

Riktlinje för markanvisning

Dokumenttyp RIKTLINJE	Diarienummer KS 2022/157	Datum för beslut 2022-04-25	Version 1
Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Dokumentansvarig Avdelningschef Samhällsavdelningen	Ansvarig för uppföljning Avdelningschef Samhällsavdelningen	Reviderad
Dokumentet gäller Tillsvidare			

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Syfte	3
3	Utgångspunkter och mål för överlåtelse	3
4	Grundläggande villkor för markanvisning	4
	4.1 Byggherrens redovisning och åtagande	4
	4.2 Tidsbegränsning	4
5	Förfarande vid markanvisning	5
	5.1 Direktanvisning.....	5
	5.1.1 Anbudsförfarande	6
	5.1.2 Markanvisningstävling.....	6
6	Handläggningsrutiner	6
	6.1.1 Organisation	6
	6.1.2 Intern process.....	7
7	Principer för markprissättning	8

1 Bakgrund

Det finns många politiska ambitioner för Kramfors kommuns framtid som är direkt kopplade till hanteringen av mark – Byggnation av nya bostäder, skapandet av nya arbetstillfällen och utvecklingen av service och verksamheter. Kramfors kommun har ett stort ansvar när det kommer till att möjliggöra allt detta. Kommunen har exempelvis ett planmonopol, ett bostadsförsörjningsansvar och är en stor markägare. För att kunna fullfölja de politiska ambitionerna behöver kommunen ta en aktiv roll i främjandet av nyproduktioner och nyetableringar. Ett verktyg för detta är markanvisning.

Markanvisning definieras i lagen för kommunala markanvisningar (2014:899) 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. Lagen för kommunala markanvisningar anger att det krävs en riktlinje för att få genomföra markanvisningar. Riktlinjen ska enligt lagen innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

2 Syfte

Föreliggande dokument är Kramfors kommuns riktlinje för markanvisning. Avsikten med framtagandet är att i framtiden kunna genomföra markanvisningar i enlighet med rådande lagstiftning.

Riktlinjen fungerar som ett vägledande underlag vid politiska beslut rörande markanvisning och i det interna arbetet mellan berörda förvaltningar. Syftet med riktlinjen är att tydliggöra möjligheterna och processen i kommunen för byggherrar som vill exploatera kommunal mark. Riktlinjen är tillämpningsbar vid både anvisning av mark för byggnation av bostäder och verksamhetsetableringar. Försäljningen av småhustomter och kompletteringsmark för småhustomter och befintliga verksamheter omfattas inte av riktlinje för markanvisning.

3 Utgångspunkter och mål för överlåtelse

I Kramfors kommun är målet för markanvisning, och i slutändan för marköverlåtelse, att tillgodose angelägna allmänna intressen. Det kan omfatta behov av nyproducerade bostäder, företagsetableringar som genererar arbetstillfällen och utvecklingen av samhällsservice. Kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram belyser den politiska viljan om hur och var kommunen ska växa och utvecklas. Dessa styrdokument är därmed viktiga utgångspunkter för när och hur markanvisningar ska användas.

4 Grundläggande villkor för markanvisning

Nedan presenteras kommunens grundläggande villkor för markanvisning i olika avseenden. Ytterligare villkor kan tillkomma.

4.1 Byggherrens redovisning och åtagande

En förutsättning för att kommunen ska ingå ett markanvisningsavtal är att byggherren har den kompetens och seriositet som krävs. Hur byggherren har genomfört tidigare projekt kommer därför beaktas av kommunen. Företagets affärsidé, organisation och ekonomiska status såväl som referensobjekt och eventuella samarbetspartners behöver också redovisas. För att få teckna avtal med Kramfors kommun får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller underentreprenörer ha belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Vid behov tas kreditupplysning.

Byggherren bekostar den projektering som behövs under markanvisningen. Kramfors kommun kan även begära att byggherren medfinansierar de utredningar som kan krävas för framtagandet av en detaljplan.

Det är inte tillåtet för en byggherre att överlåta en markanvisning utan kommunens skriftliga godkännande. I fall det gäller en överlåtelse till dotter- eller projektbolag inom en koncern kan överlåtelsen i regel godkännas.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet. Detsamma gäller om projektet väsentligt förändras eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren eller förutsättningarna för genomförandet. Vid återtagen marktilldelning har byggherren inte rätt till kompensation. Kramfors kommun garanterar inte att tecknande av markanvisning på mark som saknar detaljplan leder till byggrätt och att detaljplanen vinner laga kraft. En markanvisning som inte kan fullföljas på grund av att en detaljplan inte kan antas, eller genom andra myndighetsbeslut ger därmed heller inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader. En markanvisning som inte kan fullföljas ger heller inte rätt till ny markanvisning.

4.2 Tidsbegränsning

Markanvisningen ska alltid vara tidsbegränsad för att undvika situationer där en aktör upptar mark utan att driva ett projekt framåt.

