



SKARA

Riktlinjer för markanvisning

Skara kommun, 2016

Det goda livet, idag
och imorgon. På landet,
i staden och mitt emellan.

INNEHÅLL

<i>Inledning</i>	3
<i>När används markanvisning?</i>	3
<i>Vad är en markanvisning?</i>	3
<i>Hur går en markanvisning till?</i>	3
<i>Direktanvisning</i>	4
<i>Jämförelseförfarande</i>	4
<i>Markanvisningstävling</i>	5
<i>Hur ansöker jag om en markanvisning?</i>	6
<i>Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar?</i>	6
<i>Vad regleras i ett markanvisningsavtal?</i>	6
<i>Generellt om markanvisning i Skara kommun</i>	7
<i>Markprissättning</i>	8
<i>Säkerställande av avtal</i>	8
<i>Köpeavtal</i>	8
<i>Villkor för markanvisning</i>	8
<i>Avsteg från riktlinjer för markanvisning</i>	9

Titel: Riktlinjer för markanvisning, Skara kommun

Version: Antagandehandling

Datum, senast reviderad: 2016-11-07

Medverkande tjänstemän: Kim Olsson

Skara kommun
Kommunledningskontoret
Utvecklingsenheten
532 88 Skara

Telefon: 0511-320 00
E-post: skara.kommun@skara.se
Webbplats: www.skara.se

INLEDNING

Den 1 januari 2015 började ”Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” att gälla vilken kräver att en kommun måste ha riktlinjer om de avser att genomföra markanvisningar. Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra för byggherrar vilka principer som gäller vid markanvisningar i kommunen och samt efterfölja lagkravet.

De markanvisningar som genomförs i Skara kommun bör docka an och främja ”Livstilen som konkurrenskraft” och ”Självljart hållbart”, vilka är två av fyra utvecklingsområden i Skaras vision 2025.

NÄR ANVÄNDS MARKANVISNING?

Markanvisning kan användas när en eller flera byggherrar är intresserade av att exploatera kommunägd mark oavsett rådande förutsättningar.

VAD ÄR EN MARKANVISNING?

Definitionen enligt lagen är ”En markanvisning innebär rätt för en intressent att under en begränsad tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område”. Denna rätt ges genom ett markanvisningsavtal som klargör de förutsättningar och villkor som skall gälla för markanvisningen.

Skara kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av aktörer, såväl mindre lokala företag som stora rikstäckande företag. Genom markanvisning har kommunen som ambition att få in fler aktörer att samarbeta med i den fortsatta utvecklingen av Skara kommun.

En markanvisning kan ske både innan, under eller efter detaljplaneprocessen. Kommer byggherren med i tidigt skede kan denne vara med och påverka detaljplanen så den mer överensstämmer med byggherrens intentioner. Sker markanvisningen däremot i ett sent skede av detaljplaneprocessen eller till och med efter så är det svårare att påverka det aktuella markområdets ”ramverk”.

HUR GÅR EN MARKANVISNING TILL?

I Skara kommun används tre olika tilldelningsmetoder: direktanvisning, jämförelseförfarande och markanvisningstävling. Vilken av tilldelningsmetoderna som ska användas är något som bedöms från fall till fall men jämförelseförfarande är den primära tilldelningsmetoden.

Kommunen har även enskilda tomter för småhus, handel och industri till salu för ett fast pris vilka inte innefattas av riktlinjerna i detta dokument.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Direktanvisning kan t.ex. användas om kommunen vill ha en specifik byggherre till markanvisningen eller om en byggherre själv kommer med ett förslag till byggnation helt eller delvis på kommunal mark. Är byggherrens idé nydanande eller unik får idén inte ligga till grund för en ny markanvisning i form av ett jämförelseförfarande eller markanvisningstävling. För att inte bryta mot EU:s stadsstödsregler ska en oberoende expertvärdering ligga till grund för prissättning av marken och garantera att det inte säljs under marknadsvärdet.

Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande lämnar byggherrar in förslag på hur de tänkt bebygga ett aktuellt område med vissa tillhörande villkor. Byggherren med det bästa förslaget enligt de förutbestämda bedömningsgrunderna får markanvisningen.

”Bästa förslaget får markanvisningen”

Innan markanvisningen anordnas tar kommunen fram villkor för det aktuella området, ett acceptpris och ett antal bedömningsgrunder vilka används för att gradera varje byggherres förslag. Villkoren för området bör ange dess inriktning som t.ex. handelsändamål eller upplåtelseform för bostäder hellre än detaljer som kan ”låsa fast” området i ett tidigt skede. Acceptpriset anges i kr/m² och är det lägsta pris som marken kan säljas för. Bedömningsgrunder kan vara t.ex. grönytefaktor, pris, exploateringsgrad och referenser från liknande projekt vilka sedan är värda olika antal poäng. När dessa ramar för markanvisningen är satta kan själva markanvisningen starta vilket sker genom att alla i intresselistan som matchar villkoren får information om markanvisningen. Dessa svarar genom att lämna ett förslag på hur de tänker att området ska utvecklas innehållande följande:

- Bud i kr/m².
- Skissmaterial av enklare karaktär med tillhörande beskrivning som förklarar grundläggande drag och idéer för det aktuella området. Skisser och tillhörande beskrivning ska vara tillräckligt detaljerade för att kunna bedömmas utifrån markanvisningens tillhörande bedömningsgrunder



Foto: Janne Andersson, 2014

Markanvisningen tillfaller sedan den byggherre vars förslag som har graderats högst enligt de förutbestämda bedömningsgrunderna.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan användas vid de tillfällen då markanvisningen gäller attraktiva lägen och har stor inverkan på både stadsbild och stadsutvecklingen. Markanvisningstävling är mer omfattande än jämförelseförfarandet det krävs mer genomarbetade handlingar för att få delta.

