

Riktlinjer för markanvisning i Alingsås kommun

Typ av styrdokument: Riktlinje

Beslutande instans: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: ÅÅÅÅ-MM-DD

Diarienummer: 2019.503 KS

Gäller för: Kommunledningskontoret

Giltighetstid: Tills vidare

Revideras senast: -

Dokumentansvarig: Exploateringsenheten

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden.....	3
4. Initiering av markanvisning.....	4
5. Markanvisning för bostäder.....	4
5.1 Direktanvisning.....	5
5.2 Markanvisning med anbudsförfarande.....	5
5.3 Markanvisningstävling.....	5
5.4 Medborgardialog som verktyg vid markanvisningar.....	6
6. Markanvisning för verksamheter.....	7
7. Tecknande av markanvisningsavtal.....	8
8. Villkor för markanvisning.....	8
9. Intresseanmälan.....	10

1. Inledning

Alingsås är en attraktiv kommun och kulturstad med ett växande befolkningsantal. För att möta befolkningstillväxten i kommunen, krävs en strategisk samhällsplanering och ökad byggtakt. I samband med att vi blir fler ökar behovet av bostäder och en fungerande infrastruktur.

Planeringen för nya bostäder och verksamhetslokaler är viktig för Alingsås kommuns utveckling. Kommunens riktlinjer för markanvisning grundar sig i politiska mål, strategier och styrdokument, bland dessa ingår till exempel Alingsås kommuns översiktsplan, Vision 2040 och tillväxtprogrammet. Dessa styrdokument ligger till grund för hur Alingsås kommun ska utvecklas.

Vision 2040

*Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd.
Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla.*

2. Bakgrund och syfte

Alingsås kommuns markinnehav är en viktig tillgång för kommunen. Vid markanvisning agerar kommunen i dessa fall som markägare snarare än myndighet, och har därför möjlighet att till viss del styra exploateringen utöver vad som anges av plan- och bygglagen. Därför anses markanvisning vara ett betydelsefullt verktyg för kommunens utveckling.

Planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler är en viktig del av Alingsås kommuns utveckling. Genom markanvisningar ska kommunen stimulera nyproduktionen av bostäder och verksamhetslokaler. Anvisning av mark ska säkerställa den samhällsutveckling som anges i beslutande kommunala planer, mål- och policydokument.

Syftet med riktlinjerna är att de ska fungera som ett underlag för arbetet med kommande markanvisningar i Alingsås kommun.

3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden

Markanvisning

Enligt Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beskrivs definitionen av markanvisning enligt följande:

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. (Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar)

En markanvisning kan ske antingen för ett område med en antagen detaljplan, ett område som är under pågående detaljplaneläggning eller för ett område som står inför detaljplaneläggning. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen.

Markanvisningsavtal

Genom en överenskommelse mellan kommunen och byggherren upprättas ett avtal för markanvisning, som syftar till att möjliggöra en framtida marköverlåtelse. I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar.

Markanvisningsavtal beslutas av kommunstyrelsen. Markanvisningens avgift bestäms i avtalet.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtalet fullbordar markanvisningen och reglerar närmare bestämmelser om markpris, slutlig upplåtelse av marken och övriga genomförandeåtaganden. I avtalet regleras även parternas skyldigheter gentemot varandra, samt vad vardera part utför och betalar. Avtalet omfattar den officiella marköverlåtelsen och andra fastighetsrättsliga

frågor. Genomförandeavtalet ersätter markanvisningsavtalet och beslutas av kommunstyrelsen.

Verksamhetsmark

I huvuddrag innebär verksamheter kontor, skolverksamhet, vård, handel och industri. Mark som planläggs för verksamheter kallas verksamhetsmark.

Byggherre

Byggherre definieras i denna riktlinje som en privatperson eller ett bolag som avser förvärva och bebygga kommunens mark. Eftersom kommunen är markägare blir byggherren kommunens motpart i ett markanvisningsavtal.

4. Initiering av markanvisning

Kommunens eget behov av verksamhetslokalisering, kommunens planer för ny bebyggelse eller utvidgande av den befintliga bebyggelsen, kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen, vilket kan leda till en direktanvisning. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål och syften med markanvisningar.

Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas så skyndsamt som möjligt.

Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden. En byggherre som är intresserad av markanvisning kan göra en intresseanmälan till kommunen.

5. Markanvisning för bostäder

Kommunen tillämpar tre metoder för tilldelning av markanvisningar för bostadsmark: direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling. Försäljningar som sker för kommunens enskilda småhustomter omfattas inte av riktlinjerna.

