



Riktlinjer för markanvisningsavtal

2020

Nyckelord

Markanvisningsavtal

överenskommelse mellan en kommun och exploatör som ger en exploatör ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om förvärv av ett visst kommunägt markområde för bebyggande.

Exploatör

Byggherre eller fastighetsägare.

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Planavtal

Avtal gällande en detaljplan som reglerar uppskattade kostnader och åtaganden för kommun respektive exploatör.

Allmän plats

Område i detaljplan som är avsatt för ett gemensamt behov. En allmän plats kan vara en gata, ett torg, en park eller ett naturområde.

Kommunalt huvudmannaskap

När kommunen är huvudman för en allmän plats.

Kvartersmark

All mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

Markanvisningsavtal

Bakgrund

Enligt lagstiftning från 1 januari 2015 ska samtliga kommuner anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Dessa riktlinjer ska beslutas i kommunfullmäktige i enlighet med 3 kap. 9 § kommunallagen. Revideringar och tillägg av mindre karaktär kan göras efter beslut i kommunstyrelsen.

Riktlinjerna aktualitetsprövas en gång per år och denna prövning sker i kommunens mark och exploateringsgrupp genom ansvarig mark och exploateringssamordnare.

Om östhammars kommun

Östhammars kommun ligger i norra uppland med både närhet till Uppsala, Gävle, Arlanda och Stockholm. Flera stora företag finns etablerade i kommunen såsom Vattenfall/forsmarks kraftgrupp samt Sandvik Coromant. De senaste åren har infrastruktursatsningar gjorts i form av en ny 2+1 väg (väg 288) från Uppsala fram till Gimo där planen är att bygga 2+1 väg fram till Östhammar. De nya vägen underlättar även för etablering i kommunen av såväl nya företag som bostäder. Kommunen har en stark ambition att växa de kommande åren, framförallt i tätorten Alunda.

Kommunens organisation

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom plan- och mexenheten ansvarar för exploateringsverksamheten i kommunen tillsammans med den tekniska förvaltningen som ansvarar för kommunens förvaltning och ägandet av kommunens marktillgångar. Plan- och mexenheten tilldelar markanvisningar och skriver markanvisningsavtal med exploitörer. Därefter beslutar kommunstyrelsen om dessa markanvisningsavtal.

Detaljplaner antas av bygg- och miljönämnden vid ett standardförfarande och vid ett utökat förfarande antas dessa i kommunfullmäktige.

Vad är ett markanvisningsavtal?

Ett markanvisningsavtal innebär en överenskommelse mellan en kommun och en exploitör som ger en exploitör ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om förvärv av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Genom en markanvisning kan även kommunen i viss mån säkerställa att marken utvecklas på ett visst sätt.

En viktig del av kommunens utvecklings- och tillväxtarbete är planeringen och byggandet av nya bostäder, industrier och lokaler för nyetableringar. Det övergripande målet med kommunens markanvisningar är att underlätta för kommunen att tillsammans med exploitörer genomföra en effektiv och bra process för ökat byggande i kommunen. Dokumentet beskriver Östhammars kommuns utgångspunkter för överlåtelse av mark genom markanvisningar. Östhammars kommun ska även verka för att marknadsföra markanvisningsprocesser som är aktuella i kommunen och därmed utöka utbudet av intresserade exploitörer i kommunen.

När kommunen beslutat om val av exploitör tecknas ett markanvisningsavtal och om den aktuella marken behöver planläggas så tecknas även ett planavtal med kommunens plan-

och mexenhet. Markanvisningsavtalet kan vara begränsat till högst två år, inom denna tidsperiod är intensionen att ett köpeavtal tecknas mellan kommunen och exploitören. Äganderättsövergången sker efter att slutgiltigt köpeavtal för marken är undertecknat av båda parter och köparen erhållit lagfart. Vid utformande av markanvisningsavtalet ska kommunens beslutade inriktningar, utvecklings- och hållbarhetsstrategier för området införlivas i avtalet.

Lagrum gällande markanvisningsavtal

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen innebär att kommuner ska ha antagna riktlinjer om kommunala markanvisningar i det fall kommunen genomför markanvisningar. Definitionen av vad en markanvisning innebär beskrivs även i denna lag.



