



# Policy för markanvisning

Med riktlinjer för markanvisningsavtal

Antagen av kommunfullmäktige 2016

<b>Antagen av:</b> Kommunfullmäktige §60/2016	<b>Dokumentnamn:</b> Policy för markanvisning	<b>Ärendebeteckning:</b> Kst/2015:67 Riktlinjer för markanvisningsavtal
<b>Dokumentägare:</b> Tillväxtchef	<b>Dokumentansvarig:</b> Mark- och planeringschef	<b>Publiceras:</b> Kommunens webbplats Örnkom
<b>Ersätter dokument:</b> -	<b>Revideras:</b> Vid behov/ 4 år efter antagande	<b>Utvärderas:</b> Inför revidering
<b>Relaterade dokument:</b> Översiktsplan, strategi för kommunens fastigheter, näringslivspolicy, handelspolicy, miljö- och energistrategi		
<b>Målgrupp:</b> Örnsköldsviks kommun/Kommunkoncernen/Kommunen		



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1.	BAKGRUND OCH SYFTE	2
2.	STYRANDE DOKUMENT	2
3.	VEM ANSVARAR FÖR MARKANVISNINGAR	
3.1	Kommunstyrelsen	3
3.2	Kommunledningsförvaltningen	3
3.3	Tillväxtavdelningen	3
3.4	Mark och planeringsenheten	3
4.	VAD ÄR MARKANVISNING	
4.1	Markanvisning för verksamheter	4
4.2	Markanvisning för bostäder	4
4.3	Avtal i samband med markanvisning	5
5.	METODER FÖR MARKANVISNING	
5.1	Direktanvisning	7
5.2	Jämförelseförfarande	7
5.3	Markanvisningstävling	8
6.	VILLKOR FÖR MARKANVISNING	
6.1	Krav på intresseanmälningar	8
6.2	Hantering av inkomna förslag och intresseanmälningar	8
6.3	Kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar	8
7.	MARKPRIS	9



## 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Örnsköldsviks kommun verkar för att erbjuda ett varierat utbud av mark för bostäder, industri, kontor och handel. Ambitionen är att tillgodose efterfrågan och uppfylla kommunens utvecklingsmål genom en effektiv användning av den kommunala markreserven.

Projekt kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markägande och andra rådande omständigheter, men i de allra flesta fall handlar det om samverkan mellan kommunen och privata aktörer.

Det är viktigt med tydliga rutiner för att samarbetet mellan kommunen och byggherrar ska löpa smidigt. Kommunen är enligt lag skyldig att tillhandahålla riktlinjer som reglerar vad kommunen kan träffa avtal med byggherren om. När kommunen äger den mark som byggherren önskar exploatera ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. När en privat markägare önskar exploatera på sin egen mark kan kommunen istället kräva att ett exploateringsavtal tecknas. För dessa båda avtalsformer har separata riktlinjer tagits fram, som ska hjälpa till att förtydliga vilka villkor kommunen kan ställa på en byggherre. I detta dokument beskrivs gällande riktlinjer för markanvisningsavtal.

**Markanvisning** definieras 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 markområde för bebyggande.

Enligt en lag (2014:899) om riktlinjer för kommunal markanvisning ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för markanvisning.

**1 §** Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. 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.

**2 §** En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

## 2. STYRANDE DOKUMENT

Kommunen har ett antal styrande dokument som på olika sätt berör och påverkar hur kommunen ska bedriva sin verksamhet. Dokumenten är i huvudsak antagna av kommunfullmäktige eller en nämnd. Det finns fler styrande dokument än de som redovisas här, se kommunens hemsida, [www.ornskoldsvik.se](http://www.ornskoldsvik.se).



**Översiktsplanen** med fördjupningar och tillägg redovisar kommunens ställningstagande avseende framtida markanvändning och övergripande mål för samhällsbyggande.

**Strategi för kommunens fastigheter** beskriver det långsiktiga fastighetsarbetet och tydliggör avgränsningen mellan kommunens roller och ansvar gällande verksamhetslokaler samt mark- och exploateringsverksamhet.

**Näringslivspolicyns** syfte är att tydliggöra och skapa förutsättningar för näringslivsutveckling och ett gott företagsklimat.

**Handelspolicyns** syfte är att skapa förutsättningar för handeln att växa genom tydliga riktlinjer, bättre infrastruktur och tillgänglighet.

**Miljö- och energistrategins (MES)** syfte är att skapa en hållbar framtid för kommunen.

### **3. VEM ANSVARAR FÖR MARKANVISNINGAR**

#### **3.1 Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen företräder kommunen som markägare.

#### **3.2 Kommunledningsförvaltningen**

Kommunledningsförvaltningen har en övergripande och sammanhållande funktion med ansvar för ett långsiktigt hållbart ekonomiskt helhetsperspektiv för kommunens fastighetsinnehav.