5.1 Direktanvisning

En direktanvisning innebär traditionellt att kommunen väljer ut en byggherre utan föregående anbudsfordarande eller markanvisningstävling, det vill säga att den valda byggherren inte behöver konkurrera mot andra. Att använda direktanvisning som markanvisningsmetod utgör ett undantag, då markanvisning normalt ska ske i konkurrens mellan flera byggherrar. Direktanvisning kan ges när marknadens aktörer eller de kommunala bolagen har ett markbehov och då kommunstyrelsen beslutar att det inte föreligger något behov av anbud eller tävling. Vid större stadsutvecklingsprojekt kan kommunen samverka och direkttilldela mark till en eller flera byggherrar i en större omfattning. När direktanvisning sker ska det aktuella marknadsvärdet bedömas.

Exempel på när direktanvisning för bostäder kan ske:

- När mark som är detaljplanelagd inte har bebyggt.
- När ett förslag förser orten eller platsen med något speciellt eller unikt.
- När ett förslag förser kommunen med byggnation till förmån för samhällsnyttan.
- När markområden som tidigare markanvisats genom tävling inte blivit genomförda.
- Om en byggherre själv funnit och föreslagit ett område för bebyggelse.

Direktanvisning är en fördelaktig typ av markanvisning i de fall kommunen vill få in byggherrar tidigt i planeringsprocessen och dra nytta av deras kompetens. Samtidigt minimeras en tidskrävande administrativ process med framtagande av underlag, en omfattande bedömningsprocess från kommunens sida och framtagande av tävlingsförslag från byggherrarnas sida. Beslutet om vilken byggherre som ska få en direktanvisning fattas av kommunstyrelsen.

Bedömningsunderlag vid ansökan om direktanvisning:

- En enklare skiss över hur området är tänkt att se ut efter bebyggelse.
- En övergripande beskrivning av projektet och dess innehåll, till exempel redovisning av byggnadsyta, föreslagen bebyggelse, upplåtelseform, gestaltning mm.

5.2 Markanvisning med anbudsförfarande

Anbudsförfarande sker i huvudsak senare i planprocessen eller när det redan finns en antagen detaljplan. Kommunstyrelsen beslutar vilka andra särskilda villkor, utöver detaljplanen, som är aktuella för området, till exempel upplåtelseform, hyresnivåer m.m. Det blir sedan priset som avgör val av köpare och bedömningskriterierna är således endast byggherrens betalningsförmåga. Kommunen kommer dock alltid att genomföra en bedömning om att byggherrens kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse uppfyller det som krävs för att kunna genomföra projektet.

5.3 Markanvisningstävling

I vissa fall kan kommunen bedöma att markanvisningstävling ska tillämpas som markanvisningsmetod för ett markområde.

Markanvisningstävling används då kommunen inledningsvis har fastställda villkor, men inte har bestämt utformning av området och vill få in förslag på detta. Det kan till exempel vara att utveckla ett projekt där arkitektur eller innehåll är viktiga inslag. De villkor som fastställs och ska gälla för respektive tävling beslutas av kommunstyrelsen. Att använda markanvisningstävling är en bra metod för att uppnå variation och kvalitet, även om markpriset kan ingå i tävlingsmomentet.

Processen vid markanvisningstävling

1. Kommunen bedömer att markanvisningstävling ska tillämpas för ett specifikt område eller fastighet. Kommunstyrelsen tar beslut att markanvisningstävling ska genomföras.
2. Kommunstyrelsen beslutar de villkor som är gällande för det aktuella markområdet.
3. Markanvisningstävlingen annonseras för allmänheten och skickas även ut till de byggherrar som lämnat intresseanmälan för att exploatera kommunal mark.
4. Under en begränsad tidsperiod har byggherrarna möjlighet att skicka in anbud till kommunen. Anbudet ska uppfylla de bedömningsgrunder och villkor som kommunstyrelsen beslutat.
5. Kommunen bedömer de bolag som lämnat in anbud utifrån följande:
 - Bolagets långsiktiga finansiella styrka bedöms vara tillräcklig för det åtagande som projektet kräver.
 - Bolagets ägarförhållanden är stabila och sunda.
 - Byggherrens tankar och idéer för markanvisningsområdet samlat i en projektvision.
 - Byggherrens tidsplan för genomförande inklusive etappindelning och utbyggnadstakt.
 - Byggherrens kvantitativa mål för området med avseende på exempelvis antal tillskapade bostäder i olika upplåtelseformer, lokaler för samhällsservice samt eventuella kommersiella ytor.
 - Byggherrens hänsyn till social och miljömässig hållbarhet.
6. Beslut om vilken eller vilka byggherrar som vinner markanvisningstävlingen fattas av kommunstyrelsen.
7. Markanvisningsavtal ska tecknas inom en månad från att tävlingen är avgjord.

