



Riktlinjer för markanvisningar (Enligt SFS 2014:899)

Innehåll

1	Bakgrund och syfte	3
1.1	Handläggningsrutiner	3
1.1.1	Ansvarsfördelning för markanvisning	3
1.1.2	Ansökan om markanvisning	3
2	Allmänna villkor vid markanvisning	4
3	Markanvisning för bostäder	5
3.1	Anbudstävling	5
3.1.1	Kriterier	5
3.1.2	Urval och genomförande	7
3.2	Direktanvisning bostäder	7
4	Markanvisning för verksamheter	8
5	Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt	8
6	Markprissättning	8
7	Intresseanmälan	9
8	Definitioner och förtydliganden	10
9	Uppföljning av riktlinjerna	11
10	Kontakt	11

1 Bakgrund och syfte

Enligt lag (SFS 2014:899) ska alla kommuner, så länge de genomför markanvisningar, anta riktlinjer för hur markanvisningarna ska ske. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden för byggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar och principer för markprissättning.

Det är kommunstyrelsen, nedan kallad kommunen, i Karlshamns kommun som har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och ska skapa förutsättningar för byggnation av attraktiva boendemiljöer och en bra grund för främjande av utvecklingen för befintliga och nya företag och verksamhetsetableringar. Riktlinjernas syfte är att beskriva kommunens tillvägagångssätt vid försäljning av kommunal mark och allmänna villkor vid markanvisning. Det kommunstyrelsen har att rätta sig efter är förutom den politiskt beslutade verksamhetsplanen även strategiska dokument, planer, program och andra riktlinjer och styrdokument.

Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal får i det enskilda fallet frånga riktlinjerna.

Med *markanvisning* menas 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 av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Denna rätt ges genom ingående av ett *markanvisningsavtal* med tillämpande av dessa riktlinjer. Markanvisningen fullföljs senare, om givna villkor uppfylls, genom marköverlåtelse.

1.1 Handläggningsrutiner

1.1.1 Ansvarsfördelning för markanvisning

I Karlshamns kommun är det kommunstyrelsen som beslutar om att en markanvisning ska ske och ställer upp villkor och kriterier för markanvisningen.

1.1.2 Ansökan om markanvisning

Hur ansökan om markanvisning går till informerar kommunen i varje enskild markanvisning genom information via utskick eller genom Karlshamns Kommuns hemsida. För att ta del av informationen som skickas ut kan intresseanmälan göras till Karlshamns Kommun, se vidare punkt 7 – Intresseanmälan.

2 Allmänna villkor vid markanvisning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till maximalt två år från markanvisningsavtalets undertecknande om inte annat avtalats i markanvisningen. Träffas inte avtal om marköverlåtelse rörande exploateringen inom avtalad tid har kommunen rätt att bryta avtalet och göra en ny markanvisning. Kommunen kan bevilja en förlängning under förutsättningen att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.
- All projektering och utredning som byggherren genomför bekostas av denne.
- Detaljplaneprojekt som ej fullföljs ger ej rätt till någon form av kompensation.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Karlshamns kommun kan komma att ta hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet vid bedömning om en byggherre ska kunna bli aktuell för markanvisning. Kommunen kan komma att genomföra en ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän.
- Om tidigare markanvisningar inte genomförts av byggherre, och detta inte berodde på kommunen, kan detta vägas in i kommunens bedömningar om byggherren kan bli aktuell för markanvisning.
- Vid byggande ska kommunens riktlinjer, policys, program och planer följas. I markanvisningsprospektet alternativt vid inledande diskussion om markanvisning lämnas information om aktuella styrande dokument.
- Vid tecknandet av markanvisningsavtal ska en markanvisningsavgift erläggas till kommunen. Avgiften är en del av köpeskilling, för aktuell yta. Avgiftens storlek anges i markanvisningsprospektet eller informeras om vid de inledande diskussionerna om markanvisning. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid köpets fullbordan. Om markanvisningen inte leder till överlåtelse av fastighet har kommunen rätt att behålla markanvisningsavgiften.
- Kommunen kan i marköverlåtelseavtalet komma att ställa krav på att byggnation ska utföras inom en viss tid samt ställa villkor för byggnationens genomförande. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling. Se avsnitt 5 *Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet*.

Villkoren gäller så länge inget annat meddelats eller beslutats av kommunen. Kommunen förbehåller sig rätten att förändra dessa allmänna villkor i enskilda projekt.