#### **3.3 Tillväxtavdelningen**

Tillväxtavdelningen ansvarar för att driva kommunens utvecklings- och tillväxtfrågor. Hur kommunen använder och förvaltar markinnehavet är en viktig del i utvecklingsarbetet.

#### **3.4 Mark- och planeringsenheten**

Mark- och planeringsenheten ansvarar för kommunens översiktsplaner och hanterar på delegation alla typer av ärenden som berör kommunens markinnehav.

Den som vill undersöka möjligheterna att bygga på kommunens mark ska vända sig till mark- och planeringsenheten som svarar på frågor rörande markanvisning.



## **4. VAD ÄR MARKANVISNING**

I samband med markanvisning kan följande avtal vara aktuella:

- Avsiktsförklaring
- Reservationsavtal
- Markanvisningsavtal
- Marköverlåtelseavtal

Markanvisning ger byggherren ensamrätt att under en viss tid ta fram förutsättningar för genomförande av ny bebyggelse på kommunal mark. Markanvisningsavtal kan skrivas såväl före som efter det att en detaljplan antagits.

Markanvisning innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att villkoren i avtalet uppfylls.

Det bör noteras att en markanvisning inte är kommunens ställningstagande som planmyndighet. Detaljplaner för ny bebyggelse antas i särskild ordning av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Markanvisningsavtal upprättas endast för projekt som bedöms lämpliga för kommunens utveckling.

### **4.1 Markanvisning för verksamheter**

Kommunen, genom tillväxtavdelningens mark- och planeringsenhet, har till uppgift att tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter genom att erbjuda byggbara tomter inom olika delar av kommunen.

Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer lämplig inom ett visst område.

Anvisningsförfarandet skiljer sig något åt mellan bostäder och verksamheter, då verksamheter ibland kräver sekretess för att skydda en affärsidé under förhandlingsperioden.

### **4.2 Markanvisning för bostäder**

Kommunen, genom mark- och planeringsenheten, ska ta initiativ till att stimulera nyproduktion och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. Fördelning av kommunens mark ska syfta till att åstadkomma variation i bostadsbyggandet så att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad. Kommunen ska medverka till att de boende ges ökad valfrihet av boendeform och bostadsområde. En övergripande målsättning är att motverka segregation och uppnå en blandning av boendeformer.



### **4.3 Avtal i samband med markanvisning**

#### **Avsiktsförklaring**

En avsiktsförklaring kan föregå markanvisning när byggherren vill ha preliminära besked om t.ex. fördelning av exploateringskostnader och vem som står risken vid så kallad förgävesplanering. En avsiktsförklaring kan också ge en byggherre möjlighet att delta i kommunens arbete i tidiga planeringsskeden.

#### **Reservationsavtal**

I ett reservationsavtal regleras byggherrens rätt att under en begränsad tid arbeta med förutsättningarna för ny bebyggelse inom ett reserverat område. Reservationsavtalet fullföljs genom ett markanvisningsavtal, försäljning eller tomträttsupplåtelse.

Reservationsavtalet syftar till att ge byggherren möjlighet att utreda förutsättningarna, ta fram bygglovhandlingar samt investerings- och driftskalkyler för projektet. I detta arbete ingår dessutom att i samarbete med kommunen utforma det markanvisningsavtal som detta reservationsavtal kan övergå till i nästa skede.

För reserverad tid ska byggherren betala en avgift. Vid köp av markområdet ska betald avgift tillgodoräknas byggherren vid debitering av köpeskillingen. I annat fall tillfaller avgiften kommunen och byggherren kan inte ställa krav på återbetalning.

Ett reservationsavtal är tidsbegränsat till maximalt två år. I särskilda fall kan undantag göras och längre tid medges, vilket särskilt ska motiveras i reservationsavtalet. Reservation av mark fullföljs genom ett markanvisningsavtal under reservationstiden.

Om markanvisningsavtal inte tecknas innan utgången av reservationstiden anses den förverkad i det fall en förlängning av reservationen inte skett.

För villkor om förlängning eller återtagande av reservationsavtal, se nedan markanvisningsavtal.

#### **Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal tecknas när det finns en antagen eller laga kraft vunnen detaljplan och förutsättningarna för projektet är klara gällande bland annat innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris. I markanvisningsavtalet redovisas alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen.

