

Riktlinje för markanvisning

Innehåll

Riktlinje för markanvisning	1
1 Bakgrund och syfte.....	2
2 Markanvisning.....	2
2.1 Anmäla intresse	2
2.2 Markanvisningsförfarande	2
2.2.1 Direktanvisning	3
2.2.2 Anbudsförfarande.....	3
2.2.3 Markanvisningstävling	3
2.3 Köp, upplåtelse och byggnation.....	3
3 Grundläggande villkor för markanvisning	4
3.1 Kriterier	4
3.2 Tidsbegränsning	4
3.3 Markanvisningsavgift.....	4
3.4 Byggherrens redovisning.....	4
3.5 Byggherrens åtaganden	5
4 Principer för markprissättning.....	5
5 Kontakt.....	5

1 Bakgrund och syfte

Kungsörs kommun arbetar aktivt med att vara en attraktiv kommun att bo och leva i. Kommunen vill verka för att stimulera nyproduktion och nyetablering för att det kontinuerligt ska byggas nya bostäder, skapas nya jobbtilfällen och för att kommunen ska ha ett bra serviceutbud. Målsättningen för kommunen är att kunna erbjuda ett varierat bostadsbestånd med goda boendemiljöer och ett varierat utbud av mark för etablering av service, handel och verksamheter. I takt med att Kungsör utvecklas är det viktigt att kommunen är en aktiv part som kan bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra viktiga samhällsfunktioner.

Riktlinjerna i detta dokument tydliggör kommunens process för arbete med markanvisningar.

2 Markanvisning

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS nr: 2014:899) definieras begreppet markanvisning som 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 kommunägt markområde för bebyggande.

I Kungsörs kommun är det kommunstyrelseförvaltningen som hanterar markanvisningsärenden. Förutsättningar och villkor för markanvisningen klargörs i ett markanvisningsavtal. Markanvisningen slutförs genom att parterna tecknar avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark. En markanvisning kan avbrytas om förutsättningarna för att slutföra det tänkta projektet förändras under markanvisningsperioden.

Under tiden för markanvisningen har byggherren möjlighet att undersöka platsens förutsättningar, exempelvis genom att göra geologiska eller arkeologiska undersökningar. En markanvisning som görs i tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. Fullföljandet av markanvisningen genom marköverlåtelse eller upplåtelse, förutsätter då att detaljplanen vinner laga kraft. En markanvisning som görs efter att detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och att byggherren ska följa bestämmelserna i detaljplanen.

2.1 Anmäla intresse

Kungsörs kommun har ett intressentregister som byggherrar kan anmäla sig till. Kommunen skickar inbjudningar till markanvisningar med e-post till byggherrarna i intressentregistret. Information om intressentregistret ges på kommunens hemsida.

Om en byggherre är intresserad av att förvärva eller etablera sig på en specifik kommunägd fastighet är byggherren välkommen att kontakta kommunen. Förfrågan kommer då att hanteras enligt rutinerna nedan för direktanvisning.

2.2 Markanvisningsförfarande

Markanvisning kan ske genom direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling. Kommunen informerar om pågående markanvisningar på www.kungsor.se.

2.2.1 Direktanvisning

Direktanvisning används när en byggherre föreslår ett projekt som kommunen bedömer är intressant. Direktanvisning kan även ske när en byggherre vill planlägga sin fastighet och i samband med det önskar förvärva angränsande kommunal mark för att förbättra detaljplanens förutsättningar. Tilldelning av verksamhetsmark sker i huvudsak via direktanvisning.

Alla byggherrar är välkomna att på eget initiativ komma med projektidéer för Kungsörs utveckling och det är positivt med en tidig kontakt. För prövning av markanvisning krävs en skriftlig ansökan där byggherren beskriver och illustrerar föreslagen byggnation. Beskrivningen ska innehålla information om byggnationens utformning, verksamhets- eller bostadstyp, parkering och angöring, samt tidplan för projektet och referensobjekt. Byggherren ska även lämna in administrativ information om de företag som kommer vara involverade i projektet, övergripande tidplan för projektet, samt årsredovisningen från föregående år.

När en ansökan kommer in till Kungsörs kommun undersöks projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar samt överensstämmelse med kommunens långsiktiga mål och planer.

Om projektet anses lämpligt och genomförbart lyfts ärendet till kommunstyrelsen för beslut om markanvisningsavtal ska tecknas med byggherren samt eventuellt planuppdrag.

2.2.2 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande kan genomföras på mark som har en antagen detaljplan eller en påbörjad detaljplaneprocess. En inbjudan till markanvisning läggs ut på kommunens hemsida och skickas till byggherrarna i kommunens intressentregister. Inbjudan innehåller information om det aktuella området, samt de krav och kriterier kommunen använder vid urvalet. Intressenter ska skicka in ett anbud inom den tid som är angiven i inbjudan. Därefter väljs en byggherre ut av Kungsör kommun i en urvalsprocess där anbuderna bedöms och rangordnas utifrån hur väl de uppfyller de angivna kraven och kriterierna. I vissa fall kan en intervju hållas med en eller flera byggherrar vars anbud bäst uppfyller kriterierna och därefter tecknas ett markanvisningsavtal.