3 Markanvisning för bostäder

Kommunen beslutar för varje enskilt projekt, hur markanvisningen ska genomföras. Gällande bostäder använder sig kommunen av två olika metoder för markanvisning. Markanvisningen kan genomföras som en anbudstävling eller som direktanvisning. Försäljningar av mark/fastighet för enskilda enbostadshus omfattas inte av riktlinjerna.

Villkoren för en markanvisning regleras i markanvisningsavtal. Avtalets exakta utformning och innehåll kan variera beroende på områdets specifika förutsättningar.

3.1 Anbudstävling

Vid en markanvisning genom anbudstävling utser och beslutar kommunen vilken byggherre som får rätt att teckna avtal om markanvisning på följande sätt:

- Information och uppgifter om det aktuella området sammanfattas i ett prospekt tillsammans med villkor för den specifika markanvisningen.
- Information om att kommunen har en markanvisning annonseras på kommunens hemsida och skickas till intressenterna. Prospektet finns sedan att hämta på kommunens hemsida alternativt skickas till intressenterna.
- Anbud och/eller förslag enligt prospektet lämnas in av intressenter. Information om hur inlämning av anbud sker finns angivet i respektive prospekt.
- Kommunen gör efter utvärdering sitt val av intressent/er.
- Bekräftelse av markanvisningen sker via ett markanvisningsavtal med utvald intressent/er.
- Avtal om marköverlåtelse tecknas om och när erforderliga villkor är uppfyllda.

Prospektet beskriver hur kommunen har beslutat att markanvisningen ska gå till och hur anbud på marken ska framställas. Prospektet beskriver också hur intressenten ska presentera sitt förslag samt om och i så fall vilka *kriterier*, se nedan, som tillämpas vid urval och hur dessa viktas mot varandra.

3.1.1 Kriterier

Kommunen kan, vid anbudstävling, ställa upp kriterier för kommunens bedömning av inkomna anbudsförslag. Kriterierna är ett hjälpmedel för att kommunen ska uppnå den önskade inriktningen på samhällsbyggande som önskas för varje område. Nedan följer exempel på kriterier som kan komma att användas.

3.1.1.1 Markpris

Kommunen överlåter mark till marknadsmässiga priser. Markpriset kan vid anbudstävlingen vara fast eller så kan det lämnade markpriset vara en del av urvalskriterierna.

3.1.1.2 Mångfald i boendet

Kommunen har en strävan att främja mångfald i boendet inom kommunen som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Kriterier kan komma att uppställas som bidrar till en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.

3.1.1.3 Konkurrens och mångfald på marknaden

Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område. Projekt som ger erfarenheter av nya sätt att bygga och bo ska stimuleras.

3.1.1.4 Arkitektonisk kvalitet

Kommunen anser att god arkitektur med hög kvalitet, identitet och självkänsla ska främjas. Idéer kring utformning och arkitektur kan bli aktuellt för byggherren att redovisa i ett inledande skede. I prospektet kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges. Utvärdering sker senare efter byggherrarnas redovisning av hur föreslagen byggnation bidrar till den gestaltning som bestämts för området.

3.1.1.5 God utemiljö

För att skapa attraktiva platser och miljöer för boende, arbete och rekreation är det viktigt att hänsyn tas till kvalitet, hållbarhet och tillgänglighet vid gestaltning av utemiljön. Närhet och tillgänglighet till kommunikationsstråk, lekplatser, grönska och servicefunktioner med mera ska beaktas och utgöra en naturlig del i gestaltningsarbetet. De sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionerna ska genomsyra projektet från start till slut och kommunen önskar få byggherrarnas idéer kring detta i ett inledande skede.

3.1.1.6 Genomförande

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation, tidplan och ekonomisk möjlighet till genomförande. Detta ska redovisas i intresseanmälan. Fördel kan ges genom kriterier gällande genomförande.

3.1.1.7 Främjande åtgärder för ökad integration

Kommunen har en grundläggande strävan att främja integrationen i kommunens olika stadsdelar och områden. Kommunen önskar få fram byggherrarnas idéer kring hur ökad integration kan uppnås genom egna insatser. Idéer kan bli aktuellt att redovisa i ett inledande skede. Utvärdering skulle senare kunna ske av hur förslagen bidrar till de mål kommunen har för området.

