



Riktlinjer för markanvisning – Avesta kommun

Dokumenttyp	Riktlinje
Dokumentnamn	Riktlinjer för markanvisning
Antagen av:	Kommunfullmäktige 2017-06-19 § 93
Reviderad	KF 2025-03-24 §24
Diarienummer	KK 2024-000279 269
Giltighetstid	Tills vidare
Gäller för	Avesta kommun
Granskad	
Dokumentansvarig	Mark- och exploateringsingenjör
Webbansvarig	
Publiceras	Extern webb
Relaterade dokument	

Utgångspunkter och mål

Mål

Riktlinjerna ska bidra till att

- skapa transparens och tydliga spelregler för markanvisningar
- skapa förutsättningar för ekonomiskt, social och miljömässig hållbarhet
- skapa förutsättningar för ett brett utbud av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer

Vad är en markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggaktör som ger byggaktören 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. När kommunen beslutat om val av byggaktör tecknas ett avtal för markanvisningen.

Markanvisning utan avtal om markanvisning

Mark för verksamheter och villatomter överläts huvudsakligen genom direktanvisning utan avtal om markanvisning, förutsatt att den planerade verksamheten och byggnationen överensstämmer med gällande detaljplan. Efter intresseanmälan och reservation under en begränsad tid tecknas ett köpekontrakt som innehåller villkoren för överlåtelsen.

Byggaktör

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

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 köpekontraktet ska reglera. Markanvisningar i Avesta kommun förväntas om möjligt följa beslutade kommunala mål- och policydokument. Avtalet ska ersättas med ett köpekontrakt under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande köpekontrakt inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggaktör.

På kommunens begäran ska byggaktören upplåta bostäder/lokaler för till exempel barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden.

Projekt som avbryts ger inte byggaktören rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggaktören inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Tider - planlagd och byggklar mark

Markanvisningen gäller normalt i 3 - 6 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggaktören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggaktören.

Tider - planlagd men ej byggklar mark

Markanvisningen gäller normalt i 12 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggaktören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggaktören.

Tider - ny 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 byggaktören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggaktören. 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 byggaktören rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Om byggaktören ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal.

Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig byggaktören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras enligt av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. I vissa fall delfakturerar kommunen byggaktören under planarbetets gång, annars sker betalning efter att planen vunnit laga kraft. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggaktören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsägarförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggaktören utan administrativt påslag. Byggaktören 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 och/eller gatukostnadsersättningar.

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

Tjänstepersoner vid Kommunkansliets Tillväxtenhet leder och samordnar arbetet med markanvisningar och genomförandefrågor i exploateringsprocessen. Detaljplaneprocessen hanteras av planavdelningen vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning.

Beslut om tilldelningsmetod, markanvisningsavtal och försäljning av fastighet följer kommunens delegationsordningar.

I samband med större projekt eller projekt av strategisk eller principiell betydelse beslutar kommunstyrelsen även om val av tilldelningsmetod samt godkänner tävlingsprogram/förfrågningsunderlag inför markanvisning.

Hur initieras en markanvisning/Intresseanmälningar och förslag

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

En byggaktör kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet och tilldelningsfrågan prövas av kommunen. Kommunen ger inte byggaktören någon garanti till förtur eller ensamrätt. 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

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

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

Vilka byggherrar som lämnat intresseanmälan om och fått markanvisningar noteras i intresselista hos Tillväxtenheten. Byggaktören 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. Avesta kommun tillämpar tre tilldelningsmetoder 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 förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Markanvisningen och förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.avesta.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 såsom 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 tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningstävlingen annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.avesta.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.

Normalt används direktanvisning. Om det är uppenbart att det finns flera intresserade eller om området är extra attraktivt kan anbud eller tävling väljas.

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.

Mångfald

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

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

Krav på byggaktör för att få markanvisning

Avesta kommun är angelägna om att markanvisningar ska ges till seriösa byggaktörer. Kommunen tecknar enbart markanvisningsavtal med byggaktör, dess huvudentreprenör och underentreprenörer om dessa är anslutna till kollektivavtal. Byggaktören ska också verka för att möjliggöra praktikplatser.

Kommunen lägger stor vikt vid hur byggaktören arbetar med hållbarhet både för inomhus- och utomhusmiljön. Kommunen tittar även på hur väl byggaktören följer detaljplan och i förekommande fall även valda delar av gestaltungsprogram såsom Avesta stadsplan.

De generella villkoren och kraven på byggaktören är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Grundläggande är att byggaktören ska ha ekonomisk stabilitet och hålla god kvalitet, inklusive genomförandeförmåga och samarbetsvilja. En långsiktig kvalitets- och hållbarhetsprofil hos byggaktören är en förutsättning och ska på uppmaning styrkas med referenser som visar att aktören uppfyller de krav som ställs. För ekonomiska krav och vandelsprövning gäller följande för byggaktör:

- Ekonomisk stabilitet, transparent finansiering och inte vara i konkurs eller i likvidation.
- Inte ha näringsförbud.
- Inte ha anmärkningar från myndigheter gällande skatt och socialförsäkringsavgifter.
- Tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur som ska kunna redovisas.
- Ägare eller personer i bolagets ledning/verklig huvudman får inte vara misstänkta eller dömda för ekonomisk brottslighet, brott angående näringsverksamhet eller annan typ av brott gällande verksamheten.
- En kreditupplysning ska tas på bolaget.
- Säkerhet kan ställas.
- Övrig lämplighetsprövning kan göras om Avesta kommun anser det nödvändigt.

Byggaktören ska på kommunens begäran lämna uppgifter eller dokument som är till relevans för att kontrollera att kraven är uppfyllda. Kommunen kan utföra egna kontroller av vissa uppgifter.

Val av byggaktör

Vid valet beaktas utöver kraven även tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggaktörens 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 marköverlåtelse 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 Avesta kommun

Avesta kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Vid direktanvisning eller om

marknadspriset är osäkert görs en oberoende expertvärdering. Genom öppet anbudsförfarande säljs marken till marknadsmissigt pris. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del av kriterierna i ett anbud eller en markanvisningstävling kan ett lägsta pris anges av kommunen