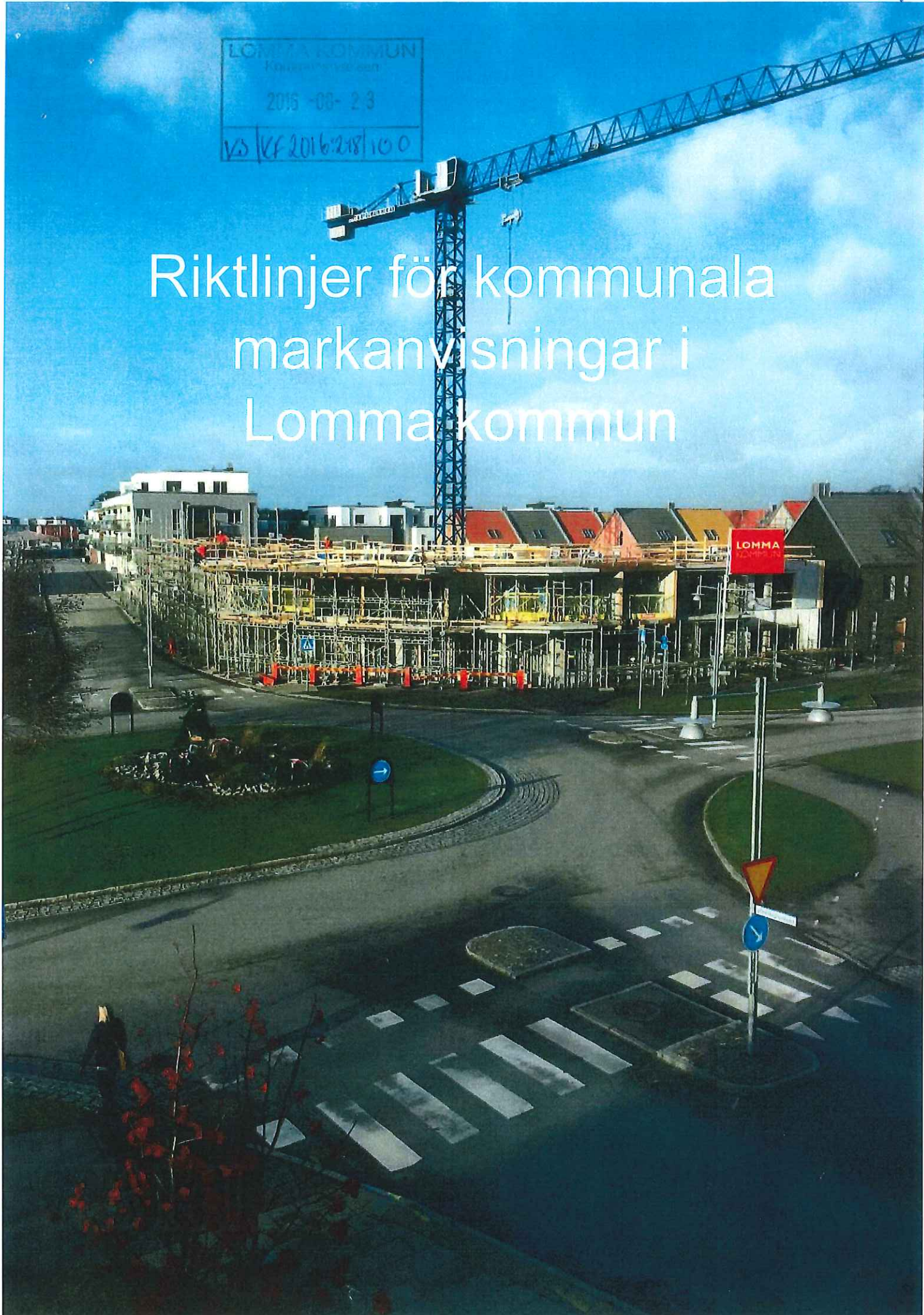


LOMMA KOMMUN
Förvaltningsenheten
2016-08-23
WS/CF 2016:218/100

Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Lomma kommun



Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Inledning

Lomma kommun är en av landets snabbast växande kommuner med en vision att vara långsiktigt hållbar såväl ekonomiskt och socialt som ekologiskt. Attraktivitet, tillgänglighet och hållbarhet är viktiga ledord för planeringen. Det primära målet är att skapa en god livsmiljö för boende och ett långsiktigt hållbart samhälle till glädje för även kommande generationer. Kommunen har även visionen att Lomma ska vara en plats där människor, företag, växter och djur ska frodas.

