

MARKANVISNINGSPOLICY

Antagen av KF 2017-09-13 §66



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4
1.1 Syfte	4
1.2 Utgångspunkter för markanvisningar.....	4
2. MARKANVISNINGSPOLICY	4
2.1 Vad är en markanvisning?.....	4
2.3 Gemensamma villkor för markanvisning	5
2.4 Metoder för markanvisning	6
2.5 Markanvisningar för olika ändamål.....	6
2.6 Förteckning av markansökningar och markanvisningar	6
2.8 Beslutsgång i samband med markanvisning	7
2.9 Markanvisningsavtal	7
2.10 Plankostnadsavtal	7
2.11 Marköverlåtelseavtal/köpeavtal	7
3. REFERENSER	8

MARKANVISNINGSPOLICY

1. INLEDNING

I Nykvarns kommuns översiktsplan framgår det att en markanvisningspolicy ska tas fram och att policyn ska användas för att nå mål om ett hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende.¹

Markanvisningspolicyn för Nykvarns kommun antogs av kommunfullmäktige 13/9 2017

1.1 Syfte

Syftet med markanvisningspolicyn är att fastslå förutsättningarna för reservation av kommunens mark och i förlängningen försäljning av kommunens mark. Syftet är också att fastslå vilka begrepp som ska användas av kommunen.

1.2 Utgångspunkter för markanvisningar

Markanvisningar i Nykvarns kommun utgår från kommunens översiktsplan. Enligt Översiktsplan 2014 ska kommunen byggas ut genom ekologisk, social och ekonomisk hållbar samhällsutveckling. Utbyggnaden ska samlas i stråk som ska försörjas med infrastruktur. Bebyggelseutvecklingen i kommunen ska i första hand ske i och kring tätorten men även ut på landsbygden i stråk mot Mälaren.²

Befolkningen och antal arbetstillfällen i kommunen ska öka. Samverkan ska ske med näringslivet om hållbar näringsutveckling i hela kommunen.³

¹ Nykvarns kommun, 2014

² Nykvarns kommun, 2014

³ Nykvarns kommun, 2014

2. MARKANVISNINGSPOLICY

2.1 Vad är en markanvisning?

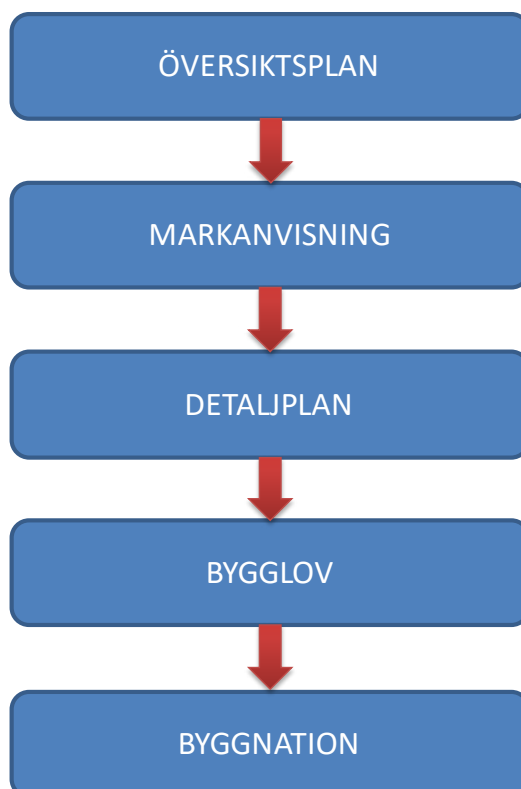
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beskriver vad en markanvisning är. Med markanvisning menas i lagen en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre vilken ger byggherren under en begränsad tid ensamrätt om att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Marken måste ägas av kommunen.⁴

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.⁵

Markanvisning sker vanligtvis på kommunal mark som har pekats ut som lämplig för ett specifikt ändamål i kommunens översiktsplan, exempelvis för bostäder. Efter att ett markanvisningsavtal har tecknats med utvald byggherre detaljplanläggs marken. Det är även möjligt att planlägga marken innan anvisning sker, vilket ofta är fallet för verksamheter. Efter att detaljplanen har prövats och vunnit laga kraft kan byggherren söka bygglov, och när detta har godkänts kan byggnation påbörjas.