Villkor för markanvisning

- En markanvisning ska tidsbegränsas till högst 2 år från avtalets tecknande
- Exploatör som erhållit markanvisningen ska aktivt och i samarbete med Östhammars kommun arbeta för att slutföra projektet
- Kommunen kan återta markanvisningen om exploatör på grund av omständigheter inte kan eller klarar av att slutföra projektet. Vid återtagen markanvisning gäller ingen rätt till ersättning för exploatören
- Exploatören står för all ekonomisk risk i projektet såsom planarbete och eventuella utredningar
- Kommunen har krav om ekonomisk stabilitet på exploatörer. Exploatören skall lämna in erforderligt underlag om sin ekonomi och detta begär kommunen in av exploatören innan markanvisningsavtal skrivs
- Kommunen kan begära att exploatören ska inkludera allmänna verksamhetslokaler såsom äldreomsorg, barnomsorg eller specialbostäder
- En markanvisningsavtalet gäller under förutsättning att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Östhammars kommun
- Hållbarhetsfrågor som berör området t.ex. vatten- och avlopp, grönstruktur, rekreation, invasiva arter, kulturmiljöer och sociala värden.

Prissättning av mark kan ske på följande sätt:

- Genom oberoende expertvärdering av markområdet som genomförs innan försäljning. Marken värderas utifrån de byggrätter som finns i den antagna detaljplanen. I det fall kommunen bygger ut allmän plats och nödvändig infrastruktur ska detta räknas in i värderingen.
- Genom ett öppet anbuds förfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet väljs (givet att det finns flera exploatörer). Genom anbuds förfarande bör ett marknadsvärde uppnås. I det fall anbudet inte uppnår till ett rimligt marknadsvärde går inte kommunen vidare med förhandling.

Utbyggnad av allmän plats och nödvändig infrastruktur

Allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsett för ett gemensamt behov, det kan vara en gata, ett torg eller en park. Både kommun och exploatör kan bygga ut allmän plats och nödvändig infrastruktur i området. Allmän plats och infrastruktur omfattas av gator, cykelvägar och digital infrastruktur, vatten-, dagvatten- och avloppsledningarna inom området. Vid utbyggnaden ska utformning och krav följa det som anges i detaljplanen. Gästrike vatten anvisar förbindelsepunkter för vatten- och avloppsledningarna om exploateringsområdet ligger inom Gästrike vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Giltighetstid för markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet gäller i maximalt 2 år från den dagen då avtalet tecknades. Innan tidsperioden på två år går ut så ska markanvisningsavtalet ersättas med ett köpeavtal eller ett genomförandeavtal. Kommunen kan förnya markanvisningsavtalet om två år har gått från avtalets tecknande, i detta fall ska förseningen inte bero på exploatören och exploatören ska även aktivt ha drivit projektet under hela processens gång.

Planläggning av mark

Marken som är föremål för markanvisning kan behövas detaljplanläggas och då tecknas även ett planavtal mellan exploatören och kommunen där de uppskattade kostnaderna för detaljplanen redovisas. Under en detaljplaneprocess står exploatören för den ekonomiska risken i planarbetet. Kommunen kan eller får ej heller garantera att planprocessen leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Ingen rätt till ersättning gäller för exploatör vid en avbruten detaljplaneprocess. Markanvisning kan även ske när det redan finns en färdig detaljplan.

Planläggning av mark intieras då exploatören inlämnar en ansökan om planbesked. Kommunen besitter planmonopolet och beslutar om de är villiga att ta upp en planprocess. Planbesked ska meddelas inom 4 månader om kommunen och den som har gjort begäran inte kommit överens om något annat enligt plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 4 §.

Markprissättning

Försäljning av Östhammars kommuns mark skall ske till marknadsmässiga priser. Östhammars kommun ska även följa kommunallagen gällande att inte lämna stöd till en enskild näringsidkare om det inte finns synnerliga skäl för detta. Kommunen skall även följa likställighetsprincipen gällande att behandla sina kommuninvånare lika. Vidare ska kommunen även följa EU:s statsstödsregler som innebär att försäljning av offentlig egendom inte skall ske till ett pris som understiger marknadsvärdet.

Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen äger och sköter drift av allmänna platser så som gator, vägar, parker och torg om inget annat anges. Kommunen bibehåller dessa markområden efter att detaljplanen vunnit lagakraft och utbyggnad skett om ingen annan överenskommelse görs.

