

Handläggare
Tom Å Johannesen
Kommunledningsförvaltningen
tom.johannesen@tranas.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Riktlinjer för markanvisning

Förvaltningens förslag till beslut

att godkänna riktlinjer för markanvisning.

Sammanfattning

Kommunledningsförvaltningen har tagit fram ett förslag på riktlinjer för 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 eller fastighet för byggnation. Enligt lag ska kommuner ta fram riktlinjer för markanvisning som säkerställer transparens och ökad tydlighet i det fall kommunägd mark ska överlätas eller upplåtas till en exploatör.

En markanvisning genomförs som ett led i realiserandet av kommunala styrande dokument såsom översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, inriktning för tillväxt samt detaljplaner och i första hand vid uppförande av bostäder.

Beskrivning av ärendet

Riktlinjer för markanvisning behövs för att säkerställa en transparent tilldelningsprocess av kommunal mark. I områden där det är stor efterfrågan på kommunal mark för både bostäder och verksamheter är det av stor vikt att marken fördelas på ett rättvist sätt utifrån uppställda kriterier som anges i markanvisningen. En markanvisning kan utföras på olika sätt med olika kravnivåer på inlämnat underlag. Ställs höga krav på inlämning med arkitektritade förslag och hög detaljnivå, höjs ribban för mindre och lokala aktörer att medverka.

Vilken nivå som väljs beror givetvis på objektet som lämnas ut. I Tranås har det i genomsnitt lämnats ut ett område vartannat år. När Lindelund är färdigexploaterat 2026 tillkommer sex områden som enligt detaljplan kan uppföras med villalikanande byggnation, dvs grupphus i olika utföranden som radhus, kedjehus, parhus mm. En fastighet med grupphusbebyggelse bör

uppföras av en och samma exploatör, givetvis beroende på fastighetens storlek.

I markanvisningen styr kommunen vilken form av boende som önskas förslag på och den ger kommunen möjlighet att till exempel fokusera på äganderätter. Riktlinjerna för markanvisning styr vilka former av anvisning som kommunen kommer att använda.

Tranås kommun har i huvudsak fram till nu använt sig av jämförelseförfarande, där priset redan är beslutat och alltså inte ingår som tävlingsmoment. Första steget i processen är att bjuda in exploatörer som därefter får återkomma med intresseanmälan och kort beskrivning av en tänkt exploatering. Anledningen till detta är att lokala intressenter ges möjlighet att medverka utan större insats. Andra steget i processen är intervjurond och det tredje steget att de exploatörer som väljs ut får höja insatsen i sin presentation av projektet samtidigt som de även ökar sina möjligheter att bli tilldelad en anvisning.

Tävlingsförfarande och direktanvisning är två ytterligare anbudsförfarande, men som nyttjats i mindre utsträckning i Tranås.

Förutom alla övriga kriterier som ställs vid en markanvisning är markpriset av stor väsentlighet i byggprocessen och här finns det vissa förhållanden som ska tas hänsyn till, medan andra kan diskuteras från fall till fall. Grundläggande är att kommunen ska sälja mark till marknadspris, i fall det inte finns synnerliga skäl eller att det finns motprestationer i anvisningen. Utöver detta har kommunen en egen policy att markförsäljning ska ske med företagsekonomisk lönsamhet, dvs exploateringsprojektet ska gå med vinst.

Mark och fastigheter är attraktivt för intressenter med kriminell bakgrund och detta gör att intressentens historik ska undersökas noggrant för alla som ej är kända av kommunen sedan tidigare.

Omvärldsanalys

Alla kommuner ska enligt lag ha riktlinjer för markanvisning och de är relativt snarlikt utformade.

Ekonomi

Riktlinjerna kan underlätta och göra processen snabbare vid anvisningar och således spara resurser. De kan även tydliggöra korrekt prissättning av mark och fastigheter även om dessa tas i särskilda beslut.

Lagstöd

Lag 2014:899 om riktlinjer för kommunala markanvisningar.
2 § 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.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande kommunledningsförvaltningen 2024-08-30
Förslag till riktlinjer för markanvisning
Protokoll kommunstyrelsen 2019-03-05 § 76

Beslutet skickas till

Diariet
Bygg- och Miljöförvaltningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Pär Thudeen
Kommundirektör

Tom Å Johannesen
Tillväxtchef