



**Nordmalings
kommun**

Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Nordmalings kommun



Innehållsförteckning

1	Bakgrund och syfte.....	3
2	Allmänt om riktlinjer för markanvisning	3
3	Omfattning	3
4	Tidsbegränsning	4
5	Markprissättning.....	4
6	Metoder för markanvisning	4
6.1	Rutiner vid direktanvisning för bostäder	4
6.2	Rutiner vid anbudsförfarande för bostäder.....	5
6.3	Rutiner vid markanvisningstävling för bostäder	5
6.4	Rutiner vid markanvisningstävling för verksamheter	5
7	Kompletterande uppgiftslämnande.....	5
8	Avtal om markanvisning och fullföljd av markanvisning	6
9	Villkor för markanvisning	6
10	Innehåll i marköverlåtelseavtal.....	7
11	Säkerhet.....	8



1 Bakgrund och syfte

Lag (2014:899) reglerar riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen definierar 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.”* I lagen regleras att en kommun som utför markanvisningar ska ta fram riktlinjer för sådana. På så sätt förtydligas processen och ger vägledning, både i kommunens handläggning och för byggherrar. Markanvisningsavtal upprättas med andra ord när kommunen äger mark som ska exploateras och ska bebyggas av en byggherre. Markanvisning sker framförallt i samband med genomförande av detaljplan enligt PBL och avtalet tecknas vanligtvis i planarbetets inledning.

Lagen säger att *”Riktlinjerna skall innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggelse, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”*. Riktlinjerna innehåller därför de utgångspunkter och mål som kommunen har vid överlåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner, grundläggande villkor samt vilka principer som tillämpas vid markprissättning.

Det ska vara tydligt vilka villkor kommunen ställer vid markexploatering och vad som kan förväntas av kommunen i form av handläggning och beslut om markanvisning. Riktlinjerna för markanvisning ger kommunen ett verktyg att påverka nyttjandet av marken, i form av innehåll, utformning och upplåtelseformer. Riktlinjerna bidrar även till att markinköp inte kan ske i spekulationssyfte. En exploateringsprocess är ofta utsträckt över flera år och en god mark- och planberedskap med framförhållning är därför viktig. Upplåtelseformen kan inte styras genom detaljplan, vilket gör samarbetet mellan kommun och byggherrar viktigt.

Riktlinjerna beslutas av kommunfullmäktige.

2 Allmänt om riktlinjer för markanvisning

Här anges kommunens riktlinjer vid upprättande av markanvisningsavtal. Riktlinjerna utgår från situationen där en ny detaljplan upprättas för att kunna genomföra markanvisningen, vilket är den vanligaste situationen. Riktlinjerna är generella och avvikelser kan förekomma i enskilda fall.

Markanvisning kan ske genom inbjudan, alternativt spontan intresseanmälan för ett specifikt område. Intresseanmälan kan lämnas till kommunstyrelsen via;

E-post: kommun@nordmaling.se

Post: Nordmalings kommun, 914 81 NORDMALING

3 Omfattning

Riktlinjerna omfattar försäljning av all kommunal mark förutom enskilda tomter för småhusbebyggelse som säljs till privatpersoner.



4 Tidsbegränsning

Markanvisningen skall begränsas i tid till högst två år från beslutsdagen. Tydlig datering skall finnas i avtalet. Avtalstiden kan förlängas under förutsättning att byggherre/exploatör aktivt bedriver projektet och/eller att eventuella förseningar som gör att avtalstiden inte hålls ej beror på denne. Förlängning ska bekräftas skriftligt av kommunen och beslutas av kommunstyrelsen.

5 Markprissättning

Prissättningen av kommunal mark ska vara marknadsanpassad utan att vara prisledande. Stöd till näringslivet i form av överlåtelse av mark till ett oskäligt lågt pris eller köp av mark till ett oskäligt högt pris inte är tillåten enligt kommunallagen. Ett sådant förfarande kan tillåtas vid synnerliga skäl (kommunallagen 2 kap 8 §) men får inte strida mot EU:s statsstödsregler. Tre prissättningsmodeller tillämpas; sedan tidigare kända marknadsförhållanden alternativt genom politiska beslut, anbuds förfarande eller oberoende expertvärdering. Vid osäkerhet av marknadsvärdet ska en oberoende expertvärdering utföras. Markpriset kan vara fast eller erbjudas till högstbjudande och beslutas av kommunstyrelsen.

Priset på marken är även avhängigt om detaljplan för området genomförs före markanvisningen eller om den skall genomföras av byggherren.

6 Metoder för markanvisning

Vid markanvisning för bostäder tillämpar Nordmalings kommun tre olika tillvägagångssätt, beroende på områdets förutsättningar. Kommunen eftersträvar att offentliggöra exploateringsområden genom anbuds förfarande, men direkt tilldelning kan inträffa när en idé presenteras som inte tidigare prövats eller övervägts. Separata rutiner råder vid markanvisning för verksamheter.