I fall att parterna under markanvisningsperioden enas om villkoren för att fullfölja projektet tecknas ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal som slutligt reglerar projektets genomförande mellan kommunen och byggherren.

Tidsbegränsningen som avtalas ska maximalt vara två år. Förlängning kan beviljas om det finns särskilda skäl. En förutsättning för förlängning är att byggherren ska ha drivit projektet aktivt och att förseningen inte skett på

grund av byggherren. Förlängning kan beviljas om det finns särskilda skäl. En förutsättning för förlängning är att byggherren ska ha drivit projektet aktivt och att förseningen inte skett på grund av byggherren.

5 Förfarande vid markanvisning

Markanvisning kan ske genom direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling.

5.1 Direktanvisning

Vid direktanvisning anvisas mark till en intressent utan att annonsering efter andra intressenter sker. Direktanvisning kan användas när en byggherre föreslår ett projekt som kommunen bedömer är intressant, på en plats där efterfrågan på marken bedöms vara låg.

Alla byggherrar är välkomna att på eget initiativ komma med projektidéer för Kramfors kommuns utveckling. Garantier för att en idé eller en förfrågan ska leda till en markanvisning kan dock inte lämnas. För prövning av denna markanvisning krävs följande:

- En skriftlig ansökan där byggherren beskriver och illustrerar föreslagen byggnation. Beskrivningen ska innehålla:
 - Projektidé i form av information om byggnationens utformning, volym och verksamhets- eller bostadstyp. Detta inbegriper princip- och gestaltningsskisser på byggnationen och utemiljön
 - Information om parkering och angöring till byggnationen, eller andra infrastrukturlösningar
 - Projektkalkyl
 - Tidsplan för projektet
 - Referensobjekt
- Byggherren ska även lämna in administrativ information som ska innehålla:
 - Företagets historik och organisation
 - Affärsidé
 - Information om de företag och samarbetsparters som kommer vara involverade i projektet
 - Årsredovisningen från föregående år

5.1.1 Anbudsförfarande

Ett anbudsförfarande ska användas när kommunen önskar flera förslag från flera byggherrar. Anbudsförfarandet kan företrädesvis genomföras för mark som har en antagen detaljplan eller en påbörjad detaljplaneprocess.

Vid detta förfarande läggs en inbjudan till markanvisning ut på kommunens hemsida och annonseras i media. Inbjudan innehåller information om det aktuella området, den inriktning exploateringen bör ha i området samt om övriga bedömningskriterier som kommunen använder vid urvalet.

Byggherrar ska därefter, inom den tid som anges i inbjudan, skicka ett anbud till kommunen.

Samtliga uppgifter som för en direktanvisning krävs, men utökas alltså med de bedömningskriterier som kommunen väljer för den aktuella marken. Ett bud på marken ska även lämnas via anbudet genom att redovisa en föreslagen köpeskilling.

5.1.2 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kommer användas sparsamt. Ett sådant förfarande kan bli aktuellt för projekt i områden där kommunen har extra höga ambitioner för utvecklingen. Det kan också vara för projekt som påtagligt påverkar stadsbild eller bebyggelsestruktur, eller för projekt som på annat sätt bedöms vara speciella. Markanvisningstävling genomförs på samma sätt som ett anbudsförfarande. Det kan dock innehålla fler kriterier och ställa högre krav på ett mer utförligt förslag, innehållandes redovisning av arkitektur och innehåll.

Samtliga uppgifter som för en direktanvisning krävs, samt uppfyllnad av andra bedömningskriterier och lämnade av bud som vid anbudsförfarande. Därtill tillkommer krav på en utökad och mer preciserad redovisning av förslaget, exempelvis med genomarbetade arkitektritningar.

6 Handläggningsrutiner

6.1.1 Organisation

Inom Kramfors kommunorganisation är ansvaret för mark uppdelat på flera nämnder, förvaltningar, avdelningar och enheter. Kommunstyrelsen ansvarar för den översiktliga planeringen av användningen av mark och vatten, kommunens bostadsförsörjning, samt främjandet av samhällsbyggande och den allmänna utvecklingen och tillväxten i kommunen. Kommunstyrelsen ansvarar även för att anta, ändra eller upphäva detaljplaner. Dessa frågor handläggs och bereds av kommunledningsförvaltningen, via Samhällsavdelningen och Miljö- och byggavdelningen. Produktionsnämnden ansvarar för kommunens fastigheter, exempelvis genom att sälja, köpa, arrendera ut, hyra ut eller på annat sätt upplåta kommunens fasta egendom. Dessa frågor handläggs och bereds av produktionsförvaltningen, via den tekniska avdelningen.

Markansvisningsfrågor tangerar samtliga berörda verksamheter och dessa ska involveras vid varje markansvisningsförfarande, vilket kräver samordning. Kommunstyrelsen och kommunledningsförvaltningen har i regel en samordnande roll, och bör även ha det i denna fråga.

