



Riktlinjer för markanvisning

Dokumenttyp:	Riktlinjer
Dnr:	2021/00341
Antagen av:	Kommunfullmäktige
Antagen:	2022-01-12 § 5
Dokumentansvarig:	Strateg, kommunledningskontoret
Senast reviderad:	

Riktlinjer för markanvisning

Fastställd 2022-01-12

Dnr: 2021/00341



Riktlinjer för markanvisning

Kommunens markinnehav ska användas för att möta samhällets behov av utveckling. Mark som kommunen äger kan överlåtas genom markanvisning till exploatörer för byggnation av bostäder eller verksamheter. Överlåtelse av mark ska oavsett ändamål bidra till att kommunen utvecklas hållbart och i önskad riktning. En markanvisning utgår därför från de mål kommunen vill nå och därför ställs specifika krav vid varje markanvisning. Mer om inriktningen för kommunens utveckling finns att läsa i:

- Översiktsplanen som beskriver markanvändningen och kommunens långsiktiga utveckling
- Samhällsbyggnadsstrategin som beskriver vad som ska prioriteras i bostadsbyggandet
- Genomförandeplan som beskriver i vilken ordning prioriteringarna ska göras
- Bostadsförsörjningsprogrammet som beskriver viktiga mål i bostadsbyggandet

Om markanvisningar

Kommunen kan erbjuda mark till en exploatör för bebyggelse eller annan utveckling. En markanvisning innebär att en exploatör under en viss tid och på givna villkor, får ensamrätt att förhandla med kommunen om förutsättningarna för utveckling av ett markområde som kommunen äger.¹

Riktlinjerna för markanvisning är övergripande och vägledande och kan frångås i det enskilda fallet. Riktlinjerna omfattar markanvisningar för bostäder eller verksamheter men inte försäljning av mark i allmänhet som till exempel försäljning av enskilda småhustomter ur kommunens tomtkö.

Kommunstyrelsen beslutar om markanvisningar. Kommunledningskontoret ansvarar för beredningen av dessa ärenden.

Om kommunen och exploatören under förhandlingsprocessen enas om formerna för en kommande exploatering, kommer markanvisningen att ligga till grund för ett marköverlåtelseavtal som tecknas mellan parterna. Marköverlåtelseavtalet reglerar markköpet och innehåller villkor för genomförandet av projektet.

¹ Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)

Vägar till markanvisning

Vägen till en markanvisning kan se olika ut beroende på hur processen startar och hur väl marken är förberedd för exploatering. I tidigt skede finns inte all kunskap framtagen och inte heller någon detaljplan som reglerar hur ett område ska utvecklas. I andra fall kan det finnas en färdigställd detaljplan som ska genomföras. En markanvisning kan därför aktualiseras på flera olika sätt.

Exploatör som initiativtagare

En exploatör kan fråga kommunen om möjligheten att få bygga/utveckla kommunalt ägd mark.

Kommunen prövar det föreslagna ändamålet mot på förhand fastställda kriterier för markanvisningar, så kallad förprovning², för att säkerställa att projektet är i linje med kommunens önskade utveckling. Överensstämmer förslaget med hur kommunen ser på platsens utveckling kan kommunen därefter göra en markanvisning.

Kommunen som initiativtagare

Kommunen kan fråga om intresset för att utveckla mark. En sådan förfrågan kan avse såväl planlagd som icke planlagd mark. Kommunen fastställer då krav för markområdet där förutsättningarna för det aktuella projektet framgår. Kraven kan avse typ av bebyggelser eller användning, upplåtelseform, gestaltning, behovsanpassning, sociala åtaganden, ekologiskt byggande och så vidare. Exploatörer får möjlighet att anmäla sitt intresse genom att lämna anbud på kommunens förfrågan. Anbud jämförs mot de krav kommunen ställt på markområdet eller det specifika projektet. Kommunen gör även en bedömning över hur väl exploatören har förutsättningar att klara uppdraget och bidra till kommunens utveckling på längre sikt. Markanvisningsavtal kan därefter tecknas med vald exploatör. Vid planlagd mark kan det i stället bli fråga om att direkt ingå ett marköverlåtelseavtal där kommunen överlåter mark för byggande kopplat till vissa villkor.

