

Riktlinjer för markanvisningar i Arboga kommun



Antagen av:	Kommunstyrelsen
Datum och paragraf:	20xx-xx-xx, § 999
Ärendenummer:	KS 407/2024
Dokumentansvarig:	Samhällsplaneringsenheten
Ersätter:	Riktlinjer för markanvisning, antagna 2020-11-10, KS § 198
Relaterar till:	Översiktsplan, Gestaltningpolicy, Grönstrukturplan, Riktlinjer för prissättning av mark



Innehåll

1	Bakgrund och syfte	3
2	Markanvisningsprocessen	4
2.1	Initiera	4
2.2	Markanvisa	4
2.3	Överlåta	6
2.4	Bebygga	6
3	Grundläggande villkor för markanvisning	7
3.1	Kriterier	7
3.2	Tidsbegränsningar	7
3.3	Markanvisningsavgift	8
3.4	Byggherrens förmåner och åtaganden	8
3.5	Förtida upphörande av markanvisning	8
4	Markprissättning	10
5	Kontakt	11

1 Bakgrund och syfte

Riktlinjerna i detta dokument tydliggör Arboga kommuns arbete med markanvisningar.

Markanvisningsavtalet ger en byggherre möjligheten att med begränsade risker undersöka lönsamheten i att exploatera kommunal mark och förvärva densamma. För kommunen underlättar markanvisningen attraktionen av byggherrar och samtidigt möjligheten att påverka villkoren för exploateringen. Syftet med riktlinjerna är att skapa en kostnadseffektiv och förutsägbar markanvisningsprocess.

Från och med 26 juni 2014 ska kommuner ” (...) anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.”

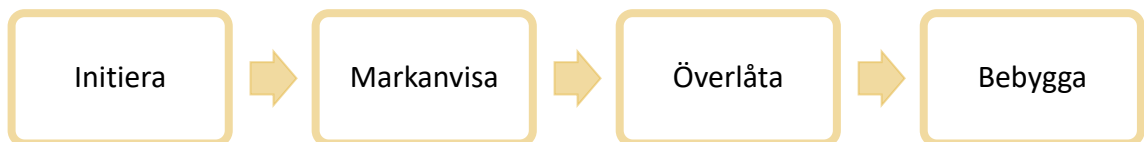
(1 § Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS nr: 2014:899))

”Med markanvisning avses (...) 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 § Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS nr: 2014:899))

2 Markanvisningsprocessen

Det är samhällsplaneringsenheten som hanterar markanvisningsprocessen och kommunstyrelsen som tar beslut om att teckna markanvisningsavtal. Förutsättningar och villkor för markanvisningen klargörs i ett markanvisningsavtal. Markanvisningen mynnar ut i att parterna tecknar av avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark och avslutas med färdigställd byggnation. En markanvisning kan under vissa villkor avbrytas om förutsättningarna för att slutföra det tänkta projektet förändras under markanvisningsperioden.



2.1 Initiera

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 för direktanvisning, se nedan.

Arboga kommun har ett intressentregister som byggherrar kan anmäla sig till. Kommunen skickar inbjudningar till anbud för markanvisningar med e-post till byggherrarna i intressentregistret.

Om Arboga kommun väljer att utlysa en markanvisningstävling annonseras detta på kommunens hemsida, men även i andra forum där en bredare krets av byggherrar går att nå.

2.2 Markanvisa

Syftet med markanvisningen är att byggherren får möjlighet att med exklusiv ensamrätt undersöka förutsättningarna för det tänkta exploateringsprojektet. Målet är att byggherren i slutskedet av tiden för markanvisningens giltighet ska söka bygglov eller teckna planavtal för att möjliggöra en överlåtelse eller upplåtelse av marken från kommunen till byggherren. Markanvisning kan ske genom direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling.

2.2.1 Direktanvisning

Direktanvisning kan ske när en byggherre har ett konkret exploateringsprojekt som helt eller delvis är tänkt att utföras på kommunal mark. Processen påbörjas genom att byggherren lämnar in en beskrivning av exploateringsprojektet till kommunen.