Utbyggnad av vatten och avlopp samt förbindelsepunkter

Inom Östhammars kommuns verksamhetsområde för VA är Östhammar Vatten VA-huvudman och ansvarar för att ordna de vattentjänster (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) som anges för området fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren är skyldig att betala avgifter enligt gällande VA-taxa och ansvarar för utbyggnad av Va-

ledningarna på sin sida om förbindelsepunkten - normalt inom den egna fastigheten. Ansvarsförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent regleras genom Östhammars kommuns Allmänna Bestämmelser för Vatten och avlopp (ABVA). Utanför verksamhetsområdet för VA regleras anslutning till kommunalt VA genom särskilt avtal mellan exploatör och Östhammar Vatten.

Grönstruktur

De inriktningar som är beslutade för kommunens grönstruktur ska tas till vara i markanvisningsavtalet. Det kan handla om att beskriva, bevara eller ersätta ekosystemtjänster i området och bevara gröna stråk med naturvärden eller som används för rekreation.

Projekteringskostnader/ byggherrekostnader

Kommunen står för alla projekteringskostnader dvs. alla de kostnader för en byggprocess fram tills färdigställd byggnad eller anläggning såsom gator, el och VA. Kommunen bestämmer vilka kvalitetsnormer och standarder som ska användas. Dessa kostnader kommer sedan räknas in i försäljningspriset av marken.

Initiering av en markanvisningsprocess

En markanvisningsprocess kan antingen initieras av kommunen själv eller av en enskild exploatör. Initieringen kan ske på följande sätt

1. Kommunen vill utveckla mark för ny bostadsbebyggelse eller annan verksamhet.
2. Exploatör kontaktar kommunen med ett förslag på exploatering

Kravställning på exploatörer innan markanvisning

Östhammars kommun tillämpar vissa krav på exploatörer. Exploatören ska ha ekonomisk stabilitet och god ekonomi att genomföra projektet. Exploatör ska kunna uppvisa minst 3 goda referenser från tidigare byggprojekt. Det ska inte föreligga brottsmisstanke mot exploatören eller att exploatören är dömd för ekonomisk brottslighet eller brott gällande yrkesutövningen.

Ekonomiska krav och vandelsprövning

- Exploatör ska inte vara i konkurs eller i likvidation
- Exploatör ska inte ha näringsförbud
- Företaget ska vara ekonomiskt stabilt och inte vara föremål för ansökan om konkurs
- Företaget ska inte ha anmärkningar från myndigheter gällande skatt och socialförsäkringsavgifter
- Alla ägare i moderbolag och dotterbolag ska på begäran av kommunen redovisas
- En kreditupplysning ska tas på bolaget
- Företaget ska ha en tydlig ledning dvs. VD, ekonomichef och revisor
- Företaget ska ha en tydligt utsedd projektledare
- Säkerhet kan ställas på en exploatör vid ett markanvisningsavtal, säkerheten kan bestå av exempelvis en bankgaranti eller en moderbolagsborgen.
- Ägare eller personer i bolagets ledning får inte vara misstänkta eller dömda för ekonomisk brottslighet, brott angående näringsverksamhet eller annan typ av brott gällande verksamheten
- Exploatör ska inte ha gjort allvarliga fel i sin yrkesutövning
- I de fall exploatör är ett aktiebolag så kan en kontroll göras av styrelsen gällande ekonomisk stabilitet samt vandelsprövning

Krav på referenser

Kommunen ställer krav på goda referenser från exploatör gällande tidigare projekt. Exploatör ska på begäran av kommunen lämna in minst tre referenser och deras kontaktuppgifter. En av referenserna består till fördel av en kommun som tidigare genomfört projekt med exploatör.

Östhammars kommun kontrollerar ovanstående punkter. Exploatör ska även på kommunens begäran lämna uppgifter eller dokument som är till relevans för att kommunen ska kunna kontrollera ovanstående uppgifter. Uppfylls inte dessa krav kan exploatör diskvalificeras från markanvisningen.

