

# Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun

Dokumentnamn	Antagen	Beslutsinstans
Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	2021-03-29	Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Diarienummer	Ersätter
Policy	KS 2021-00117	-
		Gäller från och med
		2021-03-29

När kommunen äger mark som ska exploateras kan kommunen och exploatören skriva under en överenskommelse som ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst markområde för bebyggelse. Detta görs genom en markreservation eller ett markanvisningsavtal, som oftast är kopplade till genomförandet av en detaljplan.

Vansbro kommun har antagit följande policys för kommunala markanvisningar.

## 1. Inledning

Vansbro kommun har en långsiktig vision för utvecklingen av kommunen vilken vägleds av kommunens översiktsplan, kommunens fördjupade översiktsplan och kommunens bostadsförsörjningsprogram. För att få en helhetsbild och förståelse för kommunens mål och ambitioner ska detta dokument om policys för kommunala markanvisningar läsas tillsammans med kommunens översiktliga planering, kommunens bostadsförsörjningsprogram och övriga vid varje tillfälle antagna, policys och måldokument för kommunen. Kommunen eftersträvar att bland annat via markanvisningar åstadkomma en jämn produktionstakt av bostadsbyggandet inom kommunen. Policys är tillämpliga på ärenden där beslut om markanvisning har lämnats av kommunstyrelsen efter den 2021-02-24.

## 2. Definition av markanvisning

Från den 1 januari 2015 gäller lag (2014:899) om policys för kommunala markanvisningar. Lagen gäller alla kommuner som anvisar mark för bebyggande. Av policys ska framgå kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Inför planering av ny bebyggelse på av kommunen ägd mark görs markanvisningar till olika intressenter. Med en markanvisning avses 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 kommunägt markområde för bebyggande. Denna rätt ges genom en markreservation eller ett markanvisningsavtal, dvs. någon form av avtal som inte nödvändigtvis behöver omfatta bestämmelser om genomförande av en detaljplan. Markanvisningen är dock i de flesta fall kopplad till genomförandet av en detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Markanvisningen är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplan för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av samhällsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag på markanvisningar inom kommunens mark tas dock alltid i nära samarbete mellan kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Dokumentnamn	Antagen	Beslutsinstans
Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	2021-03-29	Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Diarienummer	Ersätter
Policy	KS 2021-00117	-
		Gäller från och med
		2021-03-29

### 3. Avgränsning

Policys behandlar inte försäljning av villatomter eller mindre verksamhetstomter på redan detaljplanelagd mark. Övrig försäljning av mark för verksamheter omfattas av policys.

Policys behandlar heller inte planläggning av mindre områden på kommunal mark såsom exempelvis om en fastighetsägare vill utöka sin fastighet till att även omfatta del av kommunal mark för parkering etcetera.

#### 3.1 Småhustomter

Kommunala småhustomter säljs till personer direkt via överlåtelseavtal. Huvudprincipen är att kommunen står för plankostnad och utbyggnad av allmän plats.

#### 3.2 Verksamhetstomter

Mindre verksamhetstomter på redan detaljplanelagd mark säljs vanligtvis direkt via överlåtelseavtal. Särskild prövning av företagets bärkraft och att företaget har lämplig verksamhetsutövning görs innan överlåtelseavtal tecknas. Tilläggsköpeskilling, vite eller förhöjd avgäld/avgift om byggnationen inte färdigställs i enlighet med överlåtelseavtal tillämpas. Huvudprincipen är att kommunen står för plankostnad och utbyggnad av allmän plats.

#### 3.3 Övrig försäljning av mindre områden på kommunal mark

Vid mindre planläggning av kommunal mark såsom exempelvis om en fastighetsägare vill utöka sin fastighet till att även omfatta en del av kommunal mark för parkering etc. överläts marken vanligtvis direkt via överlåtelseavtal. Huvudprincipen är att byggherren står för plankostnaden samt eventuell nödvändig ombyggnad/utbyggnad av allmän plats.

## 4. Markreservation eller markanvisningsavtal

### 4.1 Markreservation

En markreservation gäller vanligtvis enbart under en kortare period med syftet att övergå till ett markanvisningsavtal eller överlåtelseavtal/upplåtelseavtal när förutsättningarna och villkoren för projektet medger att ett sådant avtal kan tecknas.