Bedömning av exploateringsprojektet

Kravet på **beskrivningen** av exploateringsprojektet är beroende av omständigheterna. Råmark som inte är planlagd kräver en konkret redogörelse av byggnationens utformning, verksamhets- eller bostadstyp, parkering och angöring samt tidplan för projektet och referensobjekt. Är marken planlagd kan informationen vara mer översiktlig.

Utifrån beskrivningen måste kommunen göra en bedömning om exploateringsprojektet är lämpligt med hänsyn till projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar och om det är förenlighet med kommunens planering och riktlinjer.

Bedömning av byggherren

Kommunen gör även en bedömning av byggherrens **genomförandeförmåga**, alltså om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra exploateringsprojektet.

För bedömningen av byggherrens **redlighet** krävs administrativ information om de företag som kommer vara involverade i projektet, årsredovisningen från föregående år och exploateringsprojektets finansiering. En säkerhetskontroll genomförs av kommunen med fokus på belastningsregistret och ekonomisk redlighet. Kreditupplysning kan komma att göras.

Om projektet och byggherren anses lämpliga lyfts ärendet till kommunstyrelsen för **beslut** om att markanvisningsavtal ska tecknas med byggherren.

2.2.2 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande innebär att kommunen initierar markanvisningsprocessen. En inbjudan till markanvisning med krav och kriterier på byggnationen läggs ut på kommunens hemsida och skickas till byggherrarna i kommunens intressentregister. Inom en angiven tidsram ska intresserade byggherrar inkomma med **anbud** som innehåller förslag på exploatering enligt angivna krav och kriterier.

När tiden för anbud löpt ut bedöms och rangordnas anbuden utifrån hur väl de uppfyller de angivna kraven och kriterierna. Kommunstyrelsen tar beslut om vem som är vinnare och efter en intervju med byggherren vars anbud bäst uppfyller kriterierna **beslutar** kommunstyrelsen att markanvisningsavtal ska tecknas.

2.2.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används i områden där kommunen har extra höga ambitioner för exploateringen. Markanvisningstävling genomförs på samma sätt som ett anbudsförfarande, men kan innehålla fler krav och kriterier och kräver ett mer detaljerat **förslag** med redovisning av arkitektur och innehåll. Inbjudan till tävlingen går ut till en större krets av byggherrar.

Kommunstyrelsen beslutar vilket förslag som vunnit och att markanvisningsavtal ska tecknas.

2.3 Överlåta

Inom tiden för markanvisningsavtalets giltighet är målet att byggherren dels ska ansöka om bygglov eller teckna **planavtal**, dels att byggherren och kommunen tecknar ett **köpeavtal** eller **upplåtelseavtal** för att byggherren ska kunna genomföra sitt exploateringsprojekt. I överlåtelseavtalet brukar kommunen ställa krav på byggnadsskyldighet i enlighet med bygglovet, alternativt att planavtalet efterföljs.

2.4 Bebygga

När överlåtelse- eller upplåtelseavtalet är tecknat sker byggnation av exploateringsprojektet inom den tidsram och på de villkor som överenskommits i avtalet. Markanvisningsprocessen avslutas när alla prestationer enligt avtalet är utförda och slutbesked för byggnationen erhållits.

3 Grundläggande villkor för markanvisning

I markanvisningsavtalet regleras tidplan, ansvar och ekonomiska åtaganden under markanvisningsperioden. Nedan presenteras kommunens grundläggande villkor för markanvisning.

3.1 Kriterier

Kommunen använder sig av kriterier i samtliga typer av markanvisningar vid bedömningen av projektets lämplighet. För markanvisning med anbudsfordfarande eller markanvisningstävling specificeras kriterierna i inbjudan/annonsering av anbud eller tävling. Kriterierna blir en del av de åtaganden som byggherren får i markanvisningsavtalet.

Kriterierna kan variera beroende på typ av exploateringsprojekt. Arboga kommun eftersträvar klimatsmarta och miljövänliga lösningar, goda livsmiljöer som är trygga, tillgängliga för äldre och funktionshindrade och har utrymme för barnens lek. Arboga ska vara en levande stad som erbjuder kvalitativ samhällsservice.