2.2.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används i områden där kommunen har extra höga ambitioner för utvecklingen. Markanvisningstävling genomförs på samma sätt som ett anbudsförfarande, men kan innehålla fler kriterier och kräver ett mer utförligt förslag med redovisning av arkitektur och innehåll.

2.3 Köp, upplåtelse och byggnation

Innan markanvisningsavtalet löper ut ska ett köpeavtal eller upplåtelseavtal tecknas för att byggherren ska kunna genomföra sitt projekt. Innan dess ska byggherren vanligtvis ansöka om bygglov. Priset ska vara antaget av kommunfullmäktige innan ett köpekontrakt tecknas. När kommunen säljer mark ställs vanligtvis villkoret att byggprojektet ska vara färdigställt inom två år från köpeavtalets tecknande. Kommunen kan även specificera ytterligare hållpunkter i avtalet.

3 Grundläggande villkor för markanvisning

I samband med markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som reglerar tider, ansvar och ekonomiska åtaganden under markanvisningsperioden. Nedan presenteras kommunens grundläggande villkor för markanvisning.

3.1 Kriterier

Kommunen kan tillämpa bedömningskriterier vid markanvisning. Sker markanvisningen med anbudsförfarande eller markanvisningstävling specificeras bedömningskriterierna i inbjudan. Sker markanvisningen med direktanvisning kan kommunen använda sig av kriterier i bedömningen av projektets lämplighet. När kommunen valt ut en byggherre ska kriterierna överföras till och specificeras i markanvisningsavtalet.

Kriterierna kan variera, men återspeglar alltid kommunens visioner och planer för Kungsörs utveckling. En grundläggande inriktning är att Kungsörs utveckling ska ske på ett hållbart sätt. Det innebär att kommunen eftersträvar en utveckling med klimatsmarta och miljövänliga lösningar, samt goda livsmiljöer som är trygga och säkra, tillgängliga för äldre och har plats för barnens lek. Kungsör ska även vara en levande stad som erbjuder den service som behövs i vardagen. Kommunen ska ha ett brett utbud av bostäder som passar för människor i olika livssituationer och därför eftersträvas en mångfald av lägenhetsstorlekar, boendekostnader och upplåtelseformer. För att kommunen även ska ha en god arbetsmarknad prioriteras verksamheter som medför arbetstillfällen.

3.2 Tidsbegränsning

Markanvisningen är alltid tidsbegränsad för att undvika situationer där en aktör upptar marken utan att driva projektet framåt.

Om parterna under markanvisningsperioden enas om villkoren för att fullfölja projektet tecknas köpeavtal som slutligt reglerar projektets genomförande mellan kommunen och byggherren.

Hur lång tidsbegränsning som avtalas beror på tidpunkten för markanvisning, men är maximalt två år. Om detaljplanen redan är framtagen blir tid mellan anvisning och fullföljt köp betydligt kortare.

3.3 Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift tas i regel endast ut vid anvisning av redan planlagd mark. Avgiften är mellan 10 000 kronor och 100 000 kronor, beroende på projektets komplexitet, samt på områdets storlek och värde. Avgiften tas ut för att täcka kommunens kostnader för markanvisningsområdet och för nedlagd tid i samband med markanvisningen samt för att ge byggherren incitament att komma framåt i projektet. Markanvisningsavgiften avräknas som delbetalning från köpeskillingen eller avgälden om markanvisningen följs av köp eller upplåtelse.

3.4 Byggherrens redovisning

En förutsättning för att kommunen ska ingå ett markanvisningsavtal är att byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet. Hur byggherren har genomfört tidigare projekt är en viktig grund för bedömningen av detta.

Byggherren ska kunna redovisa grundläggande information om företaget såsom affärsidé, organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande, projekttid och finansiering, samt eventuella samarbetspartners och referensprojekt.

För att teckna avtal får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller underentreprenörer ha belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Vid behov tas kreditupplysning och vid behov måste en bankgaranti lämnas.

3.5 Byggherrens åtaganden

Under markanvisningen bekostar byggherren den projektering som behövs. Kommunen kan även begära att byggherren medfinansierar de utredningar som kan behövas för framtagandet av en detaljplan. Övergår markanvisningen i köp kan kommunen ställa villkor om byggherrens ansvar för åtgärder för detaljplanens genomförande.

Det är inte tillåtet att överlåta en markanvisning utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelser till dotterbolag eller projektbolag inom koncernen kan överlåtelserna i regel godkännas.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet, om projektet väsentligt förändras eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren eller förutsättningarna för arbetet. Vid återtagen marktilldelning återbetalas inte markanvisningsavgiften och byggherren har inte rätt till kompensation.

En markanvisning som inte kan fullföljas, exempelvis på grund av att detaljplanen inte kan antas eller andra myndighetsbeslut, ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

4 Principer för markprissättning

Kommunfullmäktige fastställer tomtpriset. Beräkning av tomtpriset är beroende av exploateringskostnad samt marknadsförutsättningar för respektive område. Vid framtagande av detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan räknas det arbete kommunen lägger ned i planarbetet samt eventuella utredningar in i markpriset. Priset kan vara fastställt eller vara en del av urvalsprocessen med anbudsförfarande.

5 Kontakt

Vid frågor om markanvisning kontakta Kungsör kommuns planarkitekt på telefonnummer 0227-60 00 00 eller via e-post info@kungsor.se