



MARIESTAD

Riktlinjer för markanvisning

Mariestad



Riktlinjer för markanvisning

Typ av styrdokument:	Riktlinje
Beslutsinstans:	Kommunfullmäktige
Datum för antagande:	2023-01-30
Diarienummer:	KS 2021/136
Dokumentet gäller för:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Giltighetstid:	Tillsvidare
Tidpunkt för aktualisering:	2027 eller vid behov
Dokumentansvarig:	Samhällsbyggnadschef

Strategi

Översiktligt dokument som beskriver vägval och långsiktiga mål samt utgör grund för prioritering.

Program

Mellanform av strategi och plan. Uttrycker värdegrund och beskriver önskvärd utveckling samt vilka metoder som ska användas.

Plan

Är en instruktion som ger direktiv och beskriver konkreta mål och åtgärder.

Policy

Är kortfattad och uttrycker värdegrundsbaserat förhållningssätt och principer för vägledning.

- **Riktlinje**

Säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande genom att ge konkret stöd och ange ramar för handlingsutrymme.

Regel

Anger absoluta normer för medarbetarnas och verksamheternas agerande. Är tydliga och tillåter inte tolkningsutrymme

Rutin och tillämpningsanvisning

Detaljerad instruktion för hur en viss fråga ska hanteras. Innehåller handfasta råd och praktiska rekommendationer. Behandlar hur-frågor.



Riktlinjer för markanvisning

Bakgrund och syfte

Plan- och bygglagen definierar markanvisning 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”.

Denna riktlinje har tagits fram i syfte att uppfylla lagstiftningens krav på riktlinjer för markanvisningar samt i syfte att tydliggöra förutsättningarna för byggherrar som önskar planera och genomföra stadsutvecklingsprojekt i Mariestads kommun.

Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål vid överlåtelser eller upplåtelser av kommunens mark för bebyggelse, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Mariestads kommuns utgångspunkter och mål

Planering och genomförande av ny bebyggelse i Mariestad ska bidra till en hållbar stadsutveckling. Mariestads kommun ska eftersträva att användningen av kommunens mark är till största möjliga nytta för kommuninvånarna ur ett ekonomiskt, miljö- och klimatmässigt samt socialt perspektiv.

God kommunal hushållning

God kommunal hushållning innebär att kommunen ska förvalta sin ekonomi på ett sådant sätt att en betryggande säkerhet och en långsiktig ekonomisk hushållning uppnås samt utforma sin verksamhet på ett ändamålsenligt sätt i syfte att uppnå en hög effektivitet. För att uppnå detta ska kommunen ange:

- Mål och riktlinjer för verksamheten som är av betydelse för en god kommunal hushållning.
- Finansiella mål som är av betydelse för en långsiktigt god kommunal hushållning.

God kommunal hushållning ska vara vägledande för användningen av kommunens mark. För att främja ekonomisk hushållning ska markanvisningsprocessen bidra till att uppnå den finansiella inriktningen enligt kommunens riktlinjer för god kommunal hushållning.

Markanvisningar ska, utöver de villkor som anges med stöd av denna riktlinje, utgå från den vid markanvisningstillfället gällande budgeten för Mariestads kommun.

Miljö- och klimatomässigt hållbarhet

Mariestads kommun ska främja en miljö- och klimatomässigt hållbar stadsutveckling och eftersträvar därför att ny bebyggelse genomförs och driftas på ett miljö- och klimateffektivt sätt.

För att uppnå ovanstående kan Mariestads kommun exempelvis ställa krav på redovisning av byggnaders uppskattade klimatompåverkan* redan i markanvisningsskedet. Kommunen kan, i markanvisnings- och genomförandeavtal, även kravställa mot gränsvärden avseende byggnaders klimatompåverkan i bygg- och driftskedet, i syfte att uppfylla kommunens, vid markanvisningstillfället aktuella, miljö- och klimatommål.

* Definition klimatompåverkan: enligt Boverkets avgränsning för klimatomdeklarationer.

Social hållbarhet

Mariestads kommun eftersträvar en socialt hållbar stadsutveckling.

För att uppnå ovanstående kan Mariestads kommun exempelvis ställa krav på varierat innehåll av bostäder - såsom krav på olika upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar, i syfte att möta olika behov och efterfrågan i kommunen.