I de fall där markanvisningsavtal avbryts, och detta beror på byggherren, kan kommunen istället teckna markanvisningsavtal med en annan anbudsgivare i tävlingen. De krav och villkor som kommunen ställt under markanvisningstävlingens gång är fortsatt gällande mot vald anbudsgivare.

5.4 Medborgardialog som verktyg vid markanvisningar

I enstaka fall där området som ska anvisas har stora intressen för allmänheten, finns möjlighet att föra medborgardialog. Frågor som berör samhällsplanering lämpar sig för medborgardialog, då det i många fall anses som komplexa frågor. Genom att använda medborgardialog som verktyg i samhällsplaneringen ges möjlighet att skapa bättre beslutsunderlag, samt att kommunens invånare ses som medskapande i samhällsplaneringen.

Det går att tillämpa medborgardialog på olika sätt i samband med markanvisning och samhällsplanering. En sätt att genomföra dialog är att använda sig av omröstning. Genom att utföra en omröstning som medborgardialog, ges möjligheten för ett större inflytande för invånarna i samhällsbyggnadsprocessen. När markanvisningstävling används som markanvisningsmetod kommer byggherrarna in med egna förslag för hur marken ska bebyggas. Utifrån de inkomna förslagen från byggherrarna, genomförs en omröstning där invånarna ges möjlighet att påverka vilken byggherre som ska erhålla markanvisningen. Eftersom en markanvisning sker tidigt i processen, kan därför faktorer som bland annat gestaltning och byggnadsstorlek komma att ändras under detaljplanearbetet.

Medborgardialog kan också användas för att föra diskussioner med allmänheten inför kommande markanvisningar, gällande inriktning i till exempel områden med historiska värden, områden värdefulla för fritids-

och rekreatiönsändamål eller områden som kan påverka stadens karaktär. När medborgardialog tillämpas måste urvalet av områden väljas restriktivt för att undvika onödigt långa processer.

Synpunkter och förslag som inkommer till kommunen genom medborgardialog garanterar inte att de kommer att beaktas vid kommande detaljplaneläggning, utan synpunkterna används som underlag i kommande process. Initiativ till medborgardialog komma från både förtroendevalda och förvaltningsorganisationen. Det är sedan ansvarig nämnd eller styrelse som tar beslut om genomförande av medborgardialog.

6. Markanvisning för verksamheter

För Alingsås kommun är det viktigt att tillgodose näringslivets behov. Därför arbetar kommunen med att tillgängliggöra verksamhetsmark för försäljning. Verksamhetsmark som är detaljplanelagd överläts företrädesvis genom direktförsäljning, utan tidigare markanvisning. I dessa fall skrivs inget markanvisningsavtal, utan kommunen och byggherren ingår ett bindande marköverlåtelseavtal. Det utesluter dock inte att markanvisning används och i undantagsfall kan verksamhetsmark anvisas genom markanvisningstävling eller direktanvisning. De riktlinjer som avser markanvisning för bostäder, som redovisas ovan i avsnitt 5, är även gällande i tillämpliga delar för markanvisning och bebyggelse av verksamheter. När markanvisning genomförs för verksamhetsmark ska de grundläggande villkoren och principerna som redovisas i avsnitt 8 vara gällande.

Normalt följs processen av att kommunen tar emot intresseanmälningar från byggherrar som vill bedriva verksamhet i kommunen. Om det blir aktuellt kan kommunen sedan erbjuda lämplig verksamhetsmark.

I de fall markanvisningstävling är tillämpligt som markanvisningsmetod för verksamhetsmarken, kan kommunen ha särskilda kriterier och villkor som

ska uppfyllas. Utöver de tillämpliga kriterier som redovisas i punkt 5.3 under stycket "Processen vid markanvisningstävling", kan även nedanstående kriterier tillämpas. Undantag från listan kan beslutas av kommunstyrelsen.

- Byggherren ska kunna uppvisa att det finns en hyresgäst för verksamheten som ska uppföras. Alternativt att företaget ska nyttja ytan för sin egen verksamhet.
- En enklare skiss över hur området är tänkt att se ut efter bebyggelse.
- En övergripande verksamhetsbeskrivning.
- Arbetstillfällena och andra synergieffekter som en markanvisning kan leda till.

Beslutet om vilken eller vilka byggherrar som ska få markanvisning fattas av kommunstyrelsen. Vilka bedömningskriterier som är avgörande, beror på de olika områdenas förutsättningar samt vilken anvisningsmetod som tillämpas.

