



Oxelösund

Riktlinjer för kommunal markanvisning i Oxelösunds kommun

(framtagen enligt SFS 2014:899)

Dokumenttyp Riktlinjer	Fastställd av Kommunstyrelsen	Beslutsdatum 2017-11-29	Reviderat
Dokumentansvarig Mark- och exploateringsstrateg		Förvaring	Dnr KS.2015.134
Dokumentinformation			



Riktlinjer för markanvisningar	Sida
Vad är en markanvisning?	3
Hur ansöker jag om markanvisning/gör intresseanmälan?	3
Intresseanmälan till markanvisning, vad bör den innehålla?	3
Hur hanteras inkomna intresseanmälningar?	4
Vilka olika typer finns gällande markanvisning	4
Princip för prissättning av mark	5
Villkor	5
Vad regleras i ett markanvisningsavtal gällande genomförande?	6
Val av byggherre	7
Hur tas beslut och vem är kontaktperson?	7

Riktlinjer för markanvisningar

Dessa riktlinjer är framtagna i enlighet med lagen om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899), som trädde i kraft 1 januari 2015.

"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".

Vad är en markanvisning?

En markanvisning ger enligt lag en intressent rätt att under en begränsad tid och på vissa givna villkor, ensam få förhandla om förutsättningarna med kommunen om genomförandet samt att möjligheterna att förvärva kommunal mark för ny bostadsbebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger. Markanvisningen skall vara skriftlig.

Markanvisningen fullföljs senare, om givna villkor uppfylls, genom marköverlåtelse. I överlåtelseavtal avseende mark, vid avslutande av markanvisning, kommer krav att ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet går köpet tillbaka.

Hur ansöker jag om markanvisning/gör intresseanmälan?

För att få information om markanvisningar kan en byggherre anmäla sig till kommunens intressentregister på hemsidan www.oxelosund.se. Information om markanvisningar finns på hemsidan. När ett nytt område släpps skickas ett nyhetsbrev till de registrerade.

Intresseanmälan till markanvisning, vad bör den innehålla?

Det finns ingen given mall hur en markanvisningsansökan skall se ut. Ansökan/intresseanmälan bör kompletteras med

- Karta där området markerats.
- Skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp och hur lösningsförslag gällande parkering gator mm.

- Tidplan för hur projektet kan komma att genomföras.

Hur hanteras inkomna intresseanmälningar?

Alla inkomna markanvisningsansökningar registreras. Efter att en ansökan om markanvisning har skickats in får byggherren normalt ett besked inom 3 månader. Vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre. Avgörande för handläggningstiden är också kvaliteten på intresseanmälan.

Vilka olika typer finns gällande markanvisning:

- Direktanvisning
- Anbud
- Tävlingsförfarande

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. En intressent som visar idéer eller utformningar som anses vara nyskapande och unika kan vara en anledning för kommunen att använda sig av direktanvisning. Kommunen kan i ett sådant fall inte använda den unika idén för att skapa en markanvisning i form av anbuds- eller tävlingsförfarande. Direktanvisning kan också vara aktuellt i områden där en detaljplan är antagen och fastigheten tidigare funnits ute för markanvisning. Uppfattar kommunen att det finns ett bredare intresse, ska en ansökan om direktanvisning inte direkt leda till en markanvisning innan andra byggherrar också beretts möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska kommunen i första hand använda sig av ett anbuds-förfarande.

Anbuds-förfarande

Ett anbuds-förfarande innebär att byggherrar får lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen satt upp. Hur ingående dessa villkor är vid en enskild markanvisning varierar och beror bland annat på hur långt området kommit i detaljplaneprocessen och vilka ambitioner kommunen har med området.

När ett markområde ska ut för markanvisning tas villkor och ett marknadsvärde för marken fram och skickas ut till de byggherrar som anmält sitt intresse till kommunens intressentregister. Annonsering på andra platser kan också ske för att nå en fler aktörer. I villkoren framgår det tydligt vilka krav som gäller för just denna markanvisning. Markpriset behöver inte alltid vara viktigast, utan att även utformning, miljö, byggtid m.m. kan vara av stor betydelse för ett bra, långsiktigt hållbart och attraktivt resultat och kan vara avgörande för till vem markanvisningen tilldelas.

