

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## RIKTLINJE

### Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

#### 1. INLEDNING

De nya riktlinjerna ersätter den av kommunfullmäktige 2012-01-30, § 3 antagna markanvisningspolicyn.

##### 1.1 SYFTE

Syftet med riktlinje för markanvisningar är att fastslå förutsättningarna för reservation av kommunens mark och i förlängningen försäljning av kommunens mark. Syftet är också att fastslå vilka begrepp som ska användas av kommunen.

##### 1.2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR MARKANVISNINGAR

Markanvisningar i Sala kommun Utbyggnaden av Sala kommun utgår från kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplaner samt detaljplaner som visar möjligheter för framtida utveckling av kommunen. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun.

Aktuell strategisk plan som behandlar frågor om befolkning och arbetstillfällen i kommunen utgör också utgångspunkt för exploateringsavtal. Samverkan ska ske med näringslivet i hela kommunen.

Den Strategiska planen och Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun som tagit tillvara och utvecklat det rika kulturarvet, småstadskaraktären och vattenkontakten.

Framtidsbilden är en unik och attraktiv kommun, där Salas gemytliga småstadskaraktär med stor utvecklingspotential för alla åldrar har fått genomslag.

Sala är en attraktiv kommun att bo, leva och verka i. Staden har goda kommunikationer och ligger centralt belägen i regionen för näringslivsetableringar och handel. Attraktiva boendelägen med stadsnära vattenlägen och unika natur- och kulturvärden utgör en betydelsefull dragningskraft i stadens utveckling och tillväxt.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## 2. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

### 2.1 VAD ÄR EN MARKANVISNING?

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beskriver vad en markanvisning är.

Med markanvisning menas i lagen en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre vilken ger byggherren under en begränsad tid ensamrätt om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Marken måste ägas av kommunen (2014:899,1 §).

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 (2014:899, 2 §).

### 2.2 VAL AV BYGGHERRE

Kommunen ska se till att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden så att inte ett fåtal företag får monopolställning i kommunen. Vid val av byggherre för bostadsproduktion ska vikt ges åt byggherrens sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt, nytänkande och engagemang för att skapa goda bebyggda miljöer samt att byggherren har en kvalitets- och miljöprofil. Dessa kriterier ska även vara uppfyllda för att byggherren ska tas upp i kommunens förteckning över byggherrar intresserade av markanvisningar.

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till byggherrens ekonomiska stabilitet och intresse för långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen. Byggherren ska kunna redovisa kunskap till exempel genom referenser. Byggherren ska också visa att denne har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Projektet ska planmässigt passa ett visst utbyggnadsområde. Urvalet ska ske efter tankarna i kommunens vision och översiktsplan och med hänsyn hur det tänkta projektet påverkar kommunen.

*Processbeskrivning:*

**ÖVERSIKTSPLAN → MARKANVISNING → DETALJPLAN → BYGGLOV → BYGGNATION**

### 2.3 GEMENSAMMA VILLKOR FÖR MARKANVISNING

Huvudregeln vid markanvisning är att marken ska säljas.

Markanvisningar är tidsbegränsade upp till två år från att kommunstyrelsen godkänt markanvisningsavtalet. Under den tidsbegränsade perioden har kommunen rätt att återta en markanvisning om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Kommunen kan också ta tillbaka markanvisningen om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. En återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning för nerlagt arbete.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Vid varje markanvisning ska byggherren avse att uppföra byggnader på minst 20 % av fastighetsytan eller mer om så bedöms lämpligt.

Om flera markanvisningar sker inom ett område ska byggherrarna samverka i planprocessen. Ett område, till exempel en fastighet, kan delas in i ett flertal markanvisningar.

Ifall projektet avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger det inte byggherren rätt till en ny markanvisning som kompensation.

En markanvisning får inte överlåtas till någon annan utan kommunens skriftliga godkännande. Det gäller även överlåtelse till närstående företag.

Byggherren ska på kommunens begäran tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt kategoribostäder. Dessa krav ska uppfyllas även om de innebär en ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

Markanvisningen innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att det följer detaljplanen och övriga av kommunen ställda villkor uppfylls.

Övriga beslut av kommunfullmäktige eller kommunstyrelse som fattas eller kommer att fattas och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas. Exempelvis kan det handla om riktlinjer för miljöanpassat boende.