⁴ SFS 2014:899 1§

⁵ SFS 2014:899 2§



**NYKVARNS
KOMMUN**

2.2 Val av byggherre

Kommunen ska se till att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden så att inte ett fåtal företag får monopolställning i kommunen. Vid val av byggherre för bostadsproduktion ska vikt ges åt byggherrens sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt, nytänkande och engagemang för att skapa goda bebyggda miljöer samt att byggherren har en kvalitets- och miljöprofil och följer svensk lagstiftning. Dessa kriterier ska även vara uppfyllda för att byggherren ska tas upp i kommunens förteckning över byggherrar intresserade av markanvisningar. Vid markanvisning till kommunens bostadsbolag gäller samma regler som för andra byggherrar.

Vid val av byggherre för flerbostadshus ska hänsyn tas till byggherrens ekonomiska stabilitet och intresse för långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedda upplåtelseformer. Byggherren ska kunna redovisa kunskap till exempel genom referenser. Byggherren ska också visa att denne har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Mark för verksamheter erbjuds den som vill bedriva verksamheter och uppföra byggnader som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet ska ske efter tankarna i kommunens vision och översiktsplan och med hänsyn hur de tänkta verksamheterna påverkar kommunen.

Ekonomi

- Byggherrens aktuella kreditvärdighet enligt Bolagsverket får inte vara lägre än ”B”
- Byggherrens bokslut från två år bakåt samt redovisning av byggherrens ekonomi under innevarande år ska presenteras.
- Finansieringsplan för projektet inkluderande referenser för kontroll av status ska presenteras

Vandel

- Ägare eller personer i bolagets ledning får inte vara misstänkta eller dömda för brott inom området för näringsverksamhet.
- Byggherren intygar och redovisar att nuvarande och tidigare verksamhet eller projekt inte omfattas av någon tvist eller brottsmisstanke.

2.3 Gemensamma villkor för markanvisning

Huvudregeln vid markanvisning för bostäder är att marken ska säljas.

Markanvisningar är tidsbegränsade upp till två år från att kommunstyrelsen godkänt markanvisningsavtalet. Under den tidsbegränsade perioden har kommunen rätt att återta en markanvisning om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Kommunen kan också ta tillbaka markanvisningen om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. En återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

Om flera markanvisningar sker inom ett område ska byggherrarna samverka i planprocessen. Ett område, till exempel en fastighet, kan delas in i ett flertal markanvisningar.

Ifall projektet avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger det inte byggherren rätt till en ny markanvisning som kompensation.

En markanvisning får inte överlåtas till någon annan utan kommunens skriftliga godkännande. Det gäller även överlåtelse till närstående företag.

Ägandeförhållanden

- Redovisning av ägarförhållanden och koncernstruktur ska presenteras. Det ska tydligt framgå vilka som är ägare respektive ledamöter.
- Kreditupplysning tas på samtliga ägare.
- Byggherren ska ha en tydlig ledning i form av VD, ekonomichef, aktuell projektledare samt revisor.

Kompetens

- Byggherren skall ha god kunskap av branschen och tillförsäkra ett långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.
- Planerade resurser i form av projektörer samt entreprenörer ska redovisas.
- Tidigare projekt med relevanta referenser ska presenteras.

MARKANVISNINGSPOLICY

Byggherren ska på kommunens begäran tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt kategoribostäder. Dessa krav ska uppfyllas även om de innebär en ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

Markanvisningen innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att det följer detaljplanen och övriga av kommunen ställda villkor uppfylls.

Övriga beslut av kommunfullmäktige eller kommunstyrelse som fattas eller kommer att fattas och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas. Exempelvis kan det handla om riktlinjer för miljöanpassat boende.

2.4 Metoder för markanvisning

Markanvisning kan ges på olika sätt och Nykvarns kommun tillämpar tre olika metoder.

2.4.1 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas till intresserade byggherrar. De som är intresserade lämnar sedan in en enkel dispositionsskiss över hur markområdet kan bebyggas eller skickar med referensmaterial och framförallt inkommer med en prisuppskattning på marken. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter att en detaljplan tagits fram. De förutsättningar och krav kommunen ställer framgår i det förfrågningsunderlag som kommunen tar fram.

2.4.2 Direktanvisning

Direktanvisning betyder att planlagd eller icke planlagd mark delas ut till en eller flera byggherrar. Prisnivån ska vara bestämd av kommunen på förhand och känt av exploatören. Motiv för val av byggherre vid direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, att kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen exempelvis vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål, öka konkurrensen på byggmarknaden eller att just den byggherren har ett intressant koncept som kommunen vill prova.

2.4.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är en anbudstävling med krav på att byggherrarna ska lämna in arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling används i speciella fall där platsen eller ändamålet kräver det. I projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans

med ekonomin är viktiga aspekter kan vara aktuella för markanvisningstävlingar. Förutsättningarna för markanvisningstävlingen beskrivs i ett tävlingsprogram som kommunen tar fram.

