

Kommunal Författningssamling



Riktlinjer för markanvisning

Dokumenttyp	Riktlinjer
Dokumentnamn	Riktlinjer för markanvisning
Nämnd	Kommunstyrelsen
Sektor	Samhällsbyggnad
Antagen	Kommunfullmäktige 2018-11-26
Paragraf	§13/2018
Ansvar	Sektorschef samhällsbyggnad

1. Inledning

Kävlinge kommuns vision är att bli Skånes bästa boendekommun och kommunen vill uppnå en positiv befolkningstillväxt. Kävlinge kommun vill även uppnå ett företagsklimat i världsklass. Tillsammans med byggherrar, fastighetsägare och andra intressenter vill kommunen att det byggs bostäder och verksamheter inom kommunen. I takt med att Kävlinge kommun växer ökar också konkurrensen om de mest attraktiva lägena. Riktlinjer för markanvisning skapar tydliga, transparenta och konkurrensneutrala förutsättningar för de villkor kommunen ställer vid försäljning av kommunens mark samt säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande av markanvisningar i Kävlinge kommun. Förutsägbarheten i kommunens agerande är en viktig del för att få en bra process för alla inblandade.

2. Bakgrund

Den 1 januari 2015 trädde en ny lagstiftning i kraft, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Denna lag innebär att varje kommun som ämnar använda markanvisningar för tilldelning av kommunal mark ska ha i kommunfullmäktige antagna riktlinjer för markanvisning.

Syftet med riktlinjerna är att ge en likabehandling av byggherrar, öka transparensen i marktilldelningsprocessen samt att beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna är vägledande och är inte juridiskt bindande för varken kommunen själv eller för de byggherrar som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen har därmed rätt att i enskilda fall frånga riktlinjerna.

3. Riktlinjer för markanvisning

3.1 Definition av markanvisning

Med en markanvisning avses, enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 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, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Definitionen av byggherre i denna text följer den i plan- och bygglag (2010:900) angivna definitionen. En byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings-, eller markarbeten.

3.2 Metoder för markanvisning

Kävlinge kommun använder sig av olika metoder för marktilldelning. Metoderna är markanvisningstävling, anbudsförfarande och direktanvisning. Vilken metod som tillämpas i det enskilda fallet styrs av förutsättningarna för det markområde som ska anvisas.

3.2.1 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan användas som tilldelningsmetod där efterfrågan på marken är stor och där kommunen vill få in flera förslag på hur markområdet kan bebyggas. Ett skriftligt tävlingsprogram upprättas av kommunen och skickas sedan ut i en inbjudan via ett intressentregister. I tävlingsprogrammet redovisas de kravspecifikationer och urvalskriterier som

gäller för tävlingen. Innehållet i tävlingsprogrammet varierar och beror bland annat på kommunens mål med markområdet, markområdets storlek, läge och om detaljplanen påbörjats eller vunnit laga kraft. Det framgår även av tävlingsprogrammet hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad på inlämnat material som krävs. Kraven på material varierar i olika markanvisningar. Målsättningen är att det inte ska vara för ekonomiskt betungande att delta i en markanvisning.

3.2.2 Anbudsförfarande

Vid anbudsförfarande upprättar kommunen ett förfrågningsunderlag vari kommunen definierar ett markområde samt vilken inriktning och förutsättningar som gäller. I förfrågningsunderlaget anges även kriterierna för kommunens val av byggherre. Byggherrar får utifrån detta sedan inkomma med förslag på hur de vill bebygga det aktuella markområdet. Förslagen som lämnas in ska utgöra ett relativt enkelt underlag, bestående av exempelvis principskisser, en kortare beskrivning av förslaget och referensobjekt.

3.2.3 Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får mark anvisad direkt utan något jämförelseförfarande. Direktanvisning kan ske då det finns särskilda motiv att välja en viss byggherre exempelvis när det gäller ett unikt projekt eller att kommunen önskar en viss profil i ett område. Direktanvisning kan också vara aktuell i områden med gällande detaljplan eller där markområdet tidigare funnits ute för markanvisning utan att någon byggnation kommit till stånd.

En markanvisning som görs i ett tidigt skede ger byggherren möjlighet att till viss del vara delaktig i detaljplanearbetet och utredningsarbetet. Att detaljplanen vinner laga kraft blir då en förutsättning för att marköverlåtelsen eller upplåtelsen ska kunna genomföras. En markanvisning som görs efter att en detaljplan vunnit laga kraft innebär att förutsättningarna i stort är klargjorda och byggherrens möjlighet till inflytande är därmed begränsad. Observera att kommunen inte kan garantera byggrätter vid markanvisning som sker innan detaljplan vunnit laga kraft för det aktuella markområdet.

4. Handläggningsrutiner

4.1 Ansvarsfördelning för markanvisning

Kommunstyrelsen är ansvarig för exploateringsverksamheten. Det är sektor samhällsbyggnad som leder, samordnar samt genomför ny exploatering inom bostads- och verksamhetsområden på kommunstyrelsens uppdrag. Huvudprincipen för tilldelning av kommunal mark är att kommunstyrelsen beslutar att markanvisning av ett särskilt markområde ska ske.

Kommunstyrelsen ska godkänna det markanvisningsprogram som anger förutsättningar och bedömningskriterier för tilldelning av markanvisningen. Markanvisningen formaliseras sedan antingen genom ett markanvisningsavtal eller genom ett marköverlåtelseavtal. Dessa avtal ska godkännas av kommunfullmäktige.