6.1 Rutiner vid direktanvisning för bostäder

Direkttilldelning sker vid markanvisning utan konkurrens. Direkttilldelning är även aktuellt vid markbyte och vid mindre tillbyggnad/utbyggnad av befintlig fastighet. Intresseanmälan skall vara skriftlig och undertecknad av sökande byggherre/exploatör och inlämnas till Nordmalings kommun. Följande handlingar ska bifogas intresseanmälan:

- Illustration över tänkt projekt
- Ekonomiska förutsättningar för byggherre/exploatör att genomföra projektet
- Tidplan
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Företagets organisationsnummer

Kommunen har som målsättning att inom en månad kontakta intressenten för vidare diskussion, beroende på aktuella sammanträdesdatum.



Direktanvisning beslutas av kommunstyrelsen.

6.2 Rutiner vid anbudsförfarande för bostäder

Förfrågningsunderlag publiceras i dagspressen och på kommunens hemsida och anbudsförfrågan är öppen under minst 4 veckor. I förfrågningsunderlaget preciseras typ av önskad byggnation och till vilket ändamål. Därefter bedöms de inkomna anbuden utifrån ställda villkor i anbudsförfrågan. Handläggningstiden varierar och är beroende av kommunstyrelsens sammanträden. Vinnande byggherre ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen. Publicering i andra medier kan också förekomma utöver tidigare nämnda.

Anbudsförfarande beslutas av kommunstyrelsen.

6.3 Rutiner vid markanvisningstävling för bostäder

Markanvisningstävling anordnas i områden med högre krav på utformning och gestaltning eller vid större exploateringar i attraktiva områden. Utvärderingskriterier utarbetas för varje enskild markanvisningstävling. Större krav ställs på byggherren som i detalj ska visa på sin projekttid.

Förfrågningsunderlag publiceras i dagspressen och på kommunens hemsida och ska pågå i minst tio veckor. Publicering i andra medier kan också förekomma utöver tidigare nämnda. Tävlings- och handläggningstiden varierar och är beroende av kommunstyrelsens sammanträden. Utvärdering av inkomna bidrag sker enligt angivna förutsättningar i förfrågningsunderlaget.

Markanvisningstävling beslutas av kommunstyrelsen.

6.4 Rutiner vid markanvisningstävling för verksamheter

Kommunen har till uppgift att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter genom att erbjuda byggbara tomter inom olika delar i kommunen. Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar i ett visst område. Anvisningsförfarandet skiljer sig på så sätt att sekretess kan krävas för att skydda en affärsidé under förhandlingsperioden.

Markanvisning för verksamheter beslutas av kommunstyrelsen.

7 Kompletterande uppgiftslämnande

Andra handlingar kan komma ifråga för att kommunen skall kunna avgöra lämpligheten i exploateringsprojektet. Vid handläggningen av ärendet sker dialog mellan kommun och byggherre/exploatör. Kommunstyrelsen gör en bedömning utifrån riktlinjerna för markanvisning.



Kommunen kan komma att kräva redovisning av:

- Grundläggande information om företaget, såsom organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- Företagets historik och affärsidé
- Samarbetsparter i förekommande fall
- Referensprojekt
- Det pris byggherren är villig att erbjuda för marken och övriga villkor för ett förvärv.
- Aktuell kreditupplysning. Utifrån kreditupplysningen görs en skälighetsbedömning beroende på projektets omfattning.
- För projekt med hyresrätter ska särskild ställning tas till byggherrens ekonomiska stabilitet.

8 Avtal om markanvisning och fullföljd av markanvisning

Ett avtal om markanvisning är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplan för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av kommunen i enlighet med plan- och bygglagen. I kommunens arbete med markanvisning förekommer flera avtalstyper:

- *Föravtal.* Ett föravtal kan föregå markanvisning när byggherren vill ha preliminära besked om t ex fördelning av exploateringskostnader och vem som står risken vid så kallad förgävesplanering. Föravtal kan ses som ett "letter of intent". Ett föravtal kan också ge en byggherre möjlighet att delta i tidiga planeringsskeden.
- *Markanvisningsavtal.* I ett markanvisningsavtal regleras byggherrens rätt att under en bestämd tid arbeta med förutsättningarna för ny bebyggelse.
- *Marköverlåtelseavtal.* Genomförandeavtal när kommunen är markägare och överlåter mark till en byggherre, kombinerat med villkor som parterna ska uppfylla i samband med genomförandet.
- *Avtal om försäljning.* Försäljningsavtal används vid överlåtelser som inte är förenade med genomförandevillkor.

