

Beslutad av: Kommunstyrelsen
Datum: 2020-10-07
Beslutsparagraf: Ks § 149/2020
Börjar gälla: 2020-10-07
Dokumentansvarig politisk instans: Kommunstyrelsen
Dokumentansvarig tjänsteperson: Kommundirektör
Följs upp: Vid behov

Diarienummer: Ks 2020/160
Kommunal författningssamling
Nr F 20:08

REGELDOKUMENT | RIKTLINJE

Riktlinje för markanvisningar i Tomelilla kommun



Tomelilla
kommun

Tomelilla kommuns styrdokument

Regeldokument

Regeldokument är dokument som talar om hur kommunen ska arbeta. Regeldokument kan också vara lokala föreskrifter om olika bestämmelser som kan påverka kommuninvånare eller företag.

REGLEMENTEN RIKTLINJER RUTINER

Målinriktade dokument

Målinriktade dokument visar vad kommunen vill uppnå, strävar efter eller har som mål.

VISION PROGRAM OCH STRATEGIER PLANER HANDLINGSPLANER

Innehållsförteckning

Riktlinje för markanvisning i Tomelilla kommun.....	4
Vad är en markanvisning?.....	4
Syfte.....	5
Tilldelning av markanvisning	5
Direktanvisning.....	5
Anbudsanvisning.....	6
Markanvisningstävling.....	6
Lagar och styrdokument.....	6
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.....	6
Kommunallagen	7
Jordabalken.....	8
EU:s statsstödsregler	8
Kommunala styrdokument.....	8
Markanvisningspolicy för Tomelilla kommun	9
Allmänna utgångspunkter och mål	9
Bedömningskriterier	9
Principer för markprissättning.....	9
Ansvarsfördelning och rutiner.....	10
Markanvisningsavtalets innehåll.....	10
Markanvisningsavtalets tidsram.....	10
Generella avtalsvillkor	11

Riktlinje för markanvisning i Tomelilla kommun

Den 26 juni 2014 antogs en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Lagen anger att alla kommuner som ämnar använda markanvisningar för tilldelning av kommunal mark ska ha antagit riktlinjer för markanvisning.

Syftet med dessa riktlinjer är att beskriva övergripande hur Tomelilla kommun arbetar med markanvisningar. Riktlinjerna förtydligar kommunens roll och utgångspunkter i olika exploateringsprocesser och att säkra att marken i Tomelilla används på ett sätt som gynnar såväl allmänheten som den enskilde medborgaren. Genom planmonopolet har kommunen rätt att ställa krav på bebyggelsen som uppförs inom all mark oavsett ägarskap.

Markanvisningar innebär att kommunen tillsammans med privata aktörer skapar förutsättningar för att Tomelilla ska fortsätta växa och utvecklas. Markanvisning är ett avtal för exploatering av mark som ägs av kommunen och som senare kommer att överlåtas till exploatören. Detaljerade villkor och bedömningskriterier tas fram för varje enskilt objekt. Markanvisningsavtal ska beslutas i samhällsbyggnadsnämnden.

Vad är en markanvisning?

Markanvisning definieras i lagen som ”en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en given tid och givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”.

Markanvisning är det inledande avtal som tecknas mellan kommunen och byggherren. Det är ett civilrättsligt avtal som reglerar förutsättningarna inför ett överlåtelseavtal. Avtalet är främst en bekräftelse av att kommunen valt en viss byggherre, och att denne accepterar kommunens generella villkor för markanvisningen. I vissa fall kan markanvisningsavtalet kombineras med ett överlåtelseavtal.

Val av byggherre sker utifrån de bedömningskriterier och förutsättningar som ges vid varje enskild markanvisning. För att tilldelas markanvisningsavtal ska det vara uppenbart för kommunen att byggherren har avsikt och kapacitet att genomföra projektet. Om markanvisningsavtalet tecknas under pågående detaljplanearbete kan byggherren få inflytande över planen.

Ett markanvisningsavtal är alltid tidsbegränsat. Tidsramen anpassas beroende på om området är planerat och projektets förutsättningar. Målet med

markanvisningen är överföring av marken från kommunen till byggherren genom överlåtelse (köp) eller i vissa fall upplåtelse (tomträtt).

Försäljning av enskilda småhustomter benämns inte som markanvisning, utan dessa fastigheter förmedlas via kommunens tomtkö.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att beskriva hur Tomelilla kommun arbetar med markanvisningar. Policyn ska bidra till att skapa tydlighet och transparens i förvaltningen av kommunens mark och underlätta handläggning av markanvisningsärenden. Dokumentet riktar sig till tjänstemän och politiker inom kommunorganisationen samt alla som är, eller kan komma att bli, intresserade av att teckna ett exploateringsavtal med Tomelilla kommun.

Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument. Kommunen får göra avsteg från riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt genomföra en markanvisning.

