuktur. Beslut om tilldelning kan variera, men ska ske i anslutning till det sista datumet för inlämning av anbud. När urvalsprocessen är klar och en eller flera byggherrar valts ut för markanvisning följer en förhandling. Förhandlingen ska rendera i ett markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att följa de villkor som gäller för markanvisningen.

**5. Avtal**

När området har blivit tilldelat, antingen genom direkt­anvisning eller genom markanvisningstävling, träffas ett avtal mellan kommunen och byggherren i fråga. I ett initialt skede träffas ett Markanvisningsavtal, vilket då projektet är förverkligat kan kompletteras med ett Överlåtelseavtal/Köpeavtal.

**5.1. Markanvisningsavtal**

Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal som reglerar förutsättningarna inför ett överlåtelseavtal/köpeavtal. I markanvisningsavtalet fördelas ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen. Beroende på när avtalet skrivs, i förhållande till planerings- och genomförandeprocessen, kan innehållet i avtalet variera. Skrivs markanvisningsavtalet i ett tidigt skede då alla kostnader inte är kända kan avtalet behöva kompletteras med ytterligare ett avtal, ett tillägg, eller helt ersättas med en avsiktsförklaring. Av avtalet ska det framgå till vilket pris marken säljs och vad som är inkluderat i priset, samt vilka exploateringskostnader byggherren ska stå för. Följande allmänna villkor gäller för markanvisningsavtal: Markanvisningen är tidsbegränsad. Vanligtvis gäller avtalet i sex-nio månader från det att båda parter har under­tecknat avtalet. Om ett överlåtelseavtal/köpeavtal inte har träffats mellan parterna när tidsperioden utgår återgår markanvisningen till kommunen. Emeller­tid kan förlängning medges av kommunen, under förutsättning att kommunen gör bedömningen att byggherren aktivt har försökt driva processen vidare och förseningen därigenom inte kan anses bero på byggherren.

* Om markanvisningen återgår till kommunen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.
* Kommunen har rätt att närsomhelst under avtals­tiden återta markanvisningen om kommunen gör bedömningen att det finns skäl att anta att bygg­herren inte avser eller förmår genomföra projektet i enlighet med avtalet.
* Ett återtagande ger inte per automatik byggherren rätt till ersättning eller kompensation. Om pro­jektet uteblir efter ingånget markanvisningsavtal kan kommunen däremot inleda förhandlingar med byggherren om överlåtelse av redan utförda anläggningar. Kommunen gör då en bedömning av vad som utgör ett skäligt pris.
* Byggherren förväntas helt eller delvis bekosta nödvändig infrastruktur, däribland exempelvis utgifter för dagvatten, VA, el, och parkering under projektets gång.
* När projektet är färdigställt ska en diskussion inledas mellan kommunen och byggherren om huruvida byggherren bör överlåta tillhörande infrastruktur till kommunen.
* Markanvisningsavtalet gäller för en specifik byggherre. Följaktligen har byggherren inte rätt att överlåta markanvisningsavtalet till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande.
* Kommunen upplåter inte mark via tomträtt.
* Om kommunen genom eventuella mål- och policydokument eller gestaltningsprogram önskar en särskild profil för ett visst område, så kräver kommunen att byggherren följer dessa.
* Kommunen förbehåller sig rätten att ta ut en eventuell markanvisningsavgift.

5.2. Överlåtelseavtal/Köpeavtal

Då markanvisningsavtalet är träffat och byggherrens projekt är förverkligat kan kommunen och byggherren komma överens om ett överlåtelseavtal/köpeavtal, vid vilket äganderätten för marken övergår från kommunen till byggherren genom fastighetsbildning eller köpebrev. I överlåtelseavtal regleras bland annat tillträde, köpeskilling, byggnadsskyldighet och giltighet.