2.5 Markanvisningar för olika ändamål

2.5.1 Bostäder

Kommunen ska ta initiativ till att nya bostäder byggs och agera för att de nya bostäderna har rimliga boendekostnader. Fördelningen av kommunens mark ska syfta till att ge en variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad samt till varierade bostads- och upplåtelseformer. Kommunen kan ställa krav på olika typer av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar vid en markanvisning för att täcka olika former av bostadsbehov i kommunen. Det kan exempelvis handla om att hälften av de bostäder som byggs vid en markanvisning ska vara hyresrätter.

Ifall kommunen har ett större sammanhängande markområde kan det exempelvis vara lämpligt att dela upp området i flera markanvisningar och markanvisa dessa delar till olika byggherrar. Detta för att åstadkomma en variation i det som byggs.

Ifall ett projekt finns med i kommunens projektplan i bostadsförsörjningsprogrammet ska det ses som en annonsering till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent redovisar en trovärdig idé blir det därför inte nödvändigt att av konkurrensskäl fråga flera eftersom projektet anses kommit till allmän kändedom.

Markanvisningspolicyn gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Dessa säljs istället via kommunens tomtkö och tilldelningen sker efter kötid i tomtkön.

2.5.2 Verksamheter

Kommunens mark för verksamheter ska finnas tillgänglig för den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt och innehållsmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Verksamheten ska även medverka till att uppfylla de mål som uttrycks i kommunens vision och översiktsplan.

2.6 Förteckning av markansökningar och markanvisningar

Intresse för markanvisningar lämnas skriftligen till samhällsbyggnadsavdelningen. Anmälan noteras i ett offentligt register hos samhällsbyggnadsavdelningen.

Samhällsbyggnadsavdelningen upprättar en förteckning över de markanvisningar som finns i kommunen. Förteckningen visar företag, datum, ändamål, ytor och eventuellt antal lägenheter. Förteckningen används som en uppföljning av samhällsbyggnadsavdelningen och skiljer på markanvisningar för bostäder och verksamheter.

2.7 Principer för markprissättning

Marknadsvärdet ska vara vägledande för vad kommunen tar betalt för sin mark. Kommunen ska förvalta sin mark så att den ger god avkastning och ska därför i varje enskilt fall avgöra vad marken är värd. I fall där få eller inga jämförelseobjekt finns ska kommunen göra en oberoende marknadsvärdering av marken. Värdet på marken utgår från värdet av marken som detaljplanlagd.

2.8 Beslutsgång i samband med markanvisning

I Nykvarns kommun är det kommunstyrelsen som beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område. Kommunstyrelsen beslutar även om vilken tilldelningsmetod som ska användas. När anbudsförfarande och markanvisningstävling används ska det framgå i beslutet vilka utvärderingskriterier som ska gälla. I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud och förslag.

2.9 Markanvisningsavtal

När förutsättningarna för projektet är relativt klara skrivs ett markanvisningsavtal mellan kommunen och

byggherren. Förutsättningarna kan bland annat handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris eller om projektet är av så stor ekonomisk betydelse för parterna att en tidig reglering av villkoren är att föredra.

Markanvisningsavtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen eller överlåtelsen. Markanvisningsavtal beslutas av kommunstyrelsen.

En markanvisning gäller normalt i två år från det att kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtalet. Förlängning kan godkännas så länge byggherren aktivt har drivit projektet och eventuella förseningar inte beror på byggherren.

2.10 Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtalet reglerar att byggherren förbinder sig att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Den tid som kommunen lägger ned debiteras enligt löpande räkning. Kostnader för externa utredningar betalas av byggherren.

2.11 Marköverlåtelseavtal/köpeavtal

Ett marköverlåtelseavtal eller köpeavtal tecknas mellan byggherren och kommunen i samband med detaljplanläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Innehållet i avtalet anpassas till varje enskilt fall.



Bostäder under byggnation vid Järnavägen år 2015.

MARKANVISNINGSPOLICY

3. REFERENSER

Nykvarns kommun (2014) *Översiktsplan 2014*, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-18, aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2015-09-17, Nykvarns kommun

SFS 2014:899 *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*

Kraven på byggherrar (sid 5) bygger delvis på formuleringar från *Markanvisningspolicy för Södertälje kommun, daterad 2016-09-05*

UNG

VILD

& VACKER



Kontakt:



NYKVARN
KOMMUN

155 80 Nykvarn | www.nykvarn.se

Nykvarns kommun

Centrumvägen 26
155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99

www.nykvarn.se