Arboga kommun har en rad planer och policydokument som sätter ramarna för exploateringsprojektens utformning. Övergripande för samtliga exploateringsprojekt är gällande **översiktsplan**, **gestaltningpolicy** och **grönstrukturplan**. Det kan även finnas platsspecifika **planprogram** och **detaljplaner**. Kommunen informerar om och tillhandahåller aktuella dokument.

Kommunen ska ha ett brett utbud av olika typer av bostäder och därför eftersträvas en mångfald av lägenhetsstorlekar, olika upplåtelseformer och såväl enbostadshus som flerbostadshus. Kommunen prioriterar etablering av verksamheter som medför arbetstillfällen.

3.2 Tidsbegränsningar

Markanvisningen är alltid tidsbegränsad för att undvika situationer där en aktör upptar attraktiv mark utan att driva exploateringsprojektet framåt. Tidsbegränsningen varierar beroende på förutsättningar. Vid planlagd mark för bostadsändamål/handel/industri tillämpas oftast 6 månader, på ej planlagd mark tillämpas normalt 1 år. Vid särskilt stora projekt kan markanvisningen i undantagsfall pågå som längst i 2 år.

Skulle målen med markanvisningen inte nås under tiden för markanvisningsavtalets giltighet trots att arbetet från byggherrens sida varit aktivt

och drivande kan kommunen medge en förlängning av markanvisningsperioden om kommunen anser att målen kan nås under en förlängning.

3.3 Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgiften ligger på 1–4 procent av marknadsvärdet för den anvisade marken. För varje markanvisning upprättas ett värdeutlåtande som anger marknadsvärdet. Avgiften tas ut för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen och för att ge byggherren incitament att komma framåt i exploateringsprojektet. Markanvisningsavgiften avräknas som delbetalning från köpeskillingen eller avgälden beroende på om markanvisningen följs av köp eller upplåtelse.

3.4 Byggherrens förmåner och åtaganden

Under markanvisningen bekostar byggherren samtliga undersökningar, åtgärder och projektering som behövs för att klarlägga förutsättningarna för exploateringsprojektet.

Arboga kommun har ambitionen att vara en attraktiv samarbetspartner för byggherren. Framför allt med ett serviceinriktat fokus där beslutsvägarna mellan tjänstepersoner och politik är korta och handläggningen av såväl avtalsfrågor som bygglov och planer är effektiv. Vi tror på ett nära samarbete med byggherren där avtalen baseras på rabatter istället för viten och betalning av marken kan senareläggas.

Kommunen kan erbjuda markanvisningsavtal inom planlagda områden där markförhållandena är kända och utbyggd infrastruktur finns. Arboga kommun har alltid huvudmannaskapet för allmän platsmark. Det finns även råmark till attraktivt pris för den byggherre som vill teckna planavtal. Våra exploateringskostnader kan beräknas så att byggherren kan göra en korrekt projektkalkyl för exploateringsprojektet.

3.5 Förtida upphörande av markanvisning

En markanvisning som inte kan fullföljas, exempelvis på grund av att detaljplanen inte kan antas eller andra myndighetsbeslut, ger inte rätt till ersättning, skadeståndsanspråk eller ny markanvisning. I dessa fall anses avgiften för markanvisningen som förverkad.

Byggherren kan när som helst under den avtalade tiden för markanvisningen frånträda markanvisningsavtalet. I detta fall förverkas avgiften för markanvisningen.



Kommunen har rätt att återta en markanvisning i de fall byggherren hamnar på obestånd, handlar oredligt eller orsakar skada. I detta fall förverkas avgiften för markanvisningen.

Det är inte tillåtet att överlåta markanvisningsavtalet utan kommunens skriftliga godkännande.



4 Markprissättning

Kommunfullmäktige fastställer priset för marken. Beräkningen utgår från kommunens **Riktlinjer för prissättning av mark** som anger att ett marknadsvärde ska beräknas och ett värdeutlåtande göras.



5 Kontakt

Vid frågor om markanvisning kontakta Arboga kommun, kommunstyrelseförvaltningen, på telefonnummer 0589-870 00 eller via e-post arboga.kommun@arboga.se.