Tävlingsförfarande

Vid särskilda projekt kan kommunen använda sig av ett tävlingsförfarande. Ett tävlingsförfarande liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver här mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelse och andra aspekter från byggherrarna, vilket kan ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse.

Princip för prissättning av mark

Försäljning av kommunal mark sker till ett pris som motsvarar marknadsvärdet. Marknadsvärdering utförs av oberoende värderingsman behörig att utföra värderingar. Avsteg från försäljning till marknadsvärde beslutas av kommunstyrelsen i samband med framtaget överlåtelseavtal. Utöver själva marknadsvärdet kan exploateringskostnader tillkomma samt kostnader kopplat till villkor för markanvisning.

Villkor:

Villkor gällande tid i avtalet vid markanvisning

En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att aktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning som istället görs efter att en detaljplan är upprättad och vunnit laga kraft innebär att de flesta förutsättningarna redan är klargjorda och aktören har att följa bestämmelserna i detaljplanen.

- En markanvisning från Oxelösunds kommun är tidsbegränsad till maximalt 8 månader efter undertecknat avtal i de fall detaljplan finns för området och detaljplanen dessutom vunnit laga kraft. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen.
- En markanvisning från Oxelösunds kommun är tidsbegränsad till maximalt 2 år efter undertecknat avtal vid de tillfällen intressenten är med i framtagande av detaljplan. Kan inte ett köp träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen.

Övriga villkor:

- Byggherren bekostar för sitt byggprojekt samtliga nödvändiga kostnader för undersökningar, utredningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter, kontrollavgifter, tomtkartsavgifter, ritningsunderlag, projekteringsutgifter, försäkringar, m.m.

- Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller ej.
- En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet medavsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återttagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- En markanvisning får inte överföras till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag så som dotterbolag.
- Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplane-förutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Oxelösunds kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- De regler och riktlinjer som kommunstyrelsen fastställt som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.
- Oxelösunds kommun har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen.
- Om inte marköverlåtelseavtal, dvs. avtal om bindande köp, träffats under markanvisningstiden och avtal om förlängning av markanvisningen inte träffats, står parterna sina nedlagda kostnader och samma område kan anvisas annan aktör.
- Oxelösunds kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.
- Hänsyn kan tas till byggherrens ekonomiska stabilitet vid bedömning om en byggherre kan bli aktuell för markanvisning.

Vad regleras i ett markanvisningsavtal gällande genomförande?

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor avtalas om, för att fördela ansvar och kostnader mellan kommunen och byggherren.

- Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. I priset ska det framgå vad som är markpriset och vad som är exploateringskostnaderna som byggherren också ska stå för.
- Hur priset sätts är beroende av när i detaljplaneskedet ett avtal tecknas.

- Om avtal tecknas i ett tidigt skede bekostar byggherren exploateringskostnader för detaljplan och utredningar.

Byggherren bekostar alltid:

- Anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.
- Flytt av ledningar och pump- och transformatorstationer.

Byggherren kan också komma att bekosta:

- Byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning.

Det ska i avtalet också framgå hur åtaganden ska fördelas mellan parterna:

- Hur vatten och avlopp, dagvatten, parkering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet.
- Frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.
- Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning.

Val av byggherre:

Vid val av byggherre tittar Oxelösunds kommun på byggherrens ekonomiska stabilitet, förmåga att driva och slutföra projekt, seriositet, kvalitetsnivå i tidigare genomförda projekt, kapacitet att marknadsföra de planerade bostäderna, nytänkande och ett marknadsanpassat byggande med en förmåga att anpassa byggnaderna vad gäller prisnivå, stil och utförande till Oxelösunds kommuns förhållanden.

Oxelösunds kommun tar även hänsyn till konkurrensförhållanden för att inte gynna endast en eller ett fåtal aktörer.

Hur tas beslut och vem är kontaktperson:

Beslut om markanvisningsavtal tas via kommunstyrelsen, i principiellt viktiga ärenden tas beslut i kommunfullmäktige.

Mark- och exploateringsstrateg handlägger markanvisningar och samordnar genomförandet. Planarkitekt handlägger detaljplaner. Byggherren kan också komma att ha kontakt med till exempel Bygglovsenheten och/eller Oxelö energi angående genomförandefrågor.