



Riktlinje

Uppdaterad 2023-01-01

Riktlinjer för markanvisningar

Fastställt av: Kommunchef

Fastställt datum: 2023-01-01

Dokumentets giltighet: Tillsvidare

Dokumentet gäller för: Forshaga kommun och ersätter riktlinjer för markanvisning från 2017-10-03

Dokumentansvarig: Samhällsplaneringsenheten

Diarienummer: KS/2022:288

Riktlinje är den mest konkreta formen av styrdokument. Ett dokument som innehåller en anvisning eller rekommendation för hur exempelvis en policy ska uppnås. Riktlinjer avser främst frågor rörande ren verkställighet. Riktlinjer kan betraktas som en slags handbok som ska ange ramarna för vårt handlingsutrymme i en viss fråga. Gäller tillsvidare vilket innebär att gamla riktlinjer måste upphävas när de blir inaktuella. Exempel på riktlinjer kan vara Riktlinjer för användande av sociala medier. Beslutas av kommunchef.

Innehåll

Riktlinjer för kommunens markanvisningar	3
Markanvisningsmetod	3
Markanvisning speciella projekt.....	3
Direktanvisning	4
Anbud på pris	4
Markanvisning mark för villor	4
Val av intressent.....	4
Information.....	4
Markanvisningsavtal.....	4
Reservationsavtal.....	5
Markanvisningstid.....	5
Återtagande	5
Avbrutet projekt.....	6
Intressentens skyldigheter	6
Byggnadsskyldighet	6
Vite.....	6
Grundläggande villkor i markanvisningsavtal	6
Avtal inför genomförande	8
Blandade avtal.....	8

Riktlinjer för kommunens markanvisningar

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar 1–2 §

Riktlinjerna gäller för överenskommelser mellan kommunen och en byggherre (nedan kallad intressent). Överenskommelsen i form av markanvisning ger intressenten ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av mark som ägs av kommunen. Markanvisningen fullföljs, om givna villkor uppfylls, genom en marköverlåtelse.

Markanvisning omfattas inte av bestämmelserna i lag (2016:1145) om offentlig upphandling, därmed har kommunen rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Markanvisningsmetod

Nya områden ska i huvudsak markanvisas genom någon form av konkurrens där flera intressenter får möjlighet att lämna in intresseanmälningar. Äldre planlagda området kan direktanvisas efter särskild intresseanmälan.

En intresseanmälan när det gäller bostadsmark ska alltid innehålla en redovisning över tänkt markområde, antal bostäder, upplåtelseform, tidplan, ekonomisk förmåga och referensobjekt. Vid val av intressent för bostadsbyggande eftersträvar kommunen ett varierat utbud med olika upplåtelseformer.

En intresseanmälan när det gäller verksamhetsmark och tomtmark för småhus ska innehålla önskat markområde, planerad byggnation, tidplan och ekonomisk förmåga.

Samtliga byggbara områden ska visas på kommunens hemsida, annonseras i t.ex. Objektvision eller den för tiden aktuella marknadsplats som kommunen har valt och speciella projekt annonseras i e-avrop eller motsvarande media.

Markanvisning speciella projekt

Markanvisning genom konkurrens används som huvudalternativ för nya områden. Anvisningen sker i konkurrens genom ett anbudsförfarande som inom Forshaga kommun likställs med tävling. Anvisning genom anbudsförfarande kan ske oavsett om marken är detaljplanlagd eller inte eftersom en del av kriterierna kan vara att utveckla områdets gestaltning och arkitektur i dialog med kommunen.

Kravspecifikationen för anvisningen ska, om sådana är aktuella, innehålla både obligatoriska krav och bedömningskriterier. Antalet krav/kriterier kan variera mellan anvisningarna. Vid anvisning genom anbudsförfarande ska villkoren för markanvisningsavtalet vara bestämda redan i samband med förfrågan. Vid anvisning genom anbudsförfarande går kommunen ut genom annonsering i e-avrop eller motsvarande.

Inlämnade förslag ska utgöras av enklare skisser/beskrivningar och kortfattad redovisning av hur kraven kommer att uppfyllas. För att ett anbud ska utvärderas ska samtliga obligatoriska krav vara uppfyllda. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud samt rätten att förkasta samtliga anbud. Inlämnat anbudsförslag anses som offentlig handling efter tilldelningsbeslut och om intressenten önskar att vissa delar i anbudet ska beläggas med sekretess ska det anges i anbudet och kommunen kan pröva det mot offentlighets- och sekretesslagen.