## **2.4 METODER FÖR MARKANVISNING**

Markanvisning kan ges på olika sätt och Sala kommun tillämpar tre olika metoder.

### *2.4.1 Anbudsförfarande (Jämförelseförfarande)*

Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas till intresserade byggherrar. De som är intresserade lämnar sedan in en dispositionsskiss över hur markområdet kan bebyggas eller skickar med referensmaterial och framförallt inkommer med en prisuppskattning på marken. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter att en detaljplan tagits fram. De förutsättningar och krav kommunen ställer framgår i det förfrågningsunderlag som kommunen tar fram.

### *2.4.2 Direktanvisning*

Direktanvisning betyder att planlagd eller icke planlagd mark delas ut till en eller flera byggherrar. Prisnivån ska vara bestämd av kommunen på förhand och känt av exploatören. Motiv för val av byggherre vid direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, att kommunen har mycket projekt-specifika krav, när kommunen exempelvis vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål, öka konkurrensen på byggmarknaden eller att just den byggherren har ett intressant koncept som kommunen vill prova.

### *2.4.3 Markanvisningstävling*

Markanvisningstävling är en anbudstävling med krav på att byggherrarna ska lämna in arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling används i speciella fall där

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

platsen eller ändamålet kräver det. Projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans med ekonomin är viktiga aspekter kan vara aktuella för markanvisningstävlingar. Förutsättningarna för markanvisningstävlingen beskrivs i ett politiskt beslutat tävlingsprogram som kommunen tar fram.

## **2.5 MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER**

Kommunen ska ta initiativ till att möjliggöra för nya bostäder och verksamheter. Fördelningen av kommunens mark ska syfta till att ge en variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad samt till varierade upplåtelseformer. Kommunens mark för verksamheter ska finnas tillgänglig för den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt och innehållsmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Verksamheten ska även medverka till att uppfylla de mål som uttrycks i kommunens vision och översiktsplan. Ifall kommunen har ett större sammanhängande markområde kan det exempelvis vara lämpligt att dela upp området i flera markanvisningar och anvisa dessa delar till olika byggherrar. Detta för att åstadkomma en variation i det som byggs.

Ifall ett projekt finns med i kommunens bostadsförsörjningsprogram ska det ses som en annonsering till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent redovisar en trovärdig idé blir det därför inte nödvändigt att av konkurrensskäl fråga flera eftersom projektet anses kommit till allmän kännedom.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Dessa säljs istället via kommunens tomtkö och tilldelningen sker efter kötid i tomtkön.

## **2.6 INTRESSEREGISTER FÖR MARKANVISNINGAR**

Intresse för markanvisningar lämnas skriftligen till kommunen. Anmälan noteras i ett offentligt register. Kommunen upprättar en förteckning över de markanvisningar som finns.

## **2.7 PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING**

Marknadsvärdet ska vara vägledande för vad kommunen tar betalt för sin mark. Kommunen ska förvalta sin mark så att den ger god avkastning och ska därför i varje enskilt fall avgöra vad marken är värd. I de fall där få eller inga jämförelseobjekt finns ska kommunen göra en oberoende marknadsvärdering av marken. Värdet på marken utgår från värdet av marken som detaljplanelagd.

## **2.8 BESLUTSGÅNG I SAMBAND MED MARKANVISNING**

Sala kommun beslutar om markanvisning och tilldelningsmetod enligt gällande delegationsordning. När anbudsförfarande och markanvisningstävling används ska det framgå i beslutet vilka utvärderingskriterier som ska gälla. I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud och förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

### **2.9 MARKANVISNINGSAVTAL**

När förutsättningarna för projektet är relativt klara skrivs ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Förutsättningarna kan bland annat handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris.

Markanvisningsavtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen eller överlåtelsen. Markanvisningsavtal beslutas enligt gällande delegationsordning. När markanvisningsavtalet är en förutsättning för genomförandet av en detaljplan ska beslut om avtalet fattas innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

En markanvisning ska tidsbegränsas, dock längst för två år.

### **2.10 MARKÖVERLÅTELSEAVTAL**

Ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan byggherren och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Marköverlåtelseavtalet och köpebrevet garanterar hela projektets genomförande.

### **2.11 EKONOMISKA GARANTIER**

Vid alla typer av ovanstående avtal och förfaranden ska de ekonomiska förutsättningarna hos byggherren säkerställas bland annat genom kreditbedömning och referensobjekt.