Samhällsavdelningens näringslivs- och utvecklingsenhet har det övergripande ansvaret avseende kommunens markanvisningar. Beslut om markanvisning fattas följaktligen av kommunstyrelsen. Den tekniska avdelningen har ansvaret för tecknande av avtal i sammanhanget.

Följande funktioner bör involveras och samrådas med i markansvisningsförfarandet:

- Näringslivsutvecklare
- Samhällsplanerare
- Planhandläggare
- Markhandläggare

6.1.2 Intern process

En fråga om direktanvisning kan initieras av en exploatör via en ansökan. Ansökan lämnas till näringslivs- och utvecklingsenheten, där ärendet handläggs. Under beredningen undersöks projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar. Överensstämmelsen med kommunens långsiktiga mål och planer undersöks likaså. Ett internt samråd sker med de funktioner som omnämns ovan, samt med dess ledning. I fall att projektet bedöms vara lämpligt lyfts ärendet till kommunstyrelsen för beslut om att anvisa marken. Eventuella tillhörande planuppdrag beslutas även i samband med detta.

Ett anbuds förfarande eller markanvisningstävling kan även initieras av Kramfors kommun. Detta sker via beslut i kommunstyrelsen. I samband med detta fattas även beslut om bedömningskriterier. Bedömningskriterierna kan variera beroende på plats, omfattning och inriktning, men ska alltid återspegla kommunens målsättningar och planering. Det kan exempelvis handla om hållbarhet (ekologisk, social, och ekonomisk), mångfald i boende och upplåtelseform eller gestaltning och arkitektur. Hänsyn ska alltid tas till översiktsplanen med tillhörande fördjupningar och tillägg, planprogram och bostadsförsörjningsprogrammet och andra relevanta styrdokument. Ifall att markanvisning sker efter upprättad detaljplan ska givetvis förslaget följa bestämmelserna i detaljplanen. Efter beslut om att påbörja ett anbuds förfarande eller en markanvisningstävling kommuniceras detta på kommunens hemsida och i media, detta i form av information om förfarandet samt information om det aktuella området och de fastställda bedömningskriterierna. Inkomna anbud lämnas till näringslivs- och utvecklingsenheten där ärendet handläggs, på samma sätt som vid direktanvisning. I det interna samrådet rangordnas förslagen även utifrån markpriset och hur väl de bedöms uppfylla angivna bedömningskriterier. En

intervju sker därefter med den byggherre vars förslag anses vara bäst. I fall att ett anbud bedöms lämpligt under beredningen lyfts ärendet till kommunstyrelsen, på samma sätt som vid direktanvisning.

Efter beslut om markanvisning övergår handläggning och beslut i ärendet till produktionsförvaltningens tekniska avdelning och produktionsnämnden. I denna fas upprättas ett markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet regleras villkoren för markanvisning mellan kommunen och byggherren. I avtalet preciseras projektets innehåll. Avtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och slutliga överlåtelse. I markanvisningsavtalet görs en övergripande kostnadsfördelning, en mer detaljerad fördelning regleras senare i ett köpeavtal/marköverlåtelseavtal. Beslutade bedömningskriterier överförs och specificeras i markanvisningsavtalet. Under tiden för markanvisningen har byggherren möjlighet att undersöka platsens förutsättningar, exempelvis genom att göra geologiska eller arkeologiska undersökningar. Sker markanvisningen i tidigt skede kan byggherren ha en aktiv roll och vara delaktig i framtagandet av detaljplanen och dess utredningsarbete. Förändringar av anbudet är möjliga om kommunen bedömer att förändringen medför en förbättring av anbudet.

Innan markanvisningsavtalet löper ut ska ett köpeavtal/marköverlåtelseavtal tecknas för att byggherren ska kunna genomföra sitt projekt. Byggherren ska innan dess vanligtvis ansöka om bygglov. Villkor bör ställas vid försäljning om att byggprojektet ska vara färdigställt inom två år från köpeavtalets/marköverlåtelseavtalets tecknande. Kommunen kan även specificera ytterligare punkter i avtalet. Därefter sker marköverlåtelse till byggherren. Markanvisningsavtalet upphör att gälla om inget köpeavtal/marköverlåtelseavtal har undertecknats inom markanvisningstiden.

7 Principer för markprissättning

Försäljning av kommunal mark ska ske till ett marknadsmässigt pris. Priset vid markanvisningar är beroende av marknadsförutsättningarna för respektive område.

Markprissättning sker antingen genom ett öppet anbudsförfarande där det är en del av urvalsprocessen, eller genom ett fastställt pris som en oberoende värdering tagit fram. Undantaget är om marknadsvärdet är känt sedan tidigare genom en liknande, nyligen genomförd försäljning. Kommunen kan välja att avbryta markanvisningen om anbudet inte motsvarar förväntningarna på priset.