Principer för prissättning av kommunens mark

Vid försäljning eller upplåtelse av kommunägd mark ska kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning iakttas. Kommunen ska även iaktta EU:s statsstödsregler.

Markprissättningen vid överlåtelse eller upplåtelse av kommunens mark, som inte anvisats genom anbud på pris, ska baseras på en fastighetsvärdering. För att säkerställa marknadsmässig prissättning ska varje fastighetsvärdering och markersättningsberäkning utgå från branschens vedertagna värderings- och beräkningsprinciper.

Vid markanvisningar genom anbud på pris säkerställs marknadsmässigt pris genom att den byggherre som lämnat det högsta anbudet, och som uppfyller kraven och förutsättningarna enligt anbudsfrågan i övrigt, tilldelas markanvisningen.

Principer för kostnadsfördelning

I samband med genomförande av detaljplaner säljer eller upplåter Mariestads kommun kommunens kvartersmark till ett marknadsmässigt pris, baserat på markens byggrättsvärde. I markpriset för byggrätten ingår, som huvudregel, eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats/gatukostnader.

Övriga utredningar, undersökningar och utförandearbeten m.m, förknippade med byggherrens planering och etablering, bekostas av byggherren.

I enskilda fall kan kommunen besluta att byggherren svarar för kostnader för utbyggnad av allmän plats/gatukostnader. Fastighetsvärdering avseende kommunens mark ska då exkludera kostnader för utbyggnad av allmän plats/gatukostnader. Om kommunen bedömer det som lämpligt och om åtagandet kan ske i enlighet med gällande lagstiftning kan kommunen, i dessa fall, avtala om att byggherren, på egen bekostnad, ska vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder, enligt vad som föreskrivs i 6 kap. 40§ Plan- och bygglagen (2010:900). Allmänna anläggningar ska, efter färdigställande, överföras till kommunen utan ersättning.

Om kommunen avtalar om att byggherren ska vidta åtgärder för anläggande av allmänna anläggningar ska byggherren ställa ekonomisk garanti/säkerhet till kommunen för sina åtaganden enligt avtalet, i syfte att säkerställa avtalets fullföljande. Garantin/säkerheten ska ställas innan kommunen undertecknar avtalet och gälla utan begränsning i tid, till dess byggherrens åtaganden är uppfyllda. Det är kommunen som bedömer vilken typ och omfattning av garanti/säkerhet som krävs.

Kostnader för detaljplaneläggning finansieras av byggherren. Detta kan ske antingen genom plankostnadsavtal mellan byggherren och kommunen eller genom kommunens uttag av planavgift i samband med markförsäljning eller markupplåtelse. Grunderna för beräkning av planavgift anges i den av kommunfullmäktige beslutade plantaxan.

Byggherren svarar alltid för anslutningsavgifter vad gäller teknisk försörjning såsom vatten- och avloppsavgifter enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, el samt avgifter för övriga anslutningar som erfordras för byggherrens etablering.

Ansvar för kostnader och intäkter i det specifika fallet regleras i de avtal som upprättas mellan byggherren och kommunen inför överlåtelse eller upplåtelse av kommunens mark.

Villkor för markanvisning

Vid behov av ny detaljplan tidsbegränsas en markanvisning normalt till högst två (2) år från det att beslut om markanvisning vinner laga kraft. Beroende på när i detaljplaneprocessen markanvisningen sker kan en kortare tidsram beslutas.

Om detaljplan redan vunnit laga kraft, alternativt om planläggning inte erfordras för genomförande av ett projekt, kan en kortare tidsram för markanvisningen beslutas. Tidsramen i dessa fall beslutas av kommunen från fall till fall.

Vid behov kan förlängning av markanvisning medges av kommunen, förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren enligt kommunens bedömning.

Byggherren står för egen ekonomisk risk i samband med de olika skedena i processen – Exempelvis i arbetet med detaljplan, erforderliga utrednings- och tillståndsarbeten och arbete med upprättande av exploateringsförslag.

