



KALIX KOMMUN

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING OCH MARKANVISNINGSAVTAL

BAKGRUND

I och med ändrade regler i Plan- och bygglagen (ändrad genom SFS 2014:900) och en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) skall riktlinjer upprättas inom de kommuner som arbetar med markanvisningar och exploateringsavtal. Den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2015.

Lagen säger att ”Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse och upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.”

Kommunfullmäktige skall anta riktlinjerna.

SYFTE

Det övergripande syftet med ett krav på riktlinjer för markanvisningar är att skapa ökad tydlighet vid försäljning av kommunal mark och vid exploatering av annans mark. För alla potentiella byggherrar ska det vara tydligt vilka villkor kommunen ställer och vad som kan förväntas av kommunen i form av handläggning och beslut om markanvisning.

Genom riktlinjer för markanvisning ges kommunen ett verktyg för att påverka nyttjandet av marken, t ex ett områdes innehåll, byggnaders och bostäders utformning och vilka upplåtelseformer som skall gälla. Riktlinjer bidrar också till undvikande av att köp av mark sker i spekulations syfte.

Markanvisningsavtal skall tecknas med stöd av dessa riktlinjer.

Riktlinjerna är dock endast vägledande, vilket således innebär att de inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan alltså, i enskilda fall, besluta att frångå sina riktlinjer. Dock kan detta överklagas och få till följd att beslutet upphävs.

DEFINITION

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger en byggherre 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. Kan också kallas option.

En markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

Markanvisning kan ske antingen genom anbudsförfarande, genom markanvisningstävling eller att kommunen direktanvisar ett markområde.

KOMMUNENS UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL FÖR ÖVERLÅTELSE AV MARK FÖR BEBYGGANDE

Omfattning

Riktlinjerna gäller inte den tomtmark och de enskilda tomter som finns till försäljning i tomtkatalogen eller annars säljs för enskilt bruk till privatpersoner och som omfattas av kommunfullmäktige tidigare fastställda principer för sådana tomter, t ex genom tomtkön.

Tidsbegränsning

Markanvisningen begränsas till högst två år från beslutdagen från behörigt organ i kommunen. Tydlig datering skall finnas i markanvisningsavtalet. Senast på den dag som markanvisningen upphör skall avtal om köp tecknas. Om avtal om köp ej kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning med annan part.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i enlighet med markanvisningens beslut. Markanvisningen upphör då utan rätt till ersättning till motparten, om villkoren i avtalet inte uppfyllts inom angiven tid.

Kommunen kan dock bevilja förlängning av avtalet, förutsatt att byggherren aktivt driver projektet och/eller att förseningen inte beror på denne.

Nyttjande av marken

Byggherren/exploatören får under, i markanvisningsavtalet angiven tid, ta markområdet i anspråk för att kunna utföra, för projektet, nödvändiga åtgärder, t ex markundersökningar.

Avgift

En markanvisningsavgift (optionsavgift) skall tas ut motsvarande 5 % procent på uppskattat försäljningspris, dock lägst 5.000 kr.

Markanvisningsavgiften dras av på köpeskillingen vid fullföljande av markaffären. Om markanvisningen avbryts utan fullföljande av markaffär, och avbrottet inte beror på kommunen, återbetalas inte inbetald avgift.

Utformning och genomförande

Markanvisningsavtalet skall reglera detaljer såsom vem som ansvarar för anläggande och bekostnad av utbyggnad av kvartersmark, anläggande och bekostnad av allmän platsmark, framtida driftkostnader samt andra till projektet kommande kostnader, t ex lantmäterikostnader.

Eventuella intäkter skall också regleras i avtalet.

För att erhålla markanvisningsavtal skall byggherren kunna uppvisa uppgifter som företagets affärsidé, ekonomiska status, organisation med firmatecknare och referensobjekt.

När markanvisningsavtal medgivits, kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

I avtalet fastställs den tidplan som gäller för byggnationen. I avtalet försäkras också att projektet genomförs i enlighet med gällande detaljplan.

Detaljplaneprocess

En markanvisning är oftast kopplat till genomförandet av en detaljplan enl. PBL. Vanligtvis sker markanvisningen i planprocessens inledande fas. Att detaljplanen vinner laga kraft blir då en förutsättning för att markförsäljningen eller upplåtelsen till slut ska genomföras. Det kan också förekomma att markanvisning sker för ett område som är planlagt sedan tidigare men ännu inte bebyggt.

Om detaljplan skall upprättas eller ändras åligger det byggherren att ansöka och bekosta detta. Dock skall projekteringen i samband med detaljplanearbetet ske i samråd med kommunen. Byggherren står för den ekonomiska risken under detaljplanearbetet. Om processen med detaljplanen avbryts ges inte byggherren direkt rätt till ersättning från kommunen.