Riktlinjerna för markanvisning innehåller:

- Generella utgångspunkter och mål för markanvisningar
- Generella bedömningsgrunder när markanvisning utannonseras
- Riktlinjer för markprissättning
- Riktlinjer för ansvarsfördelning och rutiner i kommunens hantering av markanvisningar
- Riktlinjer för markanvisningsavtalets innehåll, tidsram och villkor

Tilldelning av markanvisning

Direktanvisning

En direktanvisning är en markanvisning som genomförs utan att föregås av någon form av jämförelse mellan olika byggherrar. Processen kan initieras av byggherren som lämnar in ett förslag för exploatering av det tänkta området. Om kommunen är positiv till förslaget börjar förhandlingar om priset på marken och därefter kan ett markanvisningsavtal tecknas.

Processen kan också initieras av kommunen genom att vissa områden i översiktsplanen utpekats som lämpliga för bebyggelse, eller genom att kommunen kontakter exploatörer för att höra efter om de är intresserade av en viss markanvisning (mindre attraktivt område). Direktanvisning kan också bli aktuellt efter en anbudsanvisning som inte lockat några intressenter.

Skillnaden mot en anbudsanvisning är att markanvisningen inte utannonseras allmänt på exempelvis kommunens hemsida.

Anbudsanvisning

En anbudsanvisning är en markanvisning som föregåtts av någon form av anbudsförfarande där en jämförelse av intresserade byggherrar skett. Det måste vara minst två intresserade byggherrar till ett markområde för att en anbudsanvisning ska kunna genomföras. Utöver intresserade byggherrar krävs det att kommunen har fastslagit hur de inkomna anbuden ska jämföras och bedömas mot varandra. Kommunen kan också sätta upp villkor såsom att ett visst antal bostäder av en viss typ måste ingå i förslaget.

Intressenternas anbud innehåller exempelvis skisser och projektbeskrivning, som visar att exploateringen stämmer överens med kraven som kommunen ställt upp för markanvisningen.

Det kan vara ett eller flera bedömningskriterier som är avgörande för vilken byggherre som får markanvisningen. Markpriset är ofta den avgörande faktorn, om inte kommunen tidigare har beslutat om ett fast pris för marken (rutin kring detta varierar mellan kommuner). Byggherrarna kan också konkurrera med andra aspekter. Vad som ska bedömas bestäms av kommunen i varje enskilt fall, men det kan vara exempelvis gestaltning, miljöhänsyn, tidsplan och tidigare referensprojekt.

Ett sekundärt syfte med anbudsanvisningar är att kommunen får en klarare bild av markens marknadsvärde.

Markanvisningstävling

Olika former av tävlingsförfanden mellan byggherrar för att få en markanvisning är en variant av anbudsanvisning. Dock brukar tävlingsförfandet innebära att byggherren ska inlämna ett mer detaljerat anbud till kommunen än vid ett vanligt anbudsförfarande. Tävlingsförfandet används oftast vid större och mer attraktiva projekt, och kräver vanligen ett mer genomarbetat exploateringsförslag från intresserade byggherrar.

Lagar och styrdokument

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

§ 1 Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag 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 En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Kommunallagen

Exempel på paragrafer som kan vara relevanta vid markanvisningar:

Kap 2 § 3 Likställighetsprincipen

Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Kap 2 § 6 Självkostnadsprincipen

Kommuner och regioner får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

Kap 2 § 8 Stöd till andra näringsverksamheter

Kommuner och regioner får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller regionen.

Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det.

Kap 11 § 1 Mål för den ekonomiska förvaltningen

Kommuner och regioner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och i sådan verksamhet som bedrivs genom sådana juridiska personer som avses i kap 10 §§ 2 - 6.

Fullmäktige ska besluta om riktlinjer för god ekonomisk hushållning för kommunen eller regionen. Om kommunen eller regionen har en sådan resultatutjämningsreserv som avses i § 14, ska riktlinjerna även omfatta hanteringen av den.

Jordabalken

I jordabalken (SFS 1970:994) regleras rättsliga bestämmelser angående fast egendom. Lagen innehåller bland annat regler kring den fasta egendomen, det som tillhör denna, hur gränser dras mellan olika egendomar och vad som gäller då man köper, byter, eller ger bort en fastighet eller tomt. Reglerna rör även nyttjanderätten av en egendom och det är därför som de också påverkar exempelvis hyreskontrakt.

EU:s statsstödsregler

Reglerna i artikel 107 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF) syftar till att motverka snedvridning av den fria konkurrensen. Enligt dessa bestämmelser får kommunen inte utdela stöd som gynnar ett visst företag eller en viss produktion, finansiera ett sådant stöd med offentliga medel, genom stöd snedvrider konkurrensen eller påverka handeln mellan medlemsstaterna.

Av detta följer bland annat att försäljning av kommunägd mark ska ske till marknadspris för att inte klassas som otillåtet statsstöd. Marknadspris säkerställs genom jämförelse mellan anbud. Om förmedlingen sker genom direktanvisning har EU fastslagit att kommunen dessförinnan måste låta utföra en oberoende expertvärdering.

