



TIDAHOLMS
KOMMUN

Tekniska förvaltningen

Ärendenr: TN 2018/104

Fastställt: KF 2018-11-26

Reviderad: -

RIKTLINJE

Markanvisning

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Inledning	3
Vad är en markanvisning?	3
Vad regleras i avtal om markanvisning?	3
Markanvisningsavgift	3
Tider	3
Upplåtelse av mark	4
Handläggningsrutiner och grundläggande villkor	4
Ansvarsfördelning för markanvisning	4
Metoder	4
Hur ansöker jag om en markanvisning?	6
Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar?	6
Tomter till försäljning	6
Försäljning av kommunens småhustomter	6
Försäljning av kommunens industritomter, mark för verksamheter	7

Inledning

Sedan den 1 januari 2015 ska kommuner som använder sig av markanvisningar även anta riktlinjer för markanvisningar. Detta enligt riksdagens beslut om lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Vad är en markanvisning?

I 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet markanvisning som 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 kommunägt markområde för bebyggande. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande. Tomterna säljs genom den kommunala tomtkön och enligt de regler som gäller för denna.

Inom Tidaholms kommun fattar kommunstyrelsen beslut om markanvisning. I markanvisningsavtalet klargörs de förutsättningar och villkor som ska gälla för markanvisningen. Kommunen kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte en lagakraftvunnen detaljplan redan finns vid tillfället.

Vad regleras i avtal om markanvisning?

I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren. Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningen får inte överlätas. Avtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Markanvisningsavgift

Avgiften bestäms i varje enskilt fall och avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelseavtalets fullbordan. I de fall marköverlåtelsen inte fullbordas behåller kommunen avgiften.

Tider

Planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i maximalt 6 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att försening- en inte beror på byggherren.

Detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då maximalt i 24 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

I normalfallet ingår kostnad för planläggning i bygglovsavgiften. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal.

Upplåtelse av mark

Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

Nyttjanderätt, arrende

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och arrendeavtal upprättas.

Allmän plats

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd.

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Ansvarsfördelning för markanvisning

Tekniska förvaltningen leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen. Näringslivsenheten ansvarar för näringslivetableringar.

Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen.

Metoder för markanvisning gällande bostäder

Tidaholms kommun använder sig av olika metoder för att tilldela mark till intresserade byggherrar. De olika metoderna är direktanvisning, jämförelseförfarande och tävling. Oavsett metod för markanvisning kommer dialog att hållas med intressenter under processen. Valet av metod för respektive markanvis-

ning beslutas av nämnden och styrs av förutsättningarna för det aktuella område som ska anvisas.

Jämförelseförfarande

För bostadsprojekt där flera aktörer kan förväntas vara intresserade tillämpas tilldelningen av markanvisning genom intresseförfrågan. Initiativet till intresseförfrågan kommer från kommunen själv utifrån att projektet står på tur i utbyggnadsordningen.

Vid jämförelseförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.tidaholm.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning kan användas till exempel när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell eller när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad.

Det kan också vara aktuellt när kommunen har mycket projektspecifika krav eller vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (till exempel ett innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering).

Markanvisningstävling

Urval sker genom en tävling. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Bedömning görs av utsedd urvalsgrupp. Kriterier vid bedömning väljs med bakgrund i projektets mål. Markanvisningstävlingen administreras av tekniska förvaltningen. Ett tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kommuniceras på www.tidaholm.se samt i de fall tekniska förvaltningen finner det lämpligt även i passande medier.

Bedömningsgrunder vid markanvisningstävling

Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid markanvisningstävling. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

- Markpris: Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan beslutas innan tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.
- Mångfald i boendet: Tidaholms kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en variation när det gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika stadsdelar och områden.
- Miljö: Tidaholms kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling. Målsättningen är att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive område.

- Konkurrens och mångfald på marknaden: Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område. På samma sätt strävar kommunen efter en mångfald bland arkitekter.
- Gestaltning: Tidaholms kommun lägger vikt vid områdets och bostadens utformning, både boende- och utomhusmiljö. Därför är exempelvis ett projekts arkitektoniska utformning av betydelse och hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall valda delar av gestaltungsprogram ett kriterium vid markanvisning.
- Organisation och genomförande: Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

Principer för markprissättning

Priset ska vara marknadsmässigt, men inte marknadsledande. Priset avser endast fastigheten. I köpeskillingen ingår till exempel inte anläggningsavgifter för vatten och avlopp eller anslutningsavgift för el eller fjärrvärme.

Hur ansöker jag om en markanvisning?

All aktuell information om markanvisningar läggs upp på hemsidan www.tidaholm.se. På hemsidan finns också information om vilka intressenter som blivit utvalda till avslutade markanvisningar. Denna information skickas också ut till de som deltagit i den aktuella markanvisningen.

Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar?

Efter att en ansökan om markanvisning har skickats in får byggherren normalt ett besked inom 3 månader. Vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre. Avgörande för handläggningstiden är också kvaliteten på intresseanmälan.

Efter att anbud eller tävlingsbidrag inlämnats för markanvisningen utser kommunstyrelsen den byggherre som får gå vidare i markanvisningsprocessen. Ett sådant beslut om markanvisning till en byggherre initierar en förhandling om att upprätta ett markanvisningsavtal mellan parterna.

Den anbudsgivare som antas kommer tillsammans med kommunen upprätta ett markanvisningsavtal som reglerar byggnationen och förutsättningar. När förutsättningarna för att realisera projektet är klara kan ett genomförandeavtal och ett köpeavtal tecknas. Ett köp för överförande av äganderätten av marken genomförs sedan.

Tomter till försäljning

Försäljning av kommunens småhustomter

Kommunala småhustomter fördelas till kommunens tomtkö och säljs till privatpersoner till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Områden pla-

nerade för sammanbyggda småhus kan tilldelas byggherre genom markanvisning. Kommunen kan då kräva att byggherren ska fördela tomterna eller viss del av dessa via kommunens tomtkö.

Försäljning av kommunens industritomter, mark för verksamheter

Mark för verksamheter kan erbjudas till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning.

Verksamhetstomterna säljs till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Inför en etablering kan i vissa fall markanvisningsavtal träffas som ger byggherren möjlighet att utreda förutsättningarna för bebyggelse innan köpet sker.