### 4.2 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal tecknas när förutsättningarna för projektet är relativt klara bl.a. i fråga om projektets innehåll, storlek och markpris eller om projektet är av stor ekonomisk betydelse för parterna och en tidig reglering av villkoren därför är att föredra. I markanvisningsavtalet skrivs alla vid tidpunkten kända förutsättningar för projektets genomförande och för överlåtelsen/upplåtelsen. Villkoren kan senare komma att kompletteras i samband med att slutgiltiga avtal upprättas.

Dokumentnamn	Antagen		Beslutsinstans
Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	2021-03-29		Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Diarienummer	Ersätter	Gäller från och med
Policy	KS 2021-00117	-	2021-03-29

## 5. Förfarande vid markanvisning

Det finns olika metoder för hur kommunen kan anvisa mark: samverkansförfarande/jämförelseförfarande eller direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling. Kommunen strävar efter att i första hand tillämpa samverkansförfarande/jämförelseförfarande inom områden där kommunen initierar ny detaljplan eller, i speciella fall, markanvisningstävling. Kommunen vill tillvarata byggherrarnas intresse att delta i utvecklingen av byggnationen av bostäder. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken tilldelningsmetod som är mest lämplig och när i tid som markanvisningen bör genomföras.

### 5.1 Samverkansförfarande/jämförelseförfarande

Samverkansförfarande/jämförelseförfarande sker när kommunen bjuder in byggherrar att anmäla intresse för ett specifikt område där ny detaljplan ska tas fram och/eller där en detaljplan har påbörjats. Kommunen utser en eller flera intressenter och tilldelar markanvisning inför gemensamt framtagande av detaljplanen.

### 5.2 Direktanvisning

Direktanvisning sker när kommunen tilldelar markanvisning till en särskild byggherre och när det inte finns behov av jämförelseförfarande. Detta sker vanligtvis när en byggherre själv föreslår ett projekt på en specifik plats på kommunens mark och detta projekt stämmer bra överens med kommunens vilja och mål för området.

### 5.3 Anbudsförfarande

Markanvisning kan ske genom att kommunen bjuder in byggherrar att skicka in anbud enligt vissa av kommunen uppsatta kriterier. Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar görs enligt angivna kriterier och kan avse högsta pris för markområdet och/eller idéer om utformning och användning av området m.m. De kriterier som ska användas beslutas och avgörs i varje enskilt fall av kommunen.

### 5.4 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är mer omfattande än anbudsförfarande och används i speciella fall där kommunen bedömer att platsen och ändamålet kräver sådan åtgärd, såsom vid specifika krav gällande arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar. Kommunen utlyser en tävling där kommunen tilldelar markanvisning till det förslag som bäst motsvarar kommunens krav och utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget. Förfarandet liknar ett anbudsförfarande, men med skillnaden att byggherrar bland annat ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar (arkitekturritningar förväntas) där stort fokus ligger på gestaltungsfrågor. Vilka kriterier som används för tävlingen beslutas från fall till fall.

Dokumentnamn Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun		Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy	Diarienummer KS 2021-00117	Ersätter -	Gäller från och med 2021-03-29

## 6. Intresseanmälan och bedömningsgrunder

Byggherre har möjlighet att göra en intresseanmälan. En intresseanmälan ska innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av byggnadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet. Bedömningen av intresseanmälan sker utifrån byggherrens förutsättningar att driva projekt, tidigare erfarenhet, ekonomi och hur fördelningen ska ske mellan olika aktörer enligt vad som nämns under förfarande vid markanvisning och val av byggherre. Utvärdering av förslag och tävlingsförslag ska bl.a. ske med beaktande av kriterier såsom attraktiva boendemiljöer, hållbar utveckling, markpris, villkor motsvarande nivåer som ställs i kollektivavtal, hänsyn till social hållbarhet (såsom att byggherren genom ett aktivt arbete inom sociala frågor kan bidra med resurser såsom personalens tid, material, utbildningar, praktikplatser och mentorskap). För sistnämnda kriterium är målgruppen ungdomar och unga vuxna i närområdet till byggprojektet där möjligheter att erbjuda praktikplatser främst till arbetslösa ungdomar, men också andra som står utanför arbetsmarknaden beaktas.