Kommunala styrdokument

- Visionen
- Översiktsplan
- Områdesbestämmelser
- Detaljplaner
- Fastighetsplaner
- VA-plan
- Bostadsförsörjningsstrategi
- Kulturmiljöprogram
- Miljömål

Markanvisningspolicy för Tomelilla kommun

Allmänna utgångspunkter och mål

- Om två eller fler aktörer anmäler intresse för markköp ska markanvisningar ske med anbudsförfarande. Val av förfarande beslutas av kommunstyrelsen.
- Vid anbudsförfarande ska markanvisningen annonseras ut på kommunens hemsida samt skickas till intressenter. Vilka särskilda krav kommunen ställer i markanvisningen ska framgå i det utannonserade underlaget.
- Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet till att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in flera olika intressenter i samma område.
- Markanvisningar ska ligga i linje med de mål och riktlinjer som anges i kommunens styrande dokument, såsom översiktsplanen, miljömålen, riktlinjer för bostadsförsörjning och tillgänglighet.

Bedömningskriterier

- Områdets gestaltning och bostädernas utformning, både inomhus och utomhus.
- Referenser på tidigare markanvisningar och byggprojekt.
- Trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till färdigställande av projektet.
- Förmåga att uppfylla krav på byggnation som kommunen ställer i projektet.

Principer för markprissättning

Försäljning av kommunägd mark ska utgå ifrån marknadsvärdet. Kommunen beställer vid behov en oberoende värdering av marken. Försäljningspriserna på detaljplanerad mark beslutas av kommunfullmäktige. Utöver priset på mark står exploitören själv för alla övriga kostnader som fastighetsbildning, vatten- och avloppsanslutning, elanslutning, bredbandsanslutning och eventuella andra. Om fastigheten upplåts med tomträtt regleras avgälden av Jordabalkens kapitel 13. I de fall marken upplåts med arrende, grundar sig avgiften på marknadsvärdet av avtalsinnehållet.

Markpriset kan beslutas innan anbud eller tävlingsförfarande, men kan även vara ett av urvalskriterierna. För varje område ska ett acceptpris anges för att markanvisningen ska genomföras. Beslut om acceptpris fattas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning och rutiner

Jämförelsen av anbud sker i en grupp som ekonomiavdelningen och samhällsbyggnadsavdelningen sätter samman inför varje markanvisning. Medlemmarna i gruppen ska ha kompetens inom mark- och exploatering, detaljplaner, bygglov, miljö och infrastruktur. I gruppen ska kommunens ombud, som utses av samhällsbyggnadsnämnden, ingå. Beslut om tilldelning fattas formellt av ombudet och ska ske i snarast efter utvärdering. Tidsåtgången beror på områdets komplexitet.

Markanvisningsavtalets innehåll

I ett markanvisningsavtal ska fördelningen av ansvar och kostnader mellan kommun och exploatör regleras. Bland annat ska ansvaret för att anlägga, bekosta och sköta de ytor som ska vara gemensamma regleras. Hit hör till exempel vägar, belysningar eller planteringar. Den som tilldelas mark kan åläggas att utföra åtgärder även utanför exploateringsområdet om det behövs för genomförande av detaljplanen.

Markanvisningsavtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. Det ska också innehålla bestämmelser om byggherrens tillträde till fastigheten och allmänhetens tillträde efter det att marken övergått i byggherrens ägo (servitut). Avtalets exakta struktur och innehåll varierar beroende på projektets förutsättningar.

Om avtalet tecknas innan detaljplan tagits fram bekostar den som ska köpa marken exploateringskostnaderna för detaljplan och utredningar. Där det är lämpligt kan markanvisningsavtalet då kompletteras med ett separat exploateringsavtal.

Den som köper mark och exploaterar bekostar alltid:

- Anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.
- Flytt av ledningar.
- Nödvändiga lov och tillstånd.

Den som köper mark och exploaterar kan i vissa fall även bekosta:

- Byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- Fastighetsbildning eller annan lantmåteriförrättning.

Markanvisningsavtalets tidsram

En markanvisning begränsas till 6–24 månader, räknat från kommunstyrelsens beslut att godkänna markanvisningsavtalet. Om en bindande överenskommelse om köpekontrakt inte träffats senast på den dag då markanvisningen upphör står det

kommunen fritt att göra en ny markanvisning, utan ersättning eller kompensation till byggherren. En förlängning av markanvisningen kan medges av kommunstyrelsen under förutsättning att båda parter är överens om detta.

Generella avtalsvillkor

- Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.
- Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagna markanvisningar ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtande till närstående företag.
- Kommunen kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t.ex. genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.
- Projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning.
- Marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska tecknas inom tiden för markanvisningsavtalet. Om bindande marköverlåtelse- och genomförandeavtal inte tecknas inom avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.