På liknande sätt som ovan kan kommunen efterfråga intresset för utveckling/bebyggelse på kommunens mark genom att utlysa en tävling. Kommunen lämnar då större frihet till exploatörer att inom givna ramar lämna förslag till tänkbar utveckling av området. Detta kan vara aktuellt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling kan vara särskilt viktiga aspekter. Tillskapande eller bevarande av signifikanta landmärken för att skapa eller bevara särskilda karaktärsdrag i landskapet är andra exempel som kan motivera ett tävlingsförfarande.

² Vid förprovning prövas förslag till ny- eller ombyggnadsprojekt mot på förhand uppställda kriterier för att bedöma idén utifrån hållbarhetsperspektiven och belysa konsekvenserna ur så många perspektiv som möjligt. Denna beredning omfattar alla förslag om nybyggnation av bostäder eller verksamheter. Ett viktigt skäl för en systematisk förprovningsprocess är att på ett tidigt stadium får en uppfattning om vilka konsekvenser exploateringen får för kommunen.

Kommunen kan också, när det bedöms lämpligt vända sig direkt till en exploatör för att efterfråga intresset för utveckling av mark för ett visst ändamål.

Detta gäller vid en markanvisning

Förutsättningarna för markanvisningar varierar. Varje markanvisningsavtal/marköverlåtelseavtal anpassas därför till de aktuella förutsättningarna och till de specifika krav kommunen ställer vid varje markanvisning.

Tid

En markanvisning är alltid tidsbegränsad. Där ny detaljplan krävs är en vanlig avtalstid för en markanvisning två år. Tiden för markanvisningens giltighet påverkas dock av projektets omfattning och komplexitet liksom behovet av utredning av platsens förutsättningar och så vidare. För planlagd mark bestäms genomförandetiden på motsvarande sätt i ett marköverlåtelseavtal.

Syftet med en markanvisning är att nå en bindande överenskommelse om exploatering inom avtalad tid. I ett markanvisningsavtal kan det därför finnas ett eller flera avstämningstillfällen för att säkerställa projektets genomförande. Kommunen kan återta en markanvisning om villkoren i avtalet inte uppfylls.

Överlåtelse

En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Marköverlåtelse

Försäljning av ej planlagd mark sker till marknadsvärde och kommunen använder oberoende värderare. Byggrätter på detaljplanerad mark säljs till marknadsvärde.

Kostnadsfördelning vid planläggning mm

Grundprincipen för kostnadsfördelningen mellan parterna vid planläggning, projektering och utbyggnad är att exploatören svarar för samtliga kostnader för såväl allmän plats som kvartersmark. Om detaljplanen inte får laga kraft eller projektet av andra orsaker inte kan genomföras står exploatören för sina egna kostnader och har inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen har efter markanvisningsavtalets upphörande rätt att markanvisa området till annan exploatör.

Handläggning vid markanvisningar

Vid intresseanmälan

En anmälan om intresse för utveckling av kommunal mark ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av vilken fastighet eller del av

fastighet som avses samt vad exploatören vill göra med denna. En ansökan kan med fördel föregås av en kontakt med kommunen för att få information om förutsättningar för den aktuella marken.

Vid anbud

I underlaget till varje markanvisning anges innehållskraven för exploatörens anbud. I kommunens urval av inkomna anbud jämförs dessa mot de krav kommunen ställt på markområdet eller det specifika projektet. Kommunen gör även en bedömning över hur väl exploatören har förutsättningar att klara uppdraget och bidra till kommunens utveckling på längre sikt.

Beredning och beslut

Kommunledningskontoret tar emot och bereder alla ärenden som gäller markanvisningar.

Efter kommunledningskontorets beredning lämnas ett beslutsunderlag till kommunstyrelsen. Kommunens beslut återkopplas till exploatören.

Kontakt

Information om pågående markanvisningar finns på kommunens hemsida.³

Exploatörer är alltid välkommen att ta tidig kontakt med kommunen för att diskutera förslag och idéer och få information om kommunens mål och riktlinjer samt pågående utvecklingsarbete.

³ www.uddevalla.se