

Riktlinjer för markanvisningar Tranås kommun

Innehåll

Inledning.....	2
Bakgrund	2
Lagreglering.....	2
Definition markanvisning.....	2
Syfte.....	2
Utgångspunkter och mål	3
Metoder för markanvisning.....	3
Initiering av en markanvisning och ansökan	4
Bedömningsgrunder för markanvisningsförslag.....	4
Principer för markprissättning.....	4
Principer för markanvisningsavtal	5
Grundläggande villkor	6

Inledning

Tranås kommun har som mål att till år 2040 öka sin befolkningsmängd till 25 000 invånare. Det innebär att stora förändringar, både i bebyggelse och infrastruktur, behöver ske. Då mycket av kommunens dragningskraft bygger på kombinationer av attraktiva boendemiljöer, ett bra utbud av handel och service samt ett bra kommunikationsläge ger det sig självt att mycket av tillväxten kommer att handla om tätortsexpansion och förtätning/omvandling enligt Tranås Översiktsplan 2022.

Riktlinjerna ska skapa goda förutsättningar för att använda markanvisning som ett medel för att nå politiskt uttalade mål och den samhällsutveckling som kommunen önskar. Tranås ska utvecklas och växa hållbart med ett attraktivt och varierat utbud av boendeformer där befolkningsgruppen i arbetsför ålder särskilt ska attraheras. Expansionen ska ske sammanhållet och befintliga strukturer ska tas tillvara på samtidigt som markhushållningen ska vara god i lägen med särskilt stor efterfrågan. En markanvisning genomförs som ett led i realiserandet av kommunala styrande dokument såsom översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, detaljplaner och programmet inriktning för tillväxt med flera.

Bakgrund

Lagreglering

Enligt 2 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

Definition markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett av kommunen ägt markområde för byggnation. När kommunen beslutat om val av exploatör tecknas ett markanvisningsavtal. Genom avtalet anvisas ett område till en exploatör som, om denne uppfyller kraven i markanvisningsavtalet, ges möjligt att förvärva och exploatera området.

Syfte

Syftet med riktlinjerna för markanvisning är att skapa transparens och ökad tydlighet i det fall kommunägd mark ska överlåtas eller upplåtas till en exploatör. Kommunen har för avsikt att likabehandla exploatörer samt främja goda konkurrensförhållanden på marknaden och det är viktigt att exploatörer förstår och kan följa kommunens markanvisningsprocess. Riktlinjerna ska även vara ett underlag för exploatörer att få möjlighet att sätta sig in i vilka krav och förutsättningar för markanvisningen, som kommer att förväntas av dem i diskussioner och förhandlingar med kommunen. Riktlinjerna är tänkta att fungera vägledande vid markanvisningar och marköverlåtelser men är inte juridiskt bindande.

Utgångspunkter och mål

Det ska finnas variation avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning mm inom Tranås kommun. Kommunen ska främja rimliga konkurrensförhållandena på marknaden så att ett enskilt företag inte får monopolställning i kommunen. Flera byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område. Byggherrens sociala åtagande, tidigare genomförda projekt, vilja att skapa goda bebyggda miljöer samt kvalitets och miljöprofil har betydelse vid val av byggherre. Kommunen har som målsättning att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter av hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive projekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning och gestaltning av såväl bostäder som dess utomhusmiljö. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även gestaltningsplan för det anvisade området.

Metoder för markanvisning

Tranås kommun använder sig av tre metoder för tilldelning av mark till intresserade exploatörer. Metoderna är tävlingsförfarande, direktanvisning och jämförelseförfarande. Vilken av de tre metoderna som används beror bland annat på platsens målbild, förutsättningar och den rådande marknaden. Kommunen gör en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när markanvisning bör genomföras.

Tävlingsförfarande

Tävlingsförfarandet används i de speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Det kan till exempel vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll är viktiga parametrar. För att locka deltagare arrangeras tävlingar exempelvis på mycket attraktiva tomter för speciella projekt. Ett tävlingsunderlag tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. En jury sammansatt av minst en extern representant samt representanter från berörda förvaltningar utser en vinnare som tilldelas marken.

Direktanvisning

Direktanvisning sker utan konkurrens vilket innebär att marken anvisas till en exploatör utan att jämföras med andra alternativ. Det kan till exempel användas vid en mindre förtätning eller komplettering av befintligt bostadsbestånd eller när en exploatör behöver ett mindre tillskott av kommunens mark för ett pågående projekt.

Jämförelseförfarande/anbudsförfarande

Vid jämförelseförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i underlaget för jämförelseförfarandet som tas fram av kommunen. När jämförelseförfarande tillämpas kan andra kriterier än priset lyftas in i förfrågan, till exempel krav på byggstart, boendeform, hyresnivåer och/eller utformning. Marken tilldelas den

exploatör vars förslag stämmer bäst överens med de ställda kriterierna. Markanvisningen och underlaget för jämförelseförfarandet annonseras på kommunhemsidan och andra lämpliga medier.

Initiering av en markanvisning och ansökan

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera en markanvisning. Markanvisningar publiceras på kommunens hemsida och eventuellt i lämpliga medier. Exploatörer kan även anmäla intresse om att bli informerade om kommande markanvisningar. Exploatörer som är intresserade av en aktuell markanvisning ska ansöka om det till kommunen och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling beroende av marknadsanvisningsmetod.