Inför markanvisningstävlingen definierar kommunen inriktningen för det aktuella området samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram, vilket sätter ramarna för markanvisningstävlingen. Markanvisningsprogrammet sänds sedan ut till byggherrarna i intresselistan. Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar där det tydligt framgår hur kriterierna har lösts samt ett bud på marken i kr/m². Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald och nytänkande mm.

HUR ANSÖKER JAG OM EN MARKANVISNING?

Genom att anmäla sig till Skara kommuns intresselista på www.skara.se kan man ta del av information om aktuella markanvisningar och se vilka som vunnit avslutade markanvisningar. Vid anmälan till intresselistan ska man även uppge vilken typ av bebyggelse som är intressant. När en ny markanvisning är aktuell skickas ett nyhetsbrev ut till alla registrerade i intresselistan. I dessa utskick finns grundläggande information om markanvisningen, när den kommer starta och hur man ska svara.

Då byggherren har ett eget förslag på en markanvisning kan det anmälas på www.skara.se. Därefter kontaktas byggherren av kommunens mark- och exploateringsingenjör för att inleda diskussioner om en sådan markanvisning är möjlig vilket kan följas av en direktanvisning.

HUR HANTERAS INKOMNA FÖRSLAG OCH INTRESSEANMÄLNINGAR?

Normalt sett ska kommunen lämna besked till byggherren inom 3 månader efter inkommit förslag. Vid mer komplexa projekt eller om inlämnat förslag är ofullständigt kan handläggningstiden vara längre.

Efter att förslag för markanvisning inlämnats utser kommunstyrelsen den byggherre som får gå vidare i markanvisningsprocessen. Ett sådant beslut om markanvisning initierar en förhandling om att upprätta ett markanvisningsavtal som reglerar åtaganden och kostnadsfördelning för projektet mellan parterna.

VAD REGLERAS I ETT MARKANVISNINGSAVTAL?

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor avtalas om för att fördela ansvar och kostnader mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. I priset ska det framgå vad som är markpriset och vilka övriga kostnader som åläggs byggherren. Hur priset sätts beror på tilldelningsmetod och projektets komplexitet.



Generellt om markanvisning i Skara kommun

- Beslut om undertecknande av markanvisningsavtal tas av Skaras kommunstyrelse.
- En markanvisning från Skara kommun är tidsbegränsad till 2 år efter undertecknat markanvisningsavtal. Kan inte ett köp träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren och måste ske skriftligen av kommunstyrelsen.
- Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförts eller inte.
- En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- Skara kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga byggherrars inkomna förslag om inget uppfyller ställda krav.

När ett markanvisningsavtal tecknas med Skara kommun är vissa åtaganden och kostnader obligatoriska för byggherren medan andra är en förhandlingsfråga. Nedan följer villkor som alltid närvarar i Skara kommuns markanvisningsavtal:

- Fem procent av det slutgiltiga markpriset ska utgöra markanvisningsavgift och betalas vid markanvisningsavtalets undertecknande av byggherren till kommunen. Markanvisningsavgiften dras av från markpriset när köpet av marken genomförs.
- Vid avbrutet samarbete återbetalas ej markanvisningsavgiften.

- Markanvisningsavtalet får ej överlåtas utan kommunstyrelsens skriftliga godkännande.
- En hänvisning i text om att avtalet också omfattas av riktlinjerna i detta dokument.
- Projekt som avbryts eller inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som compensation.

MARKPRISSÄTTNING

Generellt vid markanvisning i Skara kommun prissätts aktuellt objekt av ansvarig tjänsteman vilket sedan fastläs av kommunstyrelsen. Vid direktanvisning föregås dock prissättningen av en opartisk värdering för att eliminera risken att sälja under marknadsvärde och därmed bryta mot EU:s statstödsregler. En opartisk värdering kan också användas vid mer komplexa objekt.

Rabatt kan ges på markpriset vid en del markanvisningar om byggherren gör vissa åtagande som t.ex. bygger miljöklassade byggnader, håller hög arkitektonisk kvalitet eller anlägger särskilt attraktiva utemiljöer. Om finns det möjlighet till rabatt ska det i information som ges inför markanvisningen vara tydligt beskrivet vilka åtaganden som berättigar rabatt samt hur mycket rabatt åtagandet ger.

SÄKERSTÄLLANDE AV AVTAL

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t.ex. genom inbetalning i förhand, pantbrev, bankgaranti eller moderbolagsborgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse in för det fall att byggherren inte håller tidplan eller sina åtagande.

KÖPEAVTAL

Villkoren för köpeavtalet sätts i markanvisningsavtalet.

VILLKOR FÖR MARKANVISNING

För att få en markanvisning i Skara kommun ska vissa villkor uppfyllas. Aktuell byggherre ska kunna uppvisa relevanta referenser samt att de har ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.

AVSTEG FRÅN RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Kommunstyrelsen får frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.



SKARA