4.2 Intresseanmälan

Byggherrar som önskar markanvisning i Kävlinge kommun anmäler sitt intresse skriftligen till strategiska avdelningen. Kommunen för ett särskilt register över alla de byggherrar som anmält intresse av att bygga bostäder i kommunen. Registret är skapat i syfte att underlätta för byggherrar med intresse att bygga och delta i markanvisningar. Vid en markanvisningstävling eller anbudsförfarande skickas en inbjudan ut via intressentregistret om möjligheten att delta i markanvisningen. Markanvisningen annonseras även på kommunens hemsida och om det finns

behov av att nå en bredare publik kan annonsering även ske på andra platser. Instruktionerna för att delta i en markanvisning framgår av inbjudan. Det är upp till varje byggherre att se till att de kontaktuppgifterna som man har lämnat in till intressentregistret stämmer och att de är uppdaterade.

4.3 Val av byggherre

Kävlinge kommun värdesätter en variationsrik bebyggelse. Det innebär att det är önskvärt med variation vad gäller till exempel upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning. Det innebär också att kommunen eftersträvar en mångfald av byggherrar inom ett och samma område.

Vid markanvisningar i kommunen tas hänsyn till om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet samt hur byggherren har genomfört tidigare projekt.

Vid markanvisningstävling och anbudsfordfarande sker emellertid det slutliga valet av byggherre i enlighet med kravspecifikationen och urvalskriterierna i förfrågningsunderlaget. Villkoren för bedömningsgrunderna kan specificeras och kompletteras utefter områdets förutsättningar. Val av en eller flera byggherrar sker utifrån viktade parametrar i markanvisningen. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisningstävling och anbudsfordfarande.

5. Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal som anger vilket markområde som anvisas och redovisar förutsättningarna för att byggherren ska få rätt att förvärva och bygga på det anvisade markområdet. Avtalet reglerar fördelning av ansvar, åtaganden och kostnader mellan kommunen och byggherren. Om byggherren uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i markanvisningsavtalet äger kommunen rätt att återta markanvisningen. Om kommunen återtar markanvisningen har kommunen rätt att anvisa aktuellt markområde till annan intressent. För fullgörandet av byggherrens skyldigheter gentemot kommunen ska byggherren senast på dagen för undertecknande av marköverlåtelseavtalet ställa en säkerhet som kan godtas av kommunen. Innehållet i markanvisningsavtalet varierar dock och beror på förutsättningarna i det aktuella markområdet. Ett avtal om markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

6. Marköverlåtelseavtal

När detaljplanen vunnit laga kraft och byggherren uppfyllt villkoren i markanvisningsavtalet träffar parterna ett marköverlåtelseavtal. Genom att träffa ett marköverlåtelseavtal kan äganderätten för marken övergå från kommunen till byggherren genom fastighetsbildning eller köpebrev. I marköverlåtelseavtalet avtalas bland annat om tillträde, köpeskilling, byggnadsskyldighet och giltighet. Erläggande av betalning för marken sker i anslutning till att byggherren får tillträde till aktuellt markområde. Handpenning tas ut i de flesta fall och ska erläggas av byggherren i samband med att marköverlåtelseavtalet undertecknats av båda parter.

7. Försäljning av småhustomter och industritomter, mark för verksamheter

7.1 Försäljning av småhustomter

Kommunal mark som planeras och iordningsställs som villatomter ("fribyggartomter") säljs via kommunens tomtkö och i enlighet med regler och riktlinjer för denna. Tomterna säljs till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. I normalfallet ingår gatukostnader och detaljplanekostnaderna i priset, medan t.ex. bygglovskostnader och anslutningsavgifter för vatten och avlopp tillkommer enligt kommunens gällande va-taxa.

7.2 Försäljning av industritomter, mark för verksamheter

Det ligger i kommunens intresse att tillhandahålla mark till näringslivet och de verksamheter som önskar att etablera sig i kommunen. Verksamhetsmarken ska vara detaljplanlagd och utbyggd med nödvändig infrastruktur. Mark för verksamheter kan erbjudas till den som önskar uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker vanligtvis som direktanvisning. Vid anvisning av mark för verksamheter hanteras varje förfrågan enskilt utifrån verksamhetsutövarens behov och tillgänglig mark. Generellt träffas ett markanvisningsavtal som ett första steg i överlåtelsen för att bland annat undvika spekulationsköp. Markanvisningsavtalet befästs sedermera med ett marköverlåtelseavtal. Verksamhetstomterna säljs för ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter.

8. Markprissättning

Markanvisningar faller inte inom ramen för Lagen om offentlig upphandling (2007:1091), varför kommunen kan anvisa mark till den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling. Vid prissättning av mark har kommunen att förhålla sig till EU:s statsstöddregler. Kommunen ska vid försäljning av mark föra en prispolitik som bidrar till att nå de politiska målen. Grundprincipen ska vara att prissättningen ska vara marknadsmässig och sättas så att kommunens intäkter på totalen minst motsvarar kostnaderna. Det markpris som åsätts marken vid försäljning ska således motsvara marknadsvärdet och bestäms utifrån inkomna anbud och/-eller oberoende värderingsunderlag. Om markpriset är fastställt i samband med markanvisningsavtalet och tillträdet sker långt senare kan priset knytas till KPI och justeras i förhållande till den nya värdetidpunkten. För de kostnader kommunen har för anläggande av vatten avlopp och dagvatten tas anläggningsavgifter ut enligt kommunens gällande va-taxa, likaså planavgift vid detaljplan, bygglov m.m. Eventuella övriga anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme med mera ska byggherren betala till respektive leverantör.