

Riktlinjer för markanvisningsavtal i Sävsjö kommun



Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Samhällsbyggnadsenheten har tagit fram riktlinjer för markanvisningar i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). De nya lagreglerna gäller från den 1:e januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser. Lagen innebär bland annat att varje kommun som använder markanvisningar ska anta riktlinjer för tillämpningen av dessa.

Riktlinjerna 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.

Bakgrund, syfte och definitioner

Sävsjö kommun har en strategi för byggande och en bostadsförsörjningsplan. I planen står det bland annat att *"kommunen ska ha en god markberedskap genom tidiga markförvärv"* och att *"fördelningen av kommunal mark ska syfta till att åstadkomma variation i byggandet och goda bostäder till lägsta möjliga kostnader"*. Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill samtidigt främja egna initiativ, konkurrens och mångfald på bostadsmarknaden med hjälp av bland annat markanvisning när så är lämpligt. Genom riktlinjerna framtagna i detta dokument tydliggörs spelreglerna i kommunen och gör kommunens agerande förutsägbart för intresserade och engagerade byggherrar, exploatörer och verksamhetshavare.

Om markanvisningsavtal ska tillämpas ska det i planärenden som startats efter den 1 januari 2016 framgå av planbeskrivningen till detaljplanen.

PBL (2010:900) definierar markanvisningsavtal som *"ett avtal 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"*. Avtalets exakta struktur och innehåll kan dock variera beroende på områdets unika förutsättningar. Sävsjö kommuns huvudsakliga syfte med att använda markanvisning som metod är att det finns möjligheter för kommunen att ställa högre krav (på till exempel utformning och struktur i ett område) än vad som är tillåtet enligt lagar och föreskrifter vid exploatering enligt vanlig byggprocess. När det gäller mark som kommunen inte äger så kan kommunen i egenskap av planmyndighet inte ställa högre krav än vad lagen säger¹.

Riktlinjerna är vägledande och kommunen har rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av definitionen. Direkt upplåtelse av mark omfattas inte heller av lagen. Exempel på detta är upplåtelse av mark via arrende eller tomträttsavtal eller vid direkt försäljning av mark.

Markanvisning i Sävsjö kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. För planärenden som påbörjats efter den 1

¹ <http://www.boverket.se/contentassets/483f49c55d19443b9048550655934cdb/4-stora-steg-och-20-sma.pdf>

januari 2016 finns krav i PBL på att det ska framgå i planbeskrivningen om kommunen avser att genomföra markanvisningar (4:33 pkt 5). För äldre detaljplaner finns inte det kravet².

Tecknas markanvisningsavtal innan detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

Villkor

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till ett år. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen om särskilda skäl föreligger. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt har drivit projektet framåt och förseningen inte beror på byggherren.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning medger inte byggherren rätt till ersättning och projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning.
- Senast på den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpekontrakt) tecknas. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.
- Sedan markanvisningsavtal har tecknats ska en markanvisningsavgift om 10 % av det uppskattade försäljningspriset på området erläggas till kommunen. Avgiften dras av från den slutgiltiga köpeskillingen när och om köpet fullbordas.
- Projekt som avbryts i förtid ger rätt till återbetalning av erlagd markanvisningsavgift om det är kommunen som avbryter anvisningen och det inte föreligger särskilda skäl.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Metoder

Det finns flera olika metoder för markanvisning. Sävsjö kommun tillämpar tre av dem. Sävsjö kommun förbehåller sig rätten att välja metod för varje unikt projekt.

Anbudsförfarande

Vid anbudsförfarande 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.savsjo.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.

² <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/nyheter-pa-pbl-kunskapsbanken/andringar-i-pbl-och-pbf-ikrafttradande-1-januari-och-1-juli-2016/>

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 utvecklingsavdelningen. Ett tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kommuniceras på www.savsjo.se samt i de fall samhällsbyggnadsavdelningen 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:** Sävsjö 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:** Sävsjö 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. Sävsjö kommuns beslutade miljöprogram med underliggande dokument utgör grund vid utvärdering och byggherrar uppmuntras att visa ytterligare ambitioner.
- **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:** Sävsjö 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.