Om en byggherre fått markanvisning för ett projekt som inte visar sig genomförbart har byggherren inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Byggherren har inte heller rätt till ny markanvisning som kompensation.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggherren, enligt kommunens bedömning, inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt som avsågs vid markanvisningen eller om parterna inte kommer överens om villkoren i markanvisningsavtalet eller i efterföljande genomförande- eller marköverlåtelse-/markupplåtelseavtalet. Återtagen markanvisning ger inte byggherren någon rätt till ersättning från kommunen.

Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Kommunen kan ställa krav på byggherren att redovisa erforderligt underlag för att kommunen ska kunna bedöma byggherrens förmåga att genomföra projektet.

Metod för anvisning av kommunens mark

Mariestads kommun tillämpar tre metoder vid anvisning av kommunens mark: direktanvisning, markanvisningstävling eller anbud på pris. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

Med undantag för direktanvisning läggs alla markanvisningar upp på kommunens webbplats. Där finns de dokument, villkor och förutsättningar i övrigt samt kontaktuppgifter som är aktuella för respektive markanvisning.

Direktanvisning

Direktanvisning kan tillämpas när det inte föreligger något behov av jämförelseförfarande. Exempel när direktanvisning kan användas:

1. När byggherren lämnar förslag på etablering inom kommunens mark. Förslaget från byggherren bör överensstämma med kommunens mål och med gällande översiktsplan. Etableringen bör även vara anpassad till platsens förutsättningar i övrigt. Förslaget ska vara ekonomiskt hållbart för kommunen. Inkommit förslag är dock ingen garanti för markanvisning.
2. När byggherren är beroende av kommunägd tillskottsmark för att genomföra sitt projekt och denna tillskottsmark inte har den areal eller belägenhet som krävs för att utgöra ett eget projekt.
3. När markanvisning tidigare utförts men återlämnats av byggherren eller återtagits av kommunen, förutsatt att ny byggherre kan uppfylla tidigare ställda krav.
4. När kommunen genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. Vid direktanvisning sker markprissättning enligt avsnittet *"Principer för prissättning av kommunens mark"*.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan tillämpas när kommunen önskar få in flera olika förslag på utformning för bebyggelse inom ett specifikt markområde. Förfarandet kan tillämpas både inför, såväl som efter upprättande av detaljplan. Vid markanvisningstävling framgår generella och projektspecifika förutsättningar och krav, som gäller för det aktuella markområdet, i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen och publiceras på kommunens hemsida. I förfrågan ska även framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för markanvisningen samt vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna sitt anbudsförslag.

Kommunen kan ange markprisförutsättningar i förfrågningsunderlaget. Alternativ till markprisförutsättningar i förfrågningsunderlaget är att markprissättning sker enligt avsnittet *"Principer för prissättning av kommunens mark"*.

Anbud på pris

Anbudsörfarande på pris kan tillämpas i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter samt ge kommunen bättre underlag för framtida fastighetsvärderingar i olika delar av kommunen. Vid tillämpningen av detta förfarande tilldelas markanvisningen den byggherre som har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav och förutsättningar som framgår av anbudsörfrågan i övrigt uppfylls.

Avtal

Markanvisningsavtal

I samband med tilldelad markanvisning upprättar kommunen ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I markanvisningsavtalet ska bland annat de uppsatta kraven och förutsättningarna för markanvisningen framgå.

Genomförandeavtal/köpeavtal

Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett genomförandeavtal och/eller ett traditionellt markköverlåtelse-/markupplåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Genomförandeavtalet reglerar, utöver markupplåtelse och markköverlåtelse, även ansvarsfördelningen i samband med detaljplanens genomförande. I vissa fall kan genomförandeavtal och markupplåtelse-/markköverlåtelseavtal behöva tecknas separat, i syfte att fullborda markköverlåtelsen eller markupplåtelsen.

Om ett bindande genomförandeavtal eller markköverlåtelse-/markupplåtelseavtal inte upprättas upphör markanvisningen att gälla. Kommunen kan då anvisa marken till annan byggherre utan att byggherren har rätt till ersättning eller till ny markanvisning som kompensation.

Vägledning och avsteg

När Mariestads kommun anvisar kommunens mark ska dessa riktlinjer gälla. Kommunen får dock, i det enskilda fallet och om det finns särskilda skäl, frångå denna riktlinje för markanvisning.