Direktanvisning

Direktanvisning kan med fördel användas på äldre planlagda områden eller när det finns särskilt motiv att välja en viss intressent utan konkurrens. Sådana särskilda motiv kan exempelvis vara mark/tomter som utifrån sitt geografiska läge, ändamål i detaljplan och/eller marknadsefterfrågan inte är aktuella för anvisning genom anbudsfordfarande, alternativt mindre ytor vars exploatering är beroende av exploatering på angränsande fastighet.

Kommunen ska utifrån detaljplanen, detaljplanens intention, områdets inriktning och befintligt bestånd i området ställa krav för anvisningen. En skriftlig intresseanmälan krävs alltid för direktanvisning.

Anbud på pris

Utöver ovan nämnda huvudmetoder kan Forshaga kommun dessutom anvisa genom att exploatör får lämna in anbud för hur mycket exploatören är villig att betala för anvisningen. Metoden kan tillämpas i de fall flera intressenter har likvärdiga anbud och det finns ett intresse i att pröva markens marknadsvärde. Pris under bedömt marknadsvärde accepteras inte utan kommer att vara utgångspris.

Även när nya speciellt attraktiva småhustomter släpps kan anbud på pris genom budgivning prövas. Bedömning görs vid varje enskilt fall och ska redovisas öppet.

Markanvisning mark för villor

Mark för småhus kan anvisas direkt till privatperson eller till intressent som bedriver verksamhet som bygger småhus. Privatpersoner gör en enklare intresseanmälan (se anvisning för köp av småhustomt) medan kommersiella intressenter har samma forfarande som för övrig bostadsmark.

Val av intressent

Vid alla markanvisningar ska hänsyn tas till om intressenten har den kompetens, ekonomiska stabilitet och förmåga som krävs för att kunna genomföra aktuellt projekt. Intressenten ska följa svensk lag och god sed på arbetsmarknaden med nivåer och regler enligt kollektivavtal där det är möjligt, samt genomföra projektet med seriösa samarbetspartners. Kommunen ska ges insyn i projektet och intressenten ska samverka med kommunen.

Vid större områden ska hänsyn även tas till tilltänkt upplåtelseform om kommunen önskar en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i samma område.

Områden för verksamheter ska urvalet även ske med hänsyn till att området byggs ut effektivt och rationellt. Verksamhetsmark ska enbart anvisas där minst 10 % av marken kommer att bebyggas.

Information

Den som lämnar förslag om att erhålla markanvisning kommer att registreras i vårt intressentregister enligt gällande regler för dataskyddsförordningen, GDPR

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet är en form av reservationsavtal där villkor för anvisningen och kommande överlåtelse godkänns.

Markanvisningstiden ger intressenten eller privatpersonen (när det gäller villor), möjlighet, utan att förbinda sig till ett senare köp, undersöka marknaden och påbörja marknadsföring av objektet och även genomföra markundersökningar/provtagningar. Intressenten får emellertid inte påbörja något markarbete förrän bygglov och startbesked har beviljats och genomförandeavtalet/köpeavtalet tecknats. Markanvisningsavtalet ger även intressenten en chans att under avtalstiden med ensamrätt förhandla med kommunen om framtida överlåtelse.

När markanvisningsavtalet tecknats ska markanvisningsavgift betalas per månad t.o.m. tillträdesdagen i efterföljande köpeavtal.

Reservationsavtal

Ett enklare reservationsavtal skrivs när det gäller privatpersoner och villatomt. Reservationstiden ger intressenten, möjlighet, utan att förbinda sig till ett senare köp, undersöka möjlig byggnation, ansöka om bygglov och även genomföra markundersökningar. Intressenten får emellertid inte påbörja något markarbete förrän bygglov och startbesked har beviljats och köpeavtalet tecknats.

När reservationsavtalet tecknats ska reservationsavgift betalas per månad t.o.m. tillträdesdagen i efterföljande köpeavtal.

Markanvisningstid

Det är viktigt för kommunen att inte intressenter genom passivitet hindrar kommunens utveckling, av den orsaken begränsas den tid som intressenter (oavsett om det är villatomt för privat bruk eller bostads/verksamhetsmark i kommersiellt syfte eller mark för den egna verksamheten) kan hålla marken anvisad/reserverad innan byggnation påbörjas. Ingen försäljning av mark påbörjas innan bygglov och startbesked är beviljat.