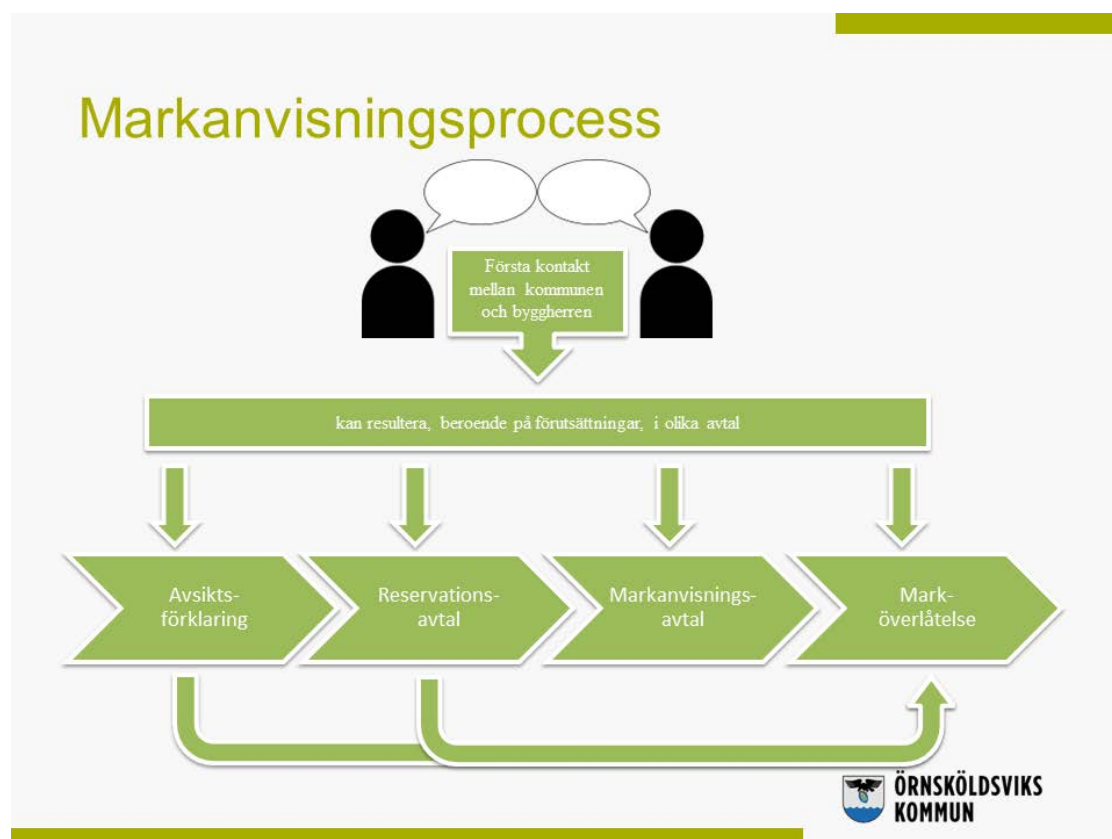
Markanvisningsavtalet beslutas av kommunfullmäktige eller på delegation beroende på köpeskillingens totala belopp. Normalt säljer kommunen den mark som anvisats, men även upplåtelse med tomträtt kan bli aktuell om särskilda skäl för detta föreligger. Det kan vara ett önskemål från kommunens sida eller från byggherrens sida att tomträtt ska upplåtas och detta beslutas av kommunen från fall till fall.

En förlängning av markanvisning kan medges av kommunstyrelsen under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagna markanvisningar ska inte ge byggherren rätt till ersättning.

### Marköverlåtelseavtal

När byggherren visat att villkoren i reservationsavtalet alternativt markanvisningsavtalet är uppfyllda, bygglov beviljats och byggnadsarbeten har påbörjats överläts markområdet. Vid försäljning av mark för verksamheter och småhus ställs normalt krav på att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom två år från köpeavtalets upprättande. Fullgörs inte denna byggnadsskyldighet ska köparen betala ett vite till kommunen som reglerats i både markanvisnings- och marköverlåtelseavtalet. Vitesbeloppet bestäms utifrån förutsättningarna i varje enskilt fall.



## 5. METODER FÖR MARKANVISNING

Kommunen kan tillämpa tre metoder; direktanvisning, jämförelseförfarande och markanvisningstävling. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan. Markanvisning för bostäder sker normalt efter ett jämförelseförfarande men ibland som form av direktanvisning. Markanvisning för verksamheter sker normalt som direktanvisning.