En exploatör kan också på eget initiativ lämna in ett exploateringsförslag. Exploatör som är intresserad av markanvisning kan således själv ansöka om en direktanvisning. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt, vilket geografiskt område som är intressant med mera.

Bedömningsgrunder för markanvisningsförslag

Bedömningsgrunder för en markanvisning utgår från de styrdokument som kommunen arbetat fram och kompletteras med särskilda kriterier som gäller för det specifika området. Beroende på område och projekt utvärderas inkomna markanvisningsförslag olika men de viktigaste utvärderingskriterierna tydliggörs och ska vara transparenta i inbjudan till markanvisning. Dessa kriterier följer sedan processen hela vägen från inbjudan genom urval och utvärdering till val av exploatör som tilldelas markanvisning. Vid utvärdering av inkomna markanvisningsförslag görs, förutom utvärdering utifrån de i förhand utpekade utvärderingskriterierna, en sammanvägd bedömning av exploatörens idéer, ambitioner, historik och inte minst ekonomiska status.

Principer för markprissättning

Kommunallagen ställer krav på god ekonomisk hushållning med kommunens resurser och tillåter inte stöd till enskild näringsidkare, utom då synnerliga skäl föreligger för kommunens del. Det innebär att en överlåtelse av mark under marknadspris därför som huvudregel är otillåtet. Det är vidare även att betrakta som ett olagligt statsstöd enligt Europeiska unionens statsstödsregler. Kommunen ska därför alltid vid försäljning av kommunal mark säkerställa att marken säljs till marknadspris.

Tranås kommuns markförsäljning sker till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger. Prissättningen ska även 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 med mera. Vid direktanvisning när marknadspriset är osäkert eller när kommunen tillämpar fast pris ska oberoende expertvärdering göras. Om det finns nyligen sålda jämförelseobjekt

som kan säkerställa att priset är marknadsmässigt behöver inte en värdering göras. Vid tävlingsförfarande ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsunderlaget.

Principer för markanvisningsavtal

En markanvisning är normalt tidsbegränsad till 12 månader från undertecknande av avtal. Avtal gäller under förutsättning av kommunens godkännande enligt vid envar tid gällande delegationsordning. Tiden varierar när marköverlåtelseavtal kan träffas, bland annat beroende på i vilket skede markanvisningen sker i förhållande till detaljplan. Förlängning av markanvisning kan ske om skriftlig begäran normalt en månad före tidens utgång.

Kommunen avgör då, om inte tidigare, om förlängning är möjlig.

Köpeavtalet ska slutligt reglera marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för detaljplanen genomförande. Om byggherren ska bekosta hela eller delar av planläggningen tecknas oftast även ett plankostnadsavtal. Köpeavtalet reglerar även byggherrens byggnadsskyldighet så att fastigheten inte läggs i byggherrens markreserv eller i spekulationssyfte. Om köpeavtal inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan part.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om exploatören uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Byggrätter kan inte av kommunen garanteras, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.

Kommunen kan ställa krav på val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt, samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen. Vid planläggning ska mark för bland annat kommunal service som vård och skola säkerställas om det behövs i området.

Av markanvisningsavtalet ska framgå alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren för överlåtelse/upplåtelse. Exploatören uppmärksammas att övriga avgifter (va, plan och bygglov med fler) tillkommer enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Projekt som avbryts till följd av förändrade förutsättningar ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation och om inte annat har avtalats står parterna själva för nedlagda kostnader.

Vid ingående av markanvisningsavtal ska byggherren erlägga markanvisningsavgift som bestäms utifrån projektets storlek. Ny avgift tas ut vid förlängning av markanvisningsavtalet.

Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om de bedöms inte uppfyller ställda krav.

För försäljning av villatomter för enskilt byggande gäller inte dessa riktlinjer. Dessa säljs istället via kommunens intresselista för villatomter där tilldelning sker efter kötid i intresselistan.

Grundläggande villkor

Vid markanvisning tar kommunen hänsyn till byggherrens erfarenhet av liknande projekt samt ekonomiska stabilitet. Byggherren ska även ha ett långsiktigt intresse av att genomföra projektet. En intressent som för upp sig på kommunens intresselista för exploatörer ska bli kontaktad av kommunen inom 2 månader för vidare diskussion.

Intresseanmälan lämnas till Tranås kommun på följande sätt:

- E-post: tillvaxtavdelningen@tranas.se
- Post: Tranås kommun, 573 82 Tranås

Vid inbjudan till markanvisning kan kommunen komma att begära handlingar som redovisar byggherrens förutsättningar och ekonomiska status för att kunna genomföra projektet. Illustrationer på tilltänkt bebyggelse kan också begäras. Särskilda krav på handlingar kan ställas vid enskilt tillfälle, till exempel vid en markanvisningstävling. Vid intresseanmälan på byggherrens initiativ kan dessa handlingar inlämnas vid senare tillfälle. Kommunen kan komma att kräva redovisning av:

- Grundläggande information om företaget, så som organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- Kontaktperson
- Företaget historik och affärsidé
- Projektidé inklusive övergripande projektkalkyl samt utformning och gestaltning
- Samarbetsparter i förekommande fall
- Referensobjekt
- Det pris byggherren är villig att erbjuda för marken och övriga villkor för ett förvärv
- Aktuell kreditupplysning. Utifrån kreditupplysningen görs en skälighetsbedömning beroende på projektets omfattning.

Tranås kommun
Tillväxtavdelningen