För att främja konkurrensen i kommunen och för att säkerställa att varje markanvisning sker på rätt sätt samt att exploatörer och intressenter får ett likvärdigt och transparant bemötande har dessa riktlinjer antagits.

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 upplåtelse 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.

Antagen av kommunstyrelsen 2016-.....

Producerad av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Lomma kommun, 2016

Omslagsbild – Kv 52 i Lomma, foton: UL, fotoarkiv

AB & B

Markanvisning

Definition av markanvisning

Markanvisning innebär att en exploatör som genom anbudsfordarande, markanvisningstävling eller direktanvisning valts ut av kommunen, under begränsad tid och på bestämda villkor, ensam får förhandla med kommunen om förutsättningarna för bebyggelse på kommunal mark. Exploatören kan därefter få möjlighet att förvärva marken och uppföra ny bebyggelse eller på annat sätt exploatera markområdet.

Tillvägagångssätt för markanvisning

För att främja konkurrens och inte ge fördel åt en viss exploatör ska markanvisning främst ske på initiativ av kommunen. 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.

Vid markförsäljning gäller EU:s statsstödsregler, vilka innebär att det inte är tillåtet med ekonomiskt stöd från staten, landsting eller kommuner till verksamheter som bedrivs på en marknad. Förbudet mot otillåtet stöd innebär bland annat att försäljning av kommunal mark inte får ske till ett pris som understiger marknadsvärdet. Dock kan marknadsvärdet påverkas av vilka krav kommunen ställt för försäljningen, till exempel upplåtelseform samt huvudmannaskap.

Beroende på förutsättningarna har kommunen rätt att välja något av följande tillvägagångssätt för markanvisning:

- Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär ett öppet och offentligt tillvägagångssätt för överlåtelse av mark, exempelvis genom ett auktionsfordarande. Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag där området som ska försäljas 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 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 anbuderna 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/nämnder. Den vinnande exploatören får därefter under en bestämd tid ensam förhandla om marken med kommunen.

- Direktanvisning

Det är även möjligt för kommunen att välja en exploatör utan att genomföra ett anbuds-förfarande, en så kallad direktanvisning. Det kan vara rekommenderat att använda sig av direktanvisning om kommunen äger mark som anses vara särskilt lämplig för en viss intressent/exploatör. Efter att två oberoende värderingar har utförts får den aktuella exploatören förtur att förhandla med kommunen om att förvärva marken. Eftersom försäljning av mark ska ske till marknadspris bör den oberoende värderingen ligga till grund för markpriset.

Markanvisningsavtalet kan reglera:

- Vilka markförvärv som ska genomföras
- Priset på marken och andra ekonomiska frågor
- Utformning av bebyggelse och anläggningar
- Åtaganden och ansvarsområden



Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal som reglerar överenskommelser mellan kommunen och köparen upprättas inför försäljning av kommunal mark. Avtalet fungerar som en bekräftelse på kommunens val av köpare och innebär även att köparen accepterar de villkor som gäller för markanvisningen.

- 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 godkänt 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.
- 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 beaktas.

Detaljplanering

Om en detaljplan inte redan finns kan kommunen välja mellan att upprätta detaljplanen på egen hand eller i samarbete med avtalad köpare av marken.

Upprättas detaljplanen av kommunen kan den utformas med flexibla bestämmelser, vilka enbart reglerar ramarna för bebyggelsen. En flexibel detaljplan måste uppfylla minimikraven för detaljplaner, vilket bland annat innebär att markens användningsområde, exploateringsgrad samt planens genomförande tid måste redovisas.

Ska detaljplanen upprättas tillsammans med köparen av marken kan markanvisningsavtalet reglera ansvarsfördelning och kostnader gällande planens framtagande och projekteringar som ska utföras. Ett slutligt avtal som reglerar planens genomförande upprättas och godkänns i samband med detaljplanens antagande.

