

Dokumenttyp Riktlinje	Beslutad av (datum och §) KF, 2018-01-29, § 5	Giltig fr o m 2018-01-29
Dokumentansvarig Kanslichef	Gäller för Alla kommunens verksamheter	Senast reviderad 2018-01-29

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING I SÖLVESBORGS KOMMUN

Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en intressent som ger intressenten 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.

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Detta hanteras genom kommunens tomtkö via kommunkansliet.

Utgångspunkter för markanvisning i Sölvesborg kommun

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisning är att tillämpa kommunens visioner och mål för den fysiska planeringen, att bidra till ett robust och hållbart samhälle för alla, att bidra till god hushållning med mark- och vattenresurser och att göra en avvägning mellan olika intressen.

Hur initieras en markanvisning?

En markanvisning kan initieras på två olika sätt:

- Genom kommunens egna behov av ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse.
- Intressent kan ansöka om att köpa mark. Ansökans genomförbarhet prövas av kommunen. Tilldelningsfrågan samt markanvisningsmetod vägs utifrån kommunens utgångspunkter i översiktsplanen, planeringen och prioriteringen av projekt.

Val av metod för tilldelning av mark

Kommunen tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest

lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer därefter att ske.

- **Anbud**

De förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet tas fram av kommunen i anbudsunderlaget, som annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.solvesborg.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

- **Direktanvisning**

Vid direktanvisning väljer kommunen ut en intressent som tilldelas markanvisningen. Motiv till val av intressent kan vara att det endast finns en intressent som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose t ex ett nyskapande och unikt bostadsprojekt eller en företagsetablering, när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

- **Markanvisningstävling**

Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Metoden kan vara aktuell vid projekt där arkitektur, nytänkande, upplåtelseform, teknikutveckling eller lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter. Ett tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna.

Intresseanmälan

Aktuella markanvisningar kan sökas på kommunens hemsida. Vid intresse för kommande markanvisningar ska en intresseanmälan lämnas in till kommunen. Kommunkansliet ansvarar för hanteringen av intresseanmälningar avseende mark för flerbostadshus och näringslivskontoret intresseanmälningarna för företagsmark. Intresseanmälan bör innehålla uppgifter om bolagets namn, organisationsnummer, kontaktuppgifter, beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt m.m. Intressenten ansvarar själv för uppdatering av sina kontaktuppgifter. Anmälda till intresselistan får löpande information om när nya markanvisningar är aktuella.

Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar

Kommunen gör bedömning av hur inkomna förslag förhåller sig till översiktsplanen, detaljplaner, krav och rekommendationer som kommunen ställt upp för den aktuella platsen. Exempel på bedömningsgrunder är bebyggelsestruktur, kvalitet, ekonomi, nytänkande, energianvändning, sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarhetskriterier. Kommunen tittar även på byggherrens ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet och hur ev. tidigare markanvisade projekt genomförts. De generella kraven är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används.

Beslutsgång i samband med markanvisning

Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod som ska användas. När anbudsförfarande och markanvisningstävling väljs ska det i beslutet framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för ärendet. I underlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt intressenten ska lämna in sina anbud eller förslag. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta anbudsförfarandet eller tävlingen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Beroende på vilken metod som tillämpas sker besluten i olika steg. Beslut om direktanvisning kan ske samtidigt som beslut om köpeavtal.

Markanvisningsavtalets innehåll

Ett markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar, åtaganden och kostnader mellan kommunen och byggherren.

Markanvisningen gäller vanligen 1-3 månader från det att kommunen godkänner ett markanvisningsavtal. Förlängning kan medges under förutsättning att intressenten aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på intressenten. I avtalet regleras t ex projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera. Ett köpeavtal ska tecknas innan markanvisningen löper ut. Om ett bindande köpeavtal inte upprättas upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Kommunen kan inte garantera byggrätt vid markanvisning som sker innan detaljplan antagits. Projekt som avbryts eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningen får inte överlåtas.

Principer för markprissättning

Sölvesborgs kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Det innebär att kommunen ska få täckning för kostnader för anläggning av allmänna anläggningar som gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar m.m.

För de kostnader som kommunen har för anläggande av vatten, avlopp och dagvatten tas anläggningsavgifter ut enligt kommunens gällande va-taxa. Eventuella övriga anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme m.m. ska exploatören betala till respektive leverantör.

Markpriser vid direktanvisning finns redovisade i författningssamling

FFS 7.33 Priser vid köp av kommunal företagsmark och mark för flerbostadshus.