7. Tecknande av markanvisningsavtal

När valet av byggherre är klart ska ett markanvisningsavtal ingås. I större stadsutvecklingsprojekt kan det vara en utmaning att skriva avtal innan projekttiden har bestämts. Innan detaljplanearbete har påbörjats är många förutsättningar okända, vilket medför att markanvisningsavtalet inte kan bli särskilt omfattande och detaljerat. Markpriset regleras utifrån kommunens principer för markprissättning.

Markanvisningsavtalet beslutas av kommunstyrelsen efter det att byggherren undertecknat avtalet. Efter att avtalet har vunnit laga kraft, påbörjas arbetet med att genomföra avtalsinnehållet.

Markanvisningsavtalet ersätts senare av ett genomförandeavtal, som ska undertecknas innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandeavtalet är mer omfattande och detaljerat än markanvisningsavtalet, då tidigare okända förutsättningar har utretts.

8. Villkor för markanvisning

Alingsås kommun är mån om att ge markanvisningar till seriösa byggherrar som kan genomföra projekt av god kvalitet och som även har en rimlig tidsplan. Därför finns vissa grundläggande krav som måste uppfyllas för att byggherren ska vara aktuell för en markanvisning och vissa villkor som alltid är tillämpliga:

Omfattningen av markanvisningen

- Markanvisningsavtal tidsbegränsas normalt till högst två år för mark som ej är planlagd, respektive sex månader för planlagd mark, från det att beslut ges. Förlängning kan medges av kommunen, förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren, detta gäller både planlagd och ej planlagd mark.
- Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett genomförandeavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om inte ett bindande genomförandeavtal upprättats under avtalstiden, upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Återtagande av markanvisning

- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, samt om parterna inte kommer överens om villkoren.
- Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar eller beslut under planprocessen ger inte rätt till ny markanvisning.

Kostnader kopplade till markanvisning

- Markanvisningsavgift tas ut för att täcka ingångsvärdena och övriga löpande kostnader, som uppkommer under anvisningstiden. Utgångspunkten är att kommunen ska kunna ersättas för alla sina kostnader för att marken ligger obebyggd, men också för att marken är låst under en kortare eller längre tid. Avgiften regleras i markanvisningsavtalet.
- Erlagd markanvisningsavgift återbetalas inte om markanvisningsavtalet förfaller eller återtas.
- Erlagd markanvisningsavgift räknas inte av mot köpeskilling.
- Markanvisningsavgiften medför inte en rätt att ta marken i anspråk på ett sätt som nämnvärt påverkar marken, utan enbart till mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar.
- Mark för bostäder säljs av kommunen till marknadsmässigt pris. Riktlinjer för markanvisningen gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande.
- Separat avtal upprättas för reglering av kostnader i samband med planarbetet.

Kommunens insyn i markanvisade projekt

- Projektering av byggnation i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med kommunen.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

- Övriga beslut av kommunfullmäktige eller ansvarig nämnd som fattats eller kommer att fattas och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.

Principer för markprissättning

- Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelse.
- Kommunen ska följa kommunallagen där det bland annat finns ett förbud mot att ge understöd till enskild. Enligt kommunallagen gäller likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.
- Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler, vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelse ligger under marknadsvärdet.
- Kommunen använder sig av oberoende värderare, när behov finns.

Övriga villkor och principer

- Ett markanvisningsavtal får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta villkor gäller all form av överlåtelse.
- Om byggherren inte genomfört tidigare tilldelade markanvisningar, kan detta vägas in i kommunens bedömningar om byggherren kan bli aktuell för markanvisning. Detta gäller inte fall då detta berodde på kommunen.

9. Intresseanmälan

I Alingsås kommun är det exploateringsenheten som ansvarar för markanvisningar. Det finns olika sätt att kontakta kommunen och anmäla intresse för markanvisning. Genom kommunens e-tjänst "Intresseanmälan för att exploatera kommunal mark" kan byggherrar fylla i önskemål och anmäla sitt intresse. I e-tjänsten lämnar även byggherren sina

kontaktuppgifter, vilka varje byggherre själv är ansvarig för att uppdatera. E-tjänsten finns tillgänglig på Alingsås kommuns hemsida. Det går även att kontakta kommunen via mail, telefon och brev.

Mailadress: kommunstyrelsen@alingsas.se

Telefon: 0322 – 61 60 00

Adress: Kommunledningskontoret, Stora Torget 1, 441 81 Alingsås

Hemsida: alingsas.se