### 5.1 Direktanvisning

Direktanvisning tillämpas när en aktör lämnar in ett förslag till exploatering som bedöms som unikt och nyskapande. Motivet till val av byggherre kan vara att öka konkurrensen eller att byggherren har ett intressant koncept som kommunen vill möjliggöra. Tillväxtavdelningens mark- och planeringsenhet värderar behovet på det vis som aktören önskar och lämnar besked om markanvisning kan bli aktuellt. Ett förslag som kommit in till kommunen ger ingen garanti för markanvisning.

Om marken är planlagd och fastighetsbildad samt nödvändig infrastruktur är utbyggd tecknas ett marköverlåtelseavtal med byggherren. Vid direktanvisning ska villkoren under punkt 6 tillämpas. Om markområdet däremot inte tidigare är planlagt för ändamålet tecknas ett reservationsavtal.

### 5.2 Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande kan tillämpas om flera intressenter har hört av sig eller lämnat in intresseanmälningar för samma fastighet. En jämförelse mellan intressenterna kan då göras utifrån idé, gestaltning, kvalitet, exploateringsekonomi, energianvändning, socialt engagemang, tidsaspekten, hållbarhetsaspekter etc.

Vid jämförelseförfarande genomförs markanvisning enligt följande:

- Mark- och planeringsenheten föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. Behov av lokaler för kommunens egen verksamhet klargörs av kommunen.
- En kravspecifikation med urvalskriterier t.ex. projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, energikrav, geotekniska- och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris tas fram av mark- och planeringsenheten.
- Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av enkla skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Utförligare underlag lämnas in i ett senare skede.
- Mark- och planeringsenheten bedömer inkomna förslag och därefter beslutas vem som tilldelas möjligheten att exploatera området.
- Kommunen beslutar om försäljning enligt delegationsordningen.



### **5.3 Markanvisningstävling**

Markanvisningstävling används i speciella fall, till exempel i strategiskt viktiga lägen där särskild vikt läggs vid gestaltning och anpassning till omgivande miljöer.

Vinnande part och kommunen upprättar markanvisningsavtal med de i anbudsförfarandet avgörande villkoren. Kommunen definierar ett markområde och vilken inriktning exploateringen ska ha samt bestämmer vissa ingångsvärden, till exempel total byggyta, så att byggherrar ska kunna räkna på projektet.

Byggherren ska redovisa ett genomarbetat underlag, som visar när och hur exploateringen är tänkt att utföras. I markanvisningstävlingen ska intresserade byggherrar lämna in underlaget som visar när och hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett bud på marken. I tävlingsförfrågan/prospektet anges utvärderingskriterierna för tilldelningen.

## **6 VILLKOR FÖR MARKANVISNING**

Med handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar avses hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar.

### **6.1 Krav på intresseanmälningar**

En intresseanmälan bör innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet.

### **6.2 Hantering av inkomna förslag och intresseanmälningar**

Tillväxtavdelningens mark- och planeringsenhet leder, samordnar och fattar beslut i fråga om markanvisning och senare marköverlåtelse.

### **6.3 Kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar**

Kommunen bedömer inkomna förslag beroende av vad som föreslås och vilket område som berörs. Inkommet förslag ska överensstämma med de planer och program som berör det aktuella området. Övergripande politiska inriktningsbeslut som finns inom kommunen vid tecknandet av markanvisningsavtalet ska följas.

Kommunens bedömningsgrunder vid inkomna intresseanmälningar är:

- Innovationsstyrka
- Fördelning av på olika upplåtelseformer
- Hänsyn till rimliga konkurrensförhållanden
- Byggherrens ekonomiska stabilitet
- Referensobjekt



Krav på byggherren är:

- Företagets affärsidé
- Ekonomisk status
- Organisationsnamn med firmatecknare
- Byggherren ska på begäran från kommunen, kunna uppvisa referenser från tidigare genomförda projekt, vilket ska beaktas

## **7 MARKPRIS**

Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässigt pris. En oberoende marknadsvärdesbedömning ska göras. Kommunen har stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris marken ska säljas. Försäljning av mark får inte understiga det bedömda marknadsvärdet.

För de flesta verksamhetsområden och småhusområden har kommunen beslutat om tomtpriser, som baseras på kommunens genomsnittliga exploateringskostnader. I attraktiva lägen kan markpriset bestämmas efter en marknadsvärdesbedömning eller en oberoende marknadsvärdering.

Vid försäljning av mark för flerbostadshus, lokaler för kommersiell handel och kontor sätts ett pris per bruttoarea (BTA). Vid försäljning av mark för verksamhetsområden sätts ett pris per kvadratmeter tomtyta.

Upplåtelse av tomträtt sker mot en årlig avgäld, baserad på aktuellt tomtpris och avgäldsrenta.