## 7. Val av byggherre

Kommunen ska se till att en mångfald av byggherrar har möjlighet att verka i kommunen. Vid bedömningen tas hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning, referensobjekt, konkurrens på marknaden och det aktuella områdets förutsättningar och behov. Kommunens översiktliga planering i form av översiktsplan och/eller fördjupad översiktsplan samt kommunens bostadsförsörjningsprogram ger en god bild av kommunens bedömningsgrunder för olika platser i kommunen avseende förtätning, exploateringsgrad, typ av bebyggelse m.m. Att byggherren är villig att uppfylla kommunens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

## 8. Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll

Utgångspunkten för kommunens markanvisningar och kommande överlåtelseavtal/upplåtelseavtal är att få genomförandearikade detaljplaner där byggherren avser påbörja byggnation omgående efter antagen och lagakraftvunnen detaljplan.

För markanvisningar gäller därför bland annat följande villkor:

- En markanvisning är tidsbegränsad. Om en bindande överenskommelse om exploatering (överlåtelseavtal/upplåtelseavtal) inte kan träffas inom angiven tidsbegränsning i markreservationen eller markanvisningsavtalet kan kommunen anvisa marken till annan. Kommunen kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. En markanvisning gäller vanligtvis i max två år.
- En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma

Dokumentnamn	Antagen	Beslutsinstans
Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	2021-03-29	Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Diarienummer	Ersätter
Policy	KS 2021-00117	-
		Gäller från och med
		2021-03-29

överens om markpriset eller villkoren i övrigt. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning.

- Projekt som avbryts till följd av myndighetsbeslut under detaljplaneprocessen ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- Gestaltungsprogram eller liknande för området som fastlagts i detaljplanen ska följas och genomföras. Vidare ska byggherren följa kommunala mål- och policydokument som närmare kommer att framgå av överlåtelseavtal/upplåtelseavtal.
- Markanvisning får inte överlåtas.
- Kommunen ska ha rätt att ta ut en ersättning/avgift vid upprättande av markanvisningsavtal och som inte återbetalas. Ersättningen kan i vissa fall ske i form av handpenning som tillfaller kommunen om byggherren inte fullföljer projektet enligt avtalade villkor och detta inte beror på myndighetsbeslut. Om projektet fullföljs med överlåtelseavtal/upplåtelseavtal ska handpenningen avräknas, vilket kommer att framgå av avtalen.
- Kommunen har rätt att i kommande överlåtelseavtal/upplåtelseavtal utkräva tilläggsköpeskillning, vite eller förhöjd avgäld/avgift om byggnationen inte färdigställs i enlighet med avtalet. Vanligtvis krävs att byggnationen ska ha färdigställts inom två år från tillträdesdagen.

Uppfylls syftet med markanvisningen ger detta byggherren rätt att förvärva eller rätt till upplåtelse av den aktuella marken enligt de villkor som anges i överlåtelseavtalet/upplåtelseavtalet och som tillämpas av kommunen vid tidpunkten för överlåtelsen/upplåtelsen. Aktuella villkor i markanvisningsavtalet återges i överlåtelseavtalet/upplåtelseavtalet, men kan också komma att omfatta ytterligare villkor som inte tagits med i markanvisningsavtalet eftersom en anpassning ska ske till rådande förhållanden och förslag till detaljplan eller antagen detaljplan.

## 9. Ekonomi

För att kommunen ska ingå markanvisningsavtal och överlåtelseavtal/upplåtelseavtal krävs som minimum att kommunens inkomster vid försäljning/upplåtelse av den kommunala marken täcker kommunens utgifter för detaljplanens upprättande och genomförande.