3.1.2 Urval och genomförande

När villkoren i prospektet, gällande inlämnade uppgifter i intresseanmälan och byggherrens ekonomiska stabilitet, är uppfyllda gör kommunen urval av de inkomna intresseanmälningarna med utgångspunkt från hur väl de uppfyller ställda kriterier. Kommunen har rätt att förkasta förslag som inte följer prospekten samt rätt att förkasta samtliga förslag.

Erfordras ny detaljplan kan den genomföras parallellt med markanvisning/marköverlåtelse.

Efter urval träffas markanvisningsavtal med utvald intressent/er. I samband med tecknande av markanvisningsavtalet betalas även markanvisningsavgiften samt att beslut tas i kommunstyrelsen om vem som ska få teckna framtaget avtal. Överlåtelsen fullföljs genom tecknande av marköverlåtelseavtal innehållande villkor och kostnader för genomförande av detaljplan och byggnation samt formell överlåtelse av mark.

Efter avslutat tävlingsförfarande, i de fall marken redan är detaljplanelagd, kan överlåtelse ske till den intressent som utvalts efter villkor och kriterier enligt ovan. I dessa fall tecknas ett marköverlåtelseavtal direkt.

3.2 Direktanvisning bostäder

Markanvisning genom direktanvisning utgör ett undantag då markanvisning normalt ska ske i konkurrens mellan fler byggherrar. Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en byggherre utan någon föregående urvalsprocess. För att bli aktuellt för markanvisning ska, det av byggherren inkomna, förslaget tillföra något särskilt, vara ett nyskapande koncept eller vara unikt för platsen eller orten. Direktanvisning skulle även kunna bli aktuell för mark som tidigare varit föremål för anbuds- eller markanvisningstävling, men där marköverlåtelseavtal inte kunnat tecknas.

Sker direktanvisning kommer kommunen att ställa upp ett antal villkor gällande byggnation och genomförande av detaljplanen. Villkoren måste kunna uppfyllas för att markanvisningen ska gå vidare till marköverlåtelse.

4 Markanvisning för verksamheter

Med verksamheter avses normalt industri, kontor och handel. Kommunen överlåter huvudsakligen mark för verksamheter från den markreserv som finns i detaljplanerade och utbyggda områden för verksamheter. Förvärv av tomt sker efter intresseanmälan och reservation. I de flesta fall upplåts mark genom att direkt ingå ett överlåtelseavtal innehållande de villkor gällande byggnation och genomförande som gäller för det specifika området.

Då önskemål om mark för verksamhet föranleder ny prövning av detaljplan inleds diskussion om markanvisning. Detaljplan genomförs då parallellt med markanvisning/marköverlåtelse. Markanvisning avseende mark för verksamheter sker som direktanvisning i fall där intressent inkommit med unik idé eller har en sådan verksamhet som önskas inom ett visst område av kommunen för att förverkliga intentioner med samhällsbyggandet i planer och policys. Kommunens mark för verksamheter kan efter fullföljd markanvisning överlåtas till intressent.

5 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt

Vid reglering av genomförandet av markanvisningen ingår även säkerställande av byggnation, vilket innebär att kommunen föreskriver att byggnation normalt ska vara utförd två år efter byggherrens tillträde av marken. Om byggnationen inte genomförs under den avtalade tiden utgår vitesbelopp i enlighet med överlåtelsehandling. Om inte byggnationen utförs enligt andra villkor enligt marköverlåtelseavtalet kan vite även komma att utgå för det, om så har avtalats. Som säkerhet för vitesbeloppet ska byggherren normalt utfärda ett skuldebrev på motsvarande belopp till kommunen. Skuldebrevet återlämnas efter utförd byggnation.

Efter genomförd markanvisning, inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kan kommunen göra en uppföljning av om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Villkor som särskilt kan komma att följas upp är hur avtalade kriterier och arkitektonisk kvalitet har följts. Resultatet av uppföljningen kan komma att beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

6 Markprissättning

I de fall kommunen inte beslutat att priset ska bestämmas genom öppet anbudsförfarande gällande markpris, bestäms fast pris av kommunen efter värdering av byggrätt eller markvärde för tomt. Markpriset kan komma att räknas upp med index beroende på tiden fram till undertecknandet av avtal om marköverlåtelse. Kommunen har kommunallagen (1991:900) samt EU:s statsstödsregler att förhålla sig till och marken ska därmed säljas till marknadsmässiga priser. I de fall kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas oberoende värderingsexpert för värdebedömning av pris för marken.