Typ av markanvisningsmetod

Anbud

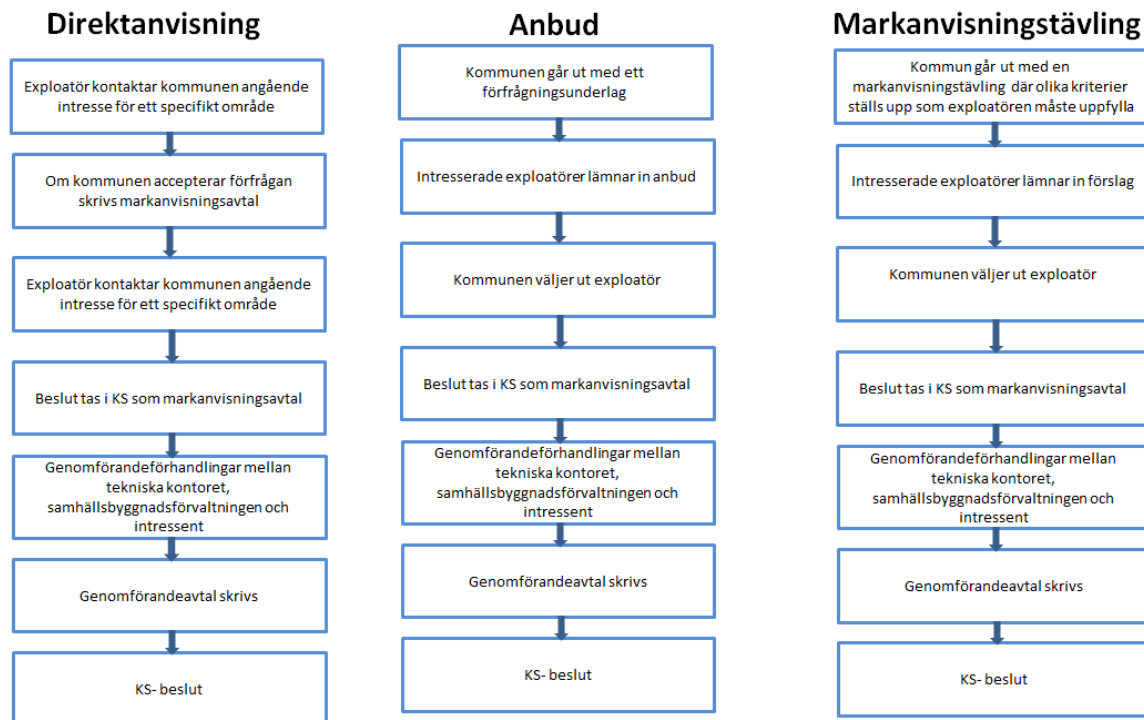
När det finns flera exploatörer intresserade av ett markområde så kan kommunen anordna en anbudstävling. På detta sätt kan kommunen få in flera förslag. Kommunen tar fram ett förfrågningsunderlag. Underlaget innehåller specifika krav och urvalskriterier som till exempel upplåtelseformer, bebyggelse, service och kostnader. När en markanvisning tas fram kan exploatörer ta del av ett förfrågningsunderlag på kommunens hemsida. Därefter kan intressenter lämna in anbud, förslag och skisser. Kommunen utvärderar inkomna anbud och fattar ett markanvisningsbeslut där en eller flera exploatörer utses. Slutligen tecknas ett markanvisningsavtal med vald exploatör.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan användas i områden som kräver en viss utformning med hänsyn till plats eller ändamål. Kommunen tar fram ett program med olika kriterier som exploatören ska uppfylla. Kriterierna kan bestå av viss arkitektur, nytänkande eller innovativa lösningar som är av relevans för förslaget.

Direktanvisning

Detta kan tillämpas när endast en exploatör är intresserad av området. Detta kan ske vid större projekt eller när kommunen vill tillgodose en särskild ide som kan vara intressant för kommunen.



Bedömningsgrunder

Direktanvisning och anbud

Kommunen efterfrågar ett utförligt förslag från exploatör. Förfrågningsunderlaget bör innehålla det som presenteras i förslaget nedan.

Ett exempel på hur ett förfrågningsunderlag från exploatör kan se ut:

- Beskrivning av företaget
- Beskrivning av projektidé, ekonomisk kalkyl, samarbetspartners
- Referensprojekt och minst tre referenspersoner
- Beskrivning av exploatörens erfarenhet av snarlika projekt
- Redogörelse över att exploatör har de resurser som krävs för att genomföra tänkt projekt och klara ekonomiska åtaganden
- Illustrationer och beskrivningar i text på exploatörens förslag på bebyggelse

Markanvisningstävling

Vid en markanvisningstävling får exploatör ta fram ett förslag gentemot de kraven kommunen ställer inom ramen för markanvisningen. Utöver detta ska intresseanmälan innehålla de punkter som finns beskrivna ovan. Kriterier specificeras av kommunen i en markanvisningstävling. Kriterierna kan handla om anpassning av bebyggelse till den specifika platsen med innovativa lösningar och miljötänk som exempel.

Överlåtelse av avtal

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga godkännande.

Fastighetsbildning

Kostnader för eventuell fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar står exploatören för. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning.