

Beslutad av: Kommunstyrelsen
Datum: 2021-02-02
Reviderad:
Dokumentet gäller för: Hallsbergs kommun
Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsavdelningen
Ärendenummer: 21/KS/38

Riktlinjer för markanvisning

Riktlinje

Avser främst frågor som rör ren verkställighet och kan ses som en handbok för hur arbetsuppgifterna rekommenderas att utföras.



HALLSBERGS
KOMMUN

Innehållsförteckning

1	Bakgrund – Kommunala markanvisningar.....	3
1.1	Översiktsplan och vision.....	3
2	Utgångspunkter och mål	3
3	Handlägningsrutiner och grundläggande villkor	4
3.1	Markanvisningsmetoder	4
3.1.1	Direktanvisning	4
3.1.2	Jämförelseförfarande	5
3.2	Intresseanmälning	5
3.3	Hantering av inkomna förslag och intresseanmälningar.....	5
3.4	Bedömningsgrunder vid utvärdering av byggherrar	5
3.5	Småhustomter.....	6
4	Principer för markprissättning.....	6

1 Bakgrund – Kommunala markanvisningar

Enligt lagen om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) ska varje kommun som genomför markanvisningar 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 markanvisning avser 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 en kommun om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Syftet med dessa riktlinjer är att förtydliga och underlätta processen kring markanvisningar av kommunägda markområden för bebyggande. Med en transparent och förutsägbar markanvisningsprocess främjas intresset för att genomföra exploateringar och delta i anbudsförfaranden i kommunen. Kommunens ambition är att skapa en variation i bostadsbyggandet och främja god konkurrens mellan olika aktörer på marknaden.

1.1 Översiktsplan och vision

Hallsbergs kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 28 november 2016. I den redovisas den officiella befolkningsprognosen enligt SCB juni 2015 som visar en ökning till drygt 16 000 invånare i Hallsbergs kommun fram till år 2025. Detta är också målbilden för till exempel bostadsförsörjningen. Översiktsplanen visar i stora drag hur kommunens mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras för framtiden.

Målet med 16 000 invånare har uppnåtts under år 2020. Kommunen bibehåller målsättningen att ca 40-50 lägenheter nyproduceras per år.

För att vara en attraktiv boendekommun krävs ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet i olika upplåtelseformer som hyres-, bostads- och äganderätt i såväl flerbostadshus som småhus.

2 Utgångspunkter och mål

För att säkra att kommunen ska kunna utvecklas i önskvärd riktning äger kommunen egen mark att exploatera och omvandla. I takt med att Hallsberg växer ökar konkurrensen om attraktiva lägen. Genom att klargöra urvalskriterierna för markanvisningar vill kommunen bidra till att säkerställa en god konkurrens och mångfald på byggmarknaden.

- Markanvisningen begränsas till maximalt åtta månader från dagen för undertecknande av avtalet. Inom dessa åtta månader ska kontrakt

upprättas rörande försäljning och exploatering. Kommunen kan medge förlängning av avtalet under förutsättning att byggherren aktivt drivit processen vidare och att förseningen inte beror på byggherren.

- Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte har för avsikt att fullfölja projektet eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren.
- Vid återtagen markanvisning äger byggherren inte rätt till kompensation eller ny markanvisning.
- Markanvisningsavgift tas ut av kommunen. Markanvisningsavgiftens syfte är att täcka upp för administrativa kostnader och ränta på markvärdet samt att ge byggherren incitament att driva projektet. Erlagd markanvisningsavgift återbetalas inte om projektet avbryts, återtas eller om tiden för markanvisningen löper ut.
- Projektering som genomförs av byggherren bekostas också av byggherren.
- Detaljplaneprojekt som inte fullföljs ger inte rätt till kompensation eller ny markanvisning.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.
- Hänsyn ska tas till byggherrens ekonomiska stabilitet.
- Byggherren ska följa kommunens styrdokument.
- Kommunen förbehåller sig rätten att i särskilda fall inför markanvisning ändra bedömningskriterierna.