9 Villkor för markanvisning

Nedan listas generella villkor för markanvisning, oavsett typ av bebyggelse:

- Markanvisning tidsbegränsas utifrån förutsättningar i varje enskilt projekt. För att säkerställa att marken inte binds upp för en längre tid ska reservationstiderna vara korta. Vanligtvis rör det sig om två år från dagen då avtalet undertecknades.
- Byggherren ska inom reservationstiden vid behov ansöka om detaljplan, ordna godkänt bygglov samt övriga tillstånd/handlingar som kan krävas för den planerade byggnationen på området. Om inte villkoren i markanvisningsavtal uppfylls inom angivna tider upphör markanvisningen utan rätt till ersättning. Förlängning kan medges av kommunen till exempel om förseningen inte beror på byggherren. Kommunstyrelsen beslutar om förlängning.
- Projekt som avbryts ger inte rätt till ny markanvisning.
- Beställning av utredningar sker i samråd med byggherren. Kostnader för utredningarna och efterföljande åtgärder kan fördelas enligt olika modeller och markpriset bestäms utifrån den modell som tillämpas.



1. Kommunen bekostar alla utredningar i planläggningskedet och kostnaden läggs på markpriset.
2. Kostnaderna fördelas mellan kommunen och byggherren.
3. Byggherren står för samtliga utredningskostnader.

Exempel på utredningar kan avse buller, markföroreningar, arkeologiska lämningar m.m. Utgångspunkten vid markanvisning är att byggherren bekostar plan- och utredningskostnader.

- All projektering som utförs av byggherren bekostas av byggherren.
- Markanvisningsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Markanvisningsavtal får inte heller inskrivas.
- Markanvisning ger ingen rätt för byggherren att nyttja marken under avtalstiden.
- För markanvisning utgår ingen avgift.
- Markanvisningens giltighet villkoras av att det godkänns av kommunen i behörig ordning, i avtalet preciseras också eventuella krav som kommunen ställer utöver gällande detaljplan med mera.
- En markanvisning fullföljs genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Markanvisningens giltighet upphör om inte köpeavtal tecknas inom en viss tid. Om detaljplanearbetet avbryts på grund av omständigheter som byggherren råder över ska byggherren ersätta kommunen för nedlagda plankostnader.
- Om detaljplanearbetet avbryts på grund av omständigheter som byggherren inte råder över ska nedlagda plan- och utredningskostnader delas lika mellan parterna.
- Vid ingående av markanvisningsavtal ska byggherren erlægga en handpenning som bestäms utifrån projektets storlek. Normalt tillämpas en optionsavgift på 5 % på försäljningspriset, lägst 5 000 kr. Avgiften dras sedan av från köpeskillingen efter fullföljande av markaffären. Om markanvisningen avbryts i förtid utan att markköp genomförs och avbrottet inte beror på kommunen återbetalas inte avgiften.
- Markanvisningen kan återtas om parterna inte kan komma överens eller om byggherren inte visar på någon ambition eller förmåga att genomföra projektet. Kommunstyrelsen beslutar om återtagande.
- Byggherren bekostar åtgärder på allmän plats i relation till hur stor nytta byggherren har av detaljplanen.
- Kommunens kan komma ställa krav på säkerhet.

Vid markanvisning bedömer kommunen olika kriterier för att kunna utse lämplig byggherre för området. Varje projekt har olika förutsättningar och mål, därför förbehåller sig Nordmalings kommun rätten att anpassa bedömningsgrunderna för markanvisningen i enskilda fall.

10 Innehåll i marköverlåtelseavtal

Köpeavtalet ska slutligt reglera marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för detaljplanens genomförande. Nedan följer exempel på frågor som kan komma att regleras i det marköverlåtelseavtal som tecknas mellan Nordmalings kommun och aktuell byggherre.

- Byggherrens kostnadsansvar för kommunens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden med mera).



- Byggherrens kostnadsansvar för kommunens ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för den nya detaljplanen. Detta kan vara åtgärder som erfordras i enlighet med trafikutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning med mera.
- Anslutning till Nordmalings kommuns vatten- och avlopp samt dagvattennät betalas normalt som en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, som inte kan anses normala vid utbyggnad av VA-nätet kan byggherren komma att få bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Byggherrens kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som kan komma att krävas för områdets exploatering till exempel omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Fördelning av kostnader för utredningarna och efterföljande åtgärder, hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter. Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som behöver bildas för byggherrens eget nyttjande av fastigheten bekostar byggherren.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader.
- Samordning av kommunens och byggherrens arbeten. Övriga riktlinjer för exploaterings genomförande.
- Marköverlåtelse och överenskommelser om servitut och ledningsrätter.
- Krav på bebyggelseutformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Överenskommelser om upplåtelseformer, målgrupper, med mera.
- Säkerheter för fastighetsägarens fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet ej fullföljs.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras för aktuell fastighet.

11 Säkerhet

Kommunen kan som garanti för markanvisningsavtalets och marköverlåtelseavtalets fullföljande begära att byggherren ställer lämplig säkerhet. Säkerheten kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, spärrat bankkonto eller likvärdigt. Säkerheten ska i första hand gälla utan begränsning i tid. Det är kommunen som i varje enskilt fall bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs. Säkerheten ska överlämnas till kommunen innan beslut om godkännande av markanvisningssavtal fattas. Kommunstyrelsen beslutar om krav på säkerhet.