

Riktlinjer för markanvisning i Mjölby kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-20 §143

Utgångspunkter

Markanvisningar i Mjölby kommun förväntas om möjligt följa riktlinjer för markanvisning liksom övriga beslutade kommunala planer, mål- och policydokument. Riktlinjerna är vägledande och kan frångås i enskilt fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

Mål

Riktlinjerna ska bidra till:

Transparens

Skapa tydliga spelregler för markanvisningar

Livskraft

Skapa förutsättningar för ett stort urval av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer.

Hållbarhet

Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Vad är en markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen 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 byggnation. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen.

Småhustomter

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande. Tomterna säljs genom den kommunala tomtkön och enligt de regler som gäller för denna.

Vad regleras i avtal om markanvisning

I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren. Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningen får inte överlåtas. Avtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader för detaljpanelläggning och markanvisning. Avgiften bestäms i varje enskilt fall och avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelseavtalets fullbordande. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.

Tider - planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i maximalt 6 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Tider - detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då maximalt i 24 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

I normalfallet ingår kostnad för planläggning i markpriset. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal.

Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet budgetpris. Kostnaden utgår från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsägarförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft

Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats så ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från markförsäljningar.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för VA ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och avgift utgår enligt taxa.

Upplåtelse av mark

Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

Nyttjanderätt, arrende

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och arrendeavtal upprättas.

Allmän plats

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd.

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Ansvarsfördelning för markanvisning

Exploateringsavdelningen vid kommunstyrelsens förvaltning leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplanprocessen. Näringslivskontoret ansvarar för näringslivsetableringar.

Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen.

Hur initieras en markanvisning/Intresseanmälningar och förslag

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens eget behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål för markanvisning det vill säga transparens, livskraft och hållbarhet. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom 3 månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

Ansökan om markanvisning

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling.

Byggherren kan även lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera.

Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i intresselista hos exploateringsavdelningen vid kommunstyrelsens förvaltning. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som ansökt om markanvisning får information om när nya markanvisningar är aktuella.

Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Mjölby kommun tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling.

Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det program som tas fram av kommunen. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.mjolby.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning sker utan konkurrens och används t ex när det endast finns en intressent som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.mjolby.se

Val av metod

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.

Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och området.

Markpris

Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Livskraft

Det ska finnas ett stort urval av attraktiva bostäder med olika boendeformer, lägen och prisnivåer. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Det ska finnas variation bland annat avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika tätorter och områden. Fler byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även gestaltungsprogram. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden.

Krav på byggherre för att få markanvisning

De generella villkoren och kraven på byggherren är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Val av byggherre

Vid valet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer.

Principer för markprissättning

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelse.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt

inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelser ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

Markprissättning i Mjölby kommun

Mjölby kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom öppet anbudsförfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert kan en oberoende expertvärdering göras. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del i ett anbud/tävlingsförslag kan ett lägsta pris anges av kommunen