### 9.1 Huvudprinciper för kostnadsfördelning

#### Planläggning

Huvudprincipen är att byggherren bekostar detaljplanen och dess utredningar under förutsättning att byggherren fullföljer projektet enligt villkor i upprättat markanvisningsavtal och överlåtelseavtal/upplåtelseavtal. Fullföljer byggherren inte projektet tillfaller hela handpenningen kommunen. Om kommunens kostnader för detaljplanen och utredningar överstiger handpenningen ska byggherren även ersätta kommunen för belopp som överstiger handpenningen. Handpenningens storlek bedöms för varje enskilt projekt. En avgörande faktor för handpenningens storlek kan vara i vilken omfattning detaljplanen anpassas för den enskilde byggherren.

Dokumentnamn	Antagen	Beslutsinstans
Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	2021-03-29	Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Diarienummer	Ersätter
Policy	KS 2021-00117	-
		Gäller från och med
		2021-03-29

Om byggherren ska svara för kostnaderna för detaljplanen och särskilda konsekvensutredningar ska detta tydligt framgå av överlåtelseavtal/upplåtelseavtal. I förekommande fall ska särskilt planavtal tecknas med kommunen.

### Projektering och utbyggnad

Huvudprincipen är att kommunen utför och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och för anläggandet av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Byggherren bekostar alltid anslutningsavgifter m.m. enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa.

Beroende på förutsättningarna i det enskilda projektet kan byggherren komma att bekosta allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap inom och i direkt närhet till aktuellt markområde samt flytt av ledningar. Detta sker efter förhandling mellan parterna om kostnadsfördelning för de allmänna anläggningarna och eventuell ledningsflytt.

### 9.2 Markprissättning

Huvudprincipen vid markprissättning inför överlåtelseavtal/upplåtelseavtal på kommunens mark är att kommunen låter utföra en värdering av markområdet av minst en (1) oberoende expert. Värderingen utgår från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen/upplåtelsen, d.v.s. marknadsvärdet för marken vid en lagakraftvunnen detaljplan. Denna värdering ligger sedan som grund för kommunens bedömning av prissättning. Finns det jämförbara objekt där marknadsvärdering genomförts i närtid kan denna värdering eventuellt ligga till grund för prissättningen.

Vid anbudsförfarande (se ovan 5.3) kan utvärderingen gälla högsta pris för markområdet. I dessa fall görs vanligen ingen opartisk värdering utan anbudens visar marknadsvärdet för området.

## 10. Förfarande och beslut

I Vansbro kommun är det kommunstyrelsen som ansvarar för att samordna och genomföra ny exploatering av bostads- och verksamhetsområden. Det är Kommunstyrelsen som ansvarar för att ta de initiativ som krävs för att kunna tillhandahålla byggklar kommunal mark för bostäder och verksamheter samt att bevaka att exploatering av marken genomförs i enlighet med kommunens målsättning. Här ingår även ansvar för att utreda i vilken mån exploatören kan vara delaktig i att möta bildningsnämndens, socialnämndens, arbetsmarknadsnämnden eller andra nämnders behov av lokaler i området. I kommunstyrelsens verksamhetsområde ingår således att ge förslag på förvärv av mark, markanvisningar, överlåtelse/upplåtelseavtal samt att ansvara för utförande och iordningställande av kommunal exploateringsmark.

Kommunstyrelsen fattar beslut i fråga om markanvisningsavtal och markreservationer. Kommunfullmäktige beslutar i frågan om överlåtelseavtal/upplåtelseavtal.

Dokumentnamn	Antagen	Beslutsinstans
Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	2021-03-29	Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Diarienummer	Ersätter
Policy	KS 2021-00117	-
		Gäller från och med
		2021-03-29

Kommunstyrelsen har även som uppgift att utöva den formella ägarrollen till kommunens fastigheter med undantag för de fastigheter som avser kommunala ändamål. Ansvaret för fastigheter för kommunala ändamål ligger hos servicenämnden.

De byggherrar som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad kan meddela detta genom att skicka in en intresseanmälan. Intresseanmälan kan ställas till [vansbro.kommun@vansbro.se](mailto:vansbro.kommun@vansbro.se)

## 11. Avsteg

Dessa policys får frångås om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Dokumentnamn	Policy för kommunala markanvisningar i Vansbro kommun	Antagen	2021-03-29	Beslutsinstans	Kommunfullmäktige
Dokumenttyp	Policy	Diarienummer	KS 2021-00117	Ersätter	-
				Gäller från och med	2021-03-29