Överlåtelse av avtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande.

Referenser

Byggherren skall, på begäran från kommunen, kunna uppvisa referenser från tidigare genomförda projekt, vilka skall beaktas.

För projekt med hyresrätter skall särskild hänsyn tas till byggherrens ekonomiska stabilitet.

Den kommunala tomtkön

Byggherren skall, vid byggande av egnahem, om så kommunen begär, erbjuda visst antal tomter till den kommunala tomtkön.

Kommunal prissättning

Prissättning av kommunens mark skall vara marknadsanpassad utan att vara prisledande.

Grundprincipen ska alltid vara att kommunens intäkt för marken skall motsvara kostnaderna för anskaffning, planläggning och markförädling/exploatering.

Priset på marken är också beroende på om detaljplan för området är genomförd före etableringen eller om den ska genomföras av byggherren.

Om marken, som skall omfattas av markanvisningsavtalet, inte redan är prissatt, så kan prissättningen bestämmas enligt nedan;

- Anbudsförfarande (då blir priset den avgörande faktorn) t ex om kommunen känner behov av att få ökad kännedom om marknadsvärdet för obebyggd mark. Anbudsförfrågan skall utannonseras.
- Markanvisningstävling (kommunen ställer större krav på byggherren som skall förevisa projektidén i detalj, t ex arkitektur, ändamål, ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, miljöstrategi och där priset är inte den avgörande faktorn). Priset skall då fastställas genom oberoende värdering. Markanvisningstävlingen utannonseras. Markanvisningstävling används t ex vid större exploateringar i attraktiva och/eller centrala lägen.
- Direktanvisning (inget anbudsförfarande). Priset fastställs genom oberoende värdering eller gällande taxa. Direktanvisning kan ske efter inlämnad, skriftlig, intresseanmälan, innehållande bl a beskrivning av tänkta projektet, kartor, ritningar,

ekonomiska förutsättningar och tidplan. Andra handlingar kan krävas från kommunen innan bedömning kan göras om lämpligheten i projektet.

Kommunen är medveten om att stöd till näringslivet, t ex i form av överlåtelse av mark till ett oskäligt lågt pris eller köp av mark till ett oskäligt högt pris, är otillåtet enligt kommunallagen. Ett sådant ”stöd” kan tillåtas vid synnerliga skäl (kommunallagen 2 kap 8 §) men får inte strida mot EU:s statsstödsregler.

Handläggning

En byggherre kan kontakta kommunen med önskemål om markanvisningsavtal. Önskemålet kommer därefter att beredas av ansvarig förvaltning och i enlighet med gällande delegationsordning, för beslut. Kommunstyrelsen fattar de beslut som inte innefattas av delegationsordningen.

Kommunen kan själv inleda ett anbudsförfarande eller en markanvisningstävling och det sker då genom annonsering och utskick av anbudsunderlag eller tävlingsbestämmelser.

Övrigt

Konkurrensförhållanden på marknaden skall beaktas för att förhindra att ett fåtal företag får en monopolställning.

Övergripande politiska inriktningsbeslut, som finns inom kommunen vid tecknandet av markanvisningsavtalet, skall följas. Exempel på sådana kan vara olika policydokument.

Nedan redovisas andra kommunala styrdokument rörande förvaltning av kommunägd mark. Dessa dokument ska också fungera som verktyg för tjänstemännen inom Samhällsbyggnadsförvaltningen för att på bästa sätt verkställa uppdraget.

- Kalix kommuns författningssamling, Reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden
- Riktlinjer för förvaltning av Kalix kommuns markinnehav
- Riktlinjer för förvaltning av Kalix kommuns skogsinnehav
- Prissättning av kommunal mark, exkl egnahems- och fritidstomter
- Anvisningar för handläggning av tomtkän samt för försäljning av kommunal tomtmark
- Riktlinjer för Exploateringsavtal
- Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Kalix kommun
- Torghandelsstadga för Kalix kommun
- Rutin Kalix kommun – Nedskräpning i naturen, tomt eller allmän plats (Bygg- och Miljö)

Exempel på lagstiftning att förhålla sig till

- Miljöbalken (1998:808)
- Plan- och bygglagen (2010:900)
- Jordabalken (1970:994)
- Fastighetsbildningslagen (1970:988)
- Expropriationslagen (1972:719)
- Lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899)
- Lag om gatuhållning och skyltning (1998:814)
- Väglagen (1971:948)
- Avfallsförordningen (2011:927)