Som utgångspunkt vid den kommunala markförsäljningen är att de inkomster kommunen beräknar få in ska täcka utgifter för råmarksköp, framtagande av detaljplan, utbyggnad av gator, parker och annan allmän plats. Dessa utgifter

inkluderas därmed i köpeskilling. Taxor/anslutningsavgifter/anläggningsavgifter gällande exempelvis vatten- och avlopp, el, fiber och fjärrvärme ingår normalt inte i köpeskilling.

7 Intresseanmälan

Karlshamns kommun är positiv till de intressenter som önskar bygga bostäder eller etablera sin företagsverksamhet i Karlshamn. På Karlshamns kommuns hemsida finns mer information om vilken mark som är tillgänglig för verksamheter och markanvisningstävlingar för bostäder samt vilka villkor som ställs på intresseanmälan.

För att säkerställa möjligheten att få vetskap om nya markanvisningstävlingar för bostäder rekommenderar kommunen att intresse anmäls i enlighet med instruktionerna på Karlshamns kommuns hemsida. Det är sedan byggherren själv som ansvarar för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De byggherrar som finns med på kommunens intressentlista kommer sedan få information om när markanvisningar finns annonserade på kommunens hemsida.

Det är möjligt att som intressent vända sig till Karlshamns kommun med direktförfrågningar om köp av mark/byggrätter och med idéer om kommande bebyggelse, även i andra sammanhang än vid annonserade markanvisningar. Kommunen ger dock ingen garanti till förtur eller ensamrätt. Kommunen kommer inte heller kompensera intressenter om markområdet/byggrätterna ges till annan intressent.

8 Definitioner och förtydliganden

Allmänna villkor

Om inget annat meddelats/beslutas avser villkoren de generella villkor som kommunen ställer på byggherrar vid överlåtelse av mark genom markanvisning. Uppfylls inte samtliga villkor kan markanvisningen/marköverlåtelsen komma att avbrytas. Villkoren kan komma att anpassas för det enskilda projektet.

Anbudstävling

Med anbudstävling menas den urvalsprocess, gällande mark för bostäder, där ett antal kriterier tillämpas för val av intressent som blir aktuell för marköverlåtelse. Vilka kriterier som används samt viktningen mellan dem anges i framtaget prospektet för anbudstävlingen. När villkoren för intresseanmälan är uppfyllda och byggherren uppfyller kraven på ekonomisk stabilitet gör kommunen, genom en jury, urval av de inkomna intresseanmälningarna med utgångspunkt från hur väl de uppfyller kriterierna.

Direktanvisning

Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en byggherre utan någon föregående anbudstävling.

Direktförsäljning

I de fall när kommunen och byggherren kommit överens om överlåtelse av mark utan föregående markanvisningsavtal. I dessa fall tecknas ett marköverlåtelseavtal direkt.

Kriterier

Kommunen nyttjar sig av ett antal olika kriterier för att uppnå önskad inriktning på samhällsbyggandet för varje område. Kommunen tillämpar framtagna kriterier som urval för vem som får teckna avtal om markanvisning. Ett eller flera kriterier kan användas. Kriterierna kan variera mellan de enskilda projekten och eventuellt nya kan komma till.

Markanvisning

Med "markanvisning" avses, i Lag (SFS 2014:899) om kommunala markanvisningar, 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.

Markanvisningsavtal

Det avtal som tecknas mellan kommunen och byggherren och som specificerar villkor för markanvisningen och ger byggherren ensamrätt avseende visst markområde. Tecknas normalt om markanvisningen sker under detaljplaneförfarandet.

Marköverlåtelseavtal

Då en markanvisning kan genomföras fullföljs detta med att ett marköverlåtelseavtal tecknas. Avtalet reglerar parternas rättigheter och skyldigheter för genomförandet av markanvisningen i enlighet med detaljplan. Avtalet specificerar villkor och beskriver vanligtvis när, var och hur genomförandet/byggnationen sker samt vem som utför och ska betala vad.

Avtalet omfattar även formella marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga frågor.

Utvärdering

Kommunen utser och beslutar vilken byggherre som får rätt att teckna avtal om markanvisning efter urval av inlämnade anbud, i enlighet med prospekt för anbudstävling med tillämpande av kriterier.

9 Uppföljning av riktlinjerna

Uppföljning av dessa riktlinjer kommer att behöva ske när behov uppstår, dock minst en gång per mandatperiod.

10 Kontakt

Karlshamns kommun
Rådhuset
374 81 Karlshamn

Tele: 0454 -810 00