Markanvisningen/reservationen gäller i 6 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, eller från det att markanvisnings/reservationsavtalet tecknats, under den tiden ska intressenten ansökt om och beviljats bygglov som överensstämmer med intresseanmälan, detaljplanen och detaljplanens intentioner. Vid större projekt kan tiden anpassas i enlighet med av intressenten redovisad tidplan upp till maximalt 24 månader.

Markanvisnings/reservationsavgift utgår per månad i enlighet med prislistan, avgiften avräknas inte från köpeskillingen och återbetalas inte om intressenten väljer att avbryta markanvisningen/reservationen.

Kommunens exploateringskostnader ska i huvudsak ingå i markpriset eller i kommunens anslutningsavgifter. Intressenten betalar anslutningsavgifter enligt vid tiden gällande taxa. Speciella lösningar för enskild intressent, bekostas av intressenten. Planavgift kan tillkomma vid bygglovsansökan.

Återtagande

Kommunen kan återta en markanvisning om de villkor som är angivna i markanvisningsavtalet inte uppfylls, exempelvis om det är tydligt att exploatören inte har förmåga eller avser färdigställa projektet på det sätt som överenskommits eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om priset.

Avbrutet projekt

Exploatören har inte rätt till ersättning eller rätt till ny markanvisning om projekt inte blir av oavsett om projektet tvingas avbrytas på grund av beslut under pågående detaljplaneringsprocess eller av annan orsak.

Intressentens skyldigheter

Intressenten ska inom anvisat område svara för och bekosta alla erforderliga grundläggingskostnader, även eventuella extraordinära sådana. All markutjämning och därför erforderlig slänt, stödmur med mera ska ske/placeras inom anvisat område. Alla anläggningar, och funktioner som krävs för att tillgodose alla krav för byggnaden ska ske inom anvisat område.

I det fall intressenten inom anvisat område avser borra/gräva för berg- eller jordvärme så står intressenten för allt ansvar och alla kostnader för provtagning och omhändertagande av massor, slam, borrhälsvattnen, grundvattnen mm. Detta oavsett om de är förorenade eller inte. Det är intressentens ansvar att förvissa sig om områdets beskaffenhet (exempelvis geoteknik, geohydrologi, radon, markföroreningar med mera) och läge så att denne är fullt förtrogen med de förhållanden som kan inverka på exploaterings genomförande och kostnader.

Byggnadsskyldighet

Överenskommen exploatering/byggnation inom anvisat område ska av intressenten vara färdigställd senast 24 månader efter tillträdet vid normalstora projekt. För större exploateringar kan området uppdelas i etapper med olika färdigställandetider. Vid förseningar till följd av hinder som inte intressenten råder över som exempelvis force majeure, marksanering eller myndighetsbeslut, förlängs färdigställandetiden med den tid som hindret varat. Detta förutsatt att intressenten dels har gjort åtgärder för att minimera förseningen dels anmält detta till kommunen samt att skriftligt tillägg till genomförandeavtalet upprättats.

Vite

Om intressenten inte inom angiven tid fullgjort sin byggnadsskyldighet eller om intressenten innan skyldigheten fullgjorts överlåtit hela eller del av anvisat område utan kommunens medgivande äger kommunen rätt att ta ut ett vite.

Ett löpande vite motsvarande 2 % av maxbeloppet tas ut varje påbörjad 30-dagarsperiod tills full rättelse är gjord, dock längst för 12 tolv sådana sammanhängande perioder avseende samma skyldighet. Är inte rättelse gjord efter tolv 12 sammanhängande perioder tas ett vite ut för resterande del av maxbeloppet.

Maxbeloppet kan räknas om och justeras ner om delar av byggnadsskyldigheten är färdigställd. Maxbelopp räknas ut enligt nedan. Gäller inte småhus där byggnadsskyldigheten bekräftas med slutbesked på huvudbyggnad.

