

Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Österåkers kommun



Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Inledning

Den 1 januari 2015 började lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) att gälla. Enligt den ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning (lag om kommunala markanvisningar, 2 §). När dessa riktlinjer antagits av Kommunstyrelsen ska de användas som utgångspunkt vid all kommunens markanvisning.

En markanvisning definieras i lagen om kommunala markanvisningar som 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 av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Syftet med dessa riktlinjer är att öka transparensen i marktilldelningsprocessen och därmed tydliggöra vilka krav och förutsättningar som finns vid markanvisningar av kommunägda områden. Policyn ska tydliggöra kommunens förhållningssätt gällande markanvisningar.

Handläggningsrutiner

Inkomna anbud ska alltid vara skriftliga och i pappersformat. När det gäller markanvisning genom anbud eller markanvisningstävling utvärderas anbuden efter de krav som kommunen ställt i förfrågningsunderlaget. Efter att kommunen fattat beslut om val av anbud tecknas markanvisningsavtal med den aktuella exploatören. Utförligare beskrivning av hur handläggningsrutinerna ser ut återfinns nedan samt i aktuella förfrågningsunderlag och program för ifrågavarande markanvisning.

Österåkers kommun tillämpar tre olika tillvägagångssätt vid markanvisning beroende på vilka förutsättningar som råder. Dessa beskrivs nedan.

- Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär ett öppet och offentligt tillvägagångssätt för överlåtelse av mark, exempelvis genom ett auktionsförfarande. Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag där områdets som ska försälas och dess förutsättningar beskrivs. I förfrågningsunderlaget anges också vilka kriterier som används för val av exploatör. De kan till exempel vara pris, utformning och andra specifika krav. Exploatörer får sedan inkomma med enklare förslag bestående av skisser, en kortare beskrivning av förslaget, eventuella referenser samt dess uppfyllande av de uppsatta kriterierna. Kommunen utvärderar alla inkomna anbud och antar det som bäst uppfyller kriterierna. Ett bindande markanvisningsavtal tecknas med den exploatör som kommunen valt.

- Markanvisningstävling

Kommunen, i egenskap av markägare, kan utlysa en markanvisningstävling. När det sker annonseras det alltid öppet via kommunens hemsida där sista datum för inlämning av anbud även anges. Ett skriftligt program upprättas av kommunen där de kriterier som gäller för tävlingen redovisas. Kriterierna och prioriteringen av dem kan variera beroende på område och situation. I programmet framgår även vilken ambitionsnivå som kommunen förväntar sig av anbuden men vid en markanvisningstävling krävs överlag ett mer genomarbetat förslag än då markanvisning sker via anbud. Exploatörer får sedan inkomma med anbud och utformningsförslag som utvärderas av kommunen utifrån de uppställda kriterierna. Utvärdering och val av exploatör görs av



en jury bestående av representanter från berörda förvaltningar. Den vinnande exploatören får därefter under en bestämd tid ensam förhandla om marken med kommunen.

- **Direktanvisning**

Vid en direktanvisning väljer kommunen en exploatör att teckna avtal med utan att genomföra ett anbudsförfarande. Marken bjuds då aldrig ut på den öppna marknaden. Direktanvisning rekommenderas i de fall kommunen äger mark som anses vara lämplig för en viss intressent, till exempel när en viss exploatörs idéer och förutsättningar inte bedöms återfinnas hos en annan exploatör. Motivet till att direktanvisning genomförs ska redovisas i samband med att beslutet om direktanvisning tas. En oberoende värdering av området görs varefter den utvalda exploatören får förtur att förhandla med kommunen om att förvärva marken. Eftersom försäljning av mark ska ske till marknadspris måste den oberoende värderingen ligga till grund för markpriset.

Om en exploatör är intresserad av en direktanvisning ska en skriftlig ansökan skickas till Kommunen, se adress nedan. Ansökan ska innehålla en kortare redogörelse över ändamålet med exploateringen och byggnadsverkens karaktär och ungefärliga utsträckning. En karta över det aktuella markområdet ska också bifogas. Bedöms en direktanvisning inte lämplig sparar kommunen förslaget i två år. Om marken ska försälgas inom denna tid bjuds exploatören in att delta i ett anbudsförfarande.

Principer för markprissättning

Vid markförsäljning gäller EU:s statsstödsregler vilka innebär att det inte är tillåtet med ekonomiskt stöd från stat, landsting eller kommun till verksamheter som bedrivs på en marknad. Mot bakgrund av detta är det otillåtet att sälja kommunägd mark till ett pris som understiger marknadsvärdet. Dock kan marknadsvärdet påverkas av vilka krav kommunen ställt för försäljningen, till exempel upplåtelseform samt huvudmannaskap.

Markanvisning faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091), varför kommunen har rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Markanvisningsavtalet kan reglera:

- Området som markanvisningen avser
- Priset på marken och andra ekonomiska frågor
- Utformning av bebyggelse och anläggningar
- Åtaganden och ansvarsområden



Grundläggande villkor

- Vid val av exploatör ska alltid hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och dokumenterade förmåga att genomföra projekt.

- En markanvisning där avtal tecknats får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

- För att undvika spekulationer ska köpeavtal vid försäljning av kommunal mark alltid innehålla krav på att byggstart ska ske inom en viss tid.

- En markanvisning tidsbegränsas i regel till högst två år från det att kommunen godkännt markanvisningskontraktet. Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om anbudsgivaren uppenbart inte förmår eller avser genomföra projektet. Ett eventuellt återtagande ger inte anbudsgivaren någon rätt till ersättning för eventuella nedlagda kostnader. Tiden kan förlängas efter överenskommelse mellan kommun och anbudsgivare.

- På kommunens begäran ska exploatören upplåta eller överlåta specialbostäder.

- Om en detaljplan måste tas fram för projektets genomförande och denna inte vinner laga kraft eller om projektet av andra orsaker inte kan genomföras står respektive part för sina nedlagda kostnader.

- Om ett projekt avbryts till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar eller andra myndighetsbeslut utgår inte någon ekonomisk ersättning eller rätt till en ny markanvisning.

- Vid varje markanvisning ska strategiska dokument och policydokument såsom översiktsplan, övergripande planprogram, klimatstrategier etcetera beaktas.

Kontakt:

plan.exploatering@osteraker.se

Plan- och exploateringsenheten
Österåkers Kommun
184 86 Åkersberga