3 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

3.1 Markanvisningsmetoder

En markanvisning kan genomföras på olika sätt. Det är projektets förutsättningar som avgör val av tillvägagångssätt såsom projektets storlek och komplexitet, projektets inriktning t ex upplåtelseform, socialt och hållbart byggande, arkitektur alternativt om projektet initierats genom en unik idé eller är allmänt känt mm. De markanvisningsmetoder som kommunen använder sig av är direktanvisning och jämförelseförfarande.

3.1.1 Direktanvisning

Kommunen kan använda direktanvisning då det inte föreligger något behov av jämförelseförfarande. Exempel på detta kan vara tomter avsedda för verksamheter eller när en byggherre själv skissat på bostäder på kommunens mark och kommunen bedömer att förslaget är bra, unikt eller nyskapande. Ett inkommit förslag ger dock ingen garanti för markanvisning.

- För planlagd och prissatt mark sker direktanvisning av småhustomter av samhällsbyggnadschef.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om direktanvisning av tomter för flerfamiljshus efter förslag från samhällsbyggnadsavdelningen.

3.1.2 Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande tillämpas när kommunen har specifika önskemål om projektets inriktning och genomförande och då genomförs markanvisningen enligt följande modell:

- Kommunstyrelseförvaltningen föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området.
- Inbjudan till markanvisning ska innehålla bedömningskriterier t ex projektinnehåll, byggnadsvolym, gestaltningsidé, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer mm samt markpris och markanvisningsavgift.
- Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av enkla skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna.
- Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer inkomna förslag och föreslår byggherre. Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om markanvisningen.

3.2 Intresseanmäling

Alla byggherrar som är intresserade av att få köpa och exploatera mark av kommunen meddelar detta genom att skicka in en intresseanmälan till kommunens kommunstyrelseförvaltning enligt gällande rutiner för markanvisning. Byggherren ansvarar själv för att kommunen har korrekta kontaktuppgifter.

Grundvillkor för att teckna avtal med kommunen är att de aktörer som deltar har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra tänkt projekt och klara sina ekonomiska åtaganden.

3.3 Hantering av inkomna förslag och intresseanmälningar

Målsättningen vid enkla projekt är att byggherren ska få ett beslut inom tre månader. Tiden fram till beslut om markanvisning varierar beroende på projekt och utifrån vilka frågeställningar som kan behöva utredas.

3.4 Bedömningsgrunder vid utvärdering av byggherrar

Kommunen tar vid val av byggherre hänsyn till att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden. Kommunen tar också hänsyn till hur byggherren uppfyllt kommunens markanvisningar i tidigare projekt samt hur denne genomfört projektet. Vidare bedöms byggherrens ekonomiska stabilitet och möjlighet att genomföra projektet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt kan också påverka valet, liksom nytänkande och engagemang för att skapa en långsiktigt hållbar stad. En annan viktig parameter är valet av upplåtelseform.

3.5 Småhustomter

Kommunen har en kommunal tomtkö. För nyproduktion av bostadsområden med tomter där kommunen är markägare sker fördelning av avstyckade och bildade småhustomter i första hand genom den kommunala tomtkön. Därefter kan kommunen fördela resterande tomter genom markanvisning.

4 Principer för markprissättning

Kommunen har en relativt stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris som kommunen säljer kommunal mark. Kommunen har dock att förhålla sig till EUs statsstödsregler och ska sälja mark för marknadsmässiga priser samt att kommunen inte får subventionera enskilda byggherrar. Markpriset ska som princip minst täcka kommunens utgifter i projektet såsom detaljplan, diverse undersökningar samt utbyggnad av allmän platsmark mm.

För kommunens tomter hanteras prissättningen för sig, där kommunfullmäktige godkänner och fastställer tomtpriserna i varje enskilt exploateringsområde.

I undantagsfall vid jämförelseförfarande kan priset utgöra ett urvalskriterium.