*Maxbelopp vite = marknadsvärde * kvm BTA*

Alternativt för industrimark: *Maxbelopp vite = marknadsvärde * kvm tomtyta*

Småhus: Maxbelopp vite= köpeskilling

Grundläggande villkor i markanvisningsavtal

1. Markanvisningen gäller i normalfallet i 6 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, under den tiden ska intressenten ansökt om och beviljats

bygglov som överensstämmer med intresseanmälan, detaljplanen och dess intentioner. Först när intressenten ska påbörja byggnationen skrivs köpeavtalet och tillträdet kan ske.

Markanvisningstiden styrs t.ex. av omfattning och detaljplanestatus och är tidsbegränsad till maximalt två år, sedan upphör avtalet att gälla.

Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning, dock endast under förutsättning att intressenten aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på intressenten.

2. Kommunen ska återta en markanvisning under markanvisningstiden om det är uppenbart att intressenten inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Kommunen ska återta en markanvisning om planprocessen avbryts. Återtagen markanvisning ger inte intressenten rätt till ersättning av något slag. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

3. Under markanvisningstiden ska intressenten till kommunen erlägga markanvisningsavgift. Markanvisningsavgift betalas per månad. Ändamålen kontor, handel och bostad har en prisnivå på 1000 kronor med 2022 års nivå och uppdateras med KPI varje nytt kalenderår men understiger aldrig 1000 kr, Avgiften ska erläggas fram till tillträdesdagen i kommande köpeavtal. Markanvisningsavgiften innebär ingen rabatt på markpriset. Markanvisningsavgiften betalas inte tillbaka.

4. Marken ska vid kommande köpeavtal överlåtas till pris i enlighet med av kommunen fastställda riktlinjer.

5. I det fall intressenten avbryter anvisningen och inte tecknar köpeavtal med kommunen ska intressenten ersätta kommunen för eventuella projektanpassade åtgärder samt om något arbete utförts på området, återställa området.

6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda allt material hänförliga till framtagandet av detaljplanen och utförda utredningar utan att utge ersättning till intressenten eller till av intressenten anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som intressenten eller annan kan ha i materialet.

7. Markanvisningen får inte överlåtas av intressenten utan kommunens skriftliga godkännande.

8. Vid detaljplaneläggning av mark på kommunens initiativ står kommunen för plankostnaden och kostnaderna för de utredningar som krävs för planläggningen samt ut-/ombyggnad av erforderliga allmänna anläggningar fram till anvisat område.

9. Vid detaljplaneläggning av mark efter intressents önskemål ska intressenten stå för hela plankostnaden och alla erforderliga undersökningar, inklusive kostnader för avhjälpande av markföroreningar. Intressent ska då genom sin underskrift godkänna villkoren i planarbetsavtalet. Intressenten ska genom exploateringsbidrag även bekosta eventuella kommunala åtgärder utanför anvisat område i form av exempelvis bullerplank, invallning, infarter, trafiksäkerhetsåtgärder, dagvattenanläggningar, lekpark, grönytor etcetera som krävs för exploateringen.

Detta kan även gälla inom anvisat område vid förtätningsprojekt på kommunens initiativ men ska då anges i anbudsunderlaget och markanvisningsavtalet.

10. Intressent som avser uppföra bostäder ska inom markanvisningsområdet anlägga lekplatser och platser för rekreation inom markanvisningsområdet. Rymts inte detta inom anvisat område får intressenten erlägga ett exploateringsbidrag för att bygga eller renovera närliggande lekpark.

Avtal inför genomförande

Vid mer komplexa etableringar, eller där ett förtydligande av markanvisningen krävs innan detaljplanen antas skrivs ett genomförandavtal innan köpeavtal/köpebrev tecknas. Avtalet görs i form av en "Överenskommelse om exploatering" mellan kommunen och en intressent avseende mark som kommunen inte avser att äga framöver. Det är kommunen som bedömer om en "Överenskommelse om exploatering" ska tecknas. Förhandling och framtagande av dokumentet löper parallellt med planläggningen. Avtalets huvudsakliga principer ska framgå av planbeskrivningen till samrådet.

Blandade avtal

Vissa detaljplaner berör både kommunal och privat mark med ömsesidiga markbyten till följd, då kan genomförandavtal "Överenskommelse om exploatering" tecknas för att förtydliga genomförandet av detaljplanen och säkerställa vem som ansvarar för genomförandet av exploateringen. När inte kommunen äger någon mark inom planområdet ska kommunen överväga att teckna ett exploateringsavtal.

Forshaga 2023-01-01

.....
Torbjörn Falk

