Dnr 2018/255 - 71

§ 188 Markanvisningsavtal Skuggan 4

INLEDNING
Markanvisningsavtal mellan Sala kommun och OBOS Bostadsutveckling AB. Syftet med avtalet är att ge OBOS Bostadsutveckling AB exklusiv rätt att förhandla om förvärv av det aktuella markområdet, Skuggan 4.

Beredning
Bilaga KS 2020/105/7, markanvisningsavtal

Jasmina Trokic, planarkitekt, föredrar ärendet.

Yrkanden
Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att godkänna markanvisningsavtal med OBOS Bostadsutveckling AB, i enlighet med Bilaga KS 2020/105/7, samt
att markanvisningsavtalet får undertecknas av plan-och utvecklingschef.

BESLUT
Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna markanvisningsavtal med OBOS Bostadsutveckling AB, i enlighet med Bilaga KS 2020/105/7, samt
att markanvisningsavtalet får undertecknas av plan-och utvecklingschef.

Utdrag
Kommunstyrelsen

Bilaga KS 2020/105/7

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -10- 21
Diarienr 2018/255 Aktbilaga 69

Mellan Sala kommun (org. nr. 212000-2098), genom dess kommunstyrelse, ("Kommunen"), och OBOS Bostadsutveckling AB (org.nr. 556031-7702), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Nedan benämnt "Markanvisningsavtalet" eller "detta avtal".

Detaljplan:	Detaljplan för Skuggan 4, del av Kristina 4:1, nedan benämnd Detaljplanen.
Exploateringsområdet:	Del av Kristina 4:1, avgränsad med svart-streckad-linje på bilaga 1, nedan kallat Exploateringsområdet.

1 § Bakgrund och syfte

Bolaget har sedan hösten 2018 haft en dialog med Kommunen om att bygga bostäder på exploateringsområdet kallat Skuggan 4.

Syftet med detta avtal är att ge Bolaget exklusiv rätt att förhandla om förvärv av det aktuella markområdet under följande villkor.

2 § Allmänna förutsättningar

Parterna förutsätter:

att Kommunstyrelsen i Sala kommun godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

att Detaljplan för exploateringsområdet antas och vinner laga kraft.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Telefon: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se

www.sala.se

SALA KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

att Bygg- och miljönämnden i Sala kommun beviljar bygglov för byggande av bostäder, på angivet Exploateringsområde som framgår av bilaga 1.

att Parterna fullföljer markanvisningen genom tecknande av köpekontrakt samt genomförandeavtal.

Om någon av ovanstående förutsättningar inte uppfylls inom detta avtals giltighetstid (enligt § 4) så är markanvisningen förfallen utan ersättningskrav från någon av Parterna.

3 § Tillhörande handlingar

Bilaga 1: Exploateringsområdet/illustration
Bilaga 2: Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

4 § Giltighetstid m.m.

Detta avtal är giltigt 2 år från och med den dagen det undertecknats av båda parter.

Kommunen har en ensidig rätt att, senast tre månader innan giltighetstiden enligt första stycket löpt ut, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan maximalt medges i ett år i taget och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

Markanvisningsavtalet upphör att gälla när avtalets giltighetstid löpt ut. Bolaget har då inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent.

I enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 2, har Kommunen rätt att återta en markanvisning om Bolaget uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs med detta avtal. Kommunen kan också ta tillbaka markanvisningen om kommunen och byggherren inte kommer överens om priset. En återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning för nerlagt arbete.

5 § Detaljplan

Kommunen driver och finansierar detaljplanearbetet med de utredningar som vanligen krävs för framtagande av detaljplanen. Bolaget ska vid behov bekosta bidra med illustrationer över tänkt bebyggelse, samt andra utredningar som kan komma att krävas kopplat till bebyggelseförslaget. Bolaget betalar planavgift enligt taxa i samband med bygglov.

SALA KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

6 § Marköverlåtelse

Bolaget äger rätt att under givna villkor förvärva Exploateringsområdet utifrån en preliminär uppdelning och prissättning enligt nedan:

10 tomter avseende friliggande småhus – 375 000 kr/tomt baserat på en bedömd genomsnittlig tomtstorlek om ca 500 - 600 kvm tomtyta. Om det blir aktuellt med större tomter ska priset omförhandlas.

23 tomter avseende rad- eller kedjehus om totalt ca 3225 kvm ljus-BTA för en köpeskilling om totalt 3 386 250 kr. Ifall den slutliga bruttoarean (ljus-BTA) baserat på ytuppgifter i senare godkänd bygglovhandling har utökats ska tillägg till köpeskillingen göras motsvarande 1050 kr/kvm ljus-BTA.

Markpriset är baserat på att kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats inom planområdet, samt är angivet exklusive anslutningsavgifter.

Markanvisningen fullföljs genom tecknande av köpeavtal som ska tecknas när villkoren enligt § 2 uppfyllts. Exploateringsområdet överlåts i befintligt skick och i övrigt i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 2. Området kan komma att säljas/tillträdas i etapper beroende på marknadsläge och efterfrågan.
Kommunen godtar att kommande köpeavtal kan tecknas direkt med för ändamålet bildad bostadsrättsförening. Det föranleder inte något ytterligare godkännande från Kommunens sida.

Stämpelskatt, värdeintyg och andra ev. kostnader för inskrivning och lagfart med anledning av överlåtelsen ska betalas av Bolaget.

7 § Fastighetsbildning

Lantmäteriförrättning för genomförande av markförsäljningen bekostas av Kommunen, detta för en fastighet för bostadsrättsföreningen (23 tomter) och 10 stycken fastigheter avseende friliggande småhus . Ytterligare lantmäteriåtgärder som t.ex. bildande av gemensamhetsanläggningar eller senare avstyckningar bekostas av Bolaget.

8 § Tillträde

Bolaget tillträder Exploateringsområdet i enlighet med vad som senare regleras i köpekontrakt. Innan tillträde måste kommunen ha färdigställt infrastruktur inom området med farbara gator, VA m.m. Om Bolaget behöver åtkomst till Exploateringsområdet innan färdigställande måste det överenskommas särskilt.

9 § Ledningar och ledningsrätter

Bolaget är skyldigt att utan ersättning lämna plats för försörjningsledningar m.m. som kan komma att krävas för ändamålsenligt utnyttjande av Exploateringsområdet. Upplåtelserna får dock inte betunga exploateringsområdet mer än nödvändigt.

10 § Byggnadsskyldighet

Byggnadsskyldighet kommer att regleras i köpeavtalet innebärande att tänkt bebyggelse ska utföras inom viss tid.

11 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamma lösningar. Bolaget ska delta med representant på projektsamordningsmötena utan ersättning om behov finns/uppstår.

Parterna är överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen fram till och med att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Markanvisningsavtalet.

12 § Utbyggnad av kvartersmark

Bolaget ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark (förutom område för tekniska anläggningar samt u-område i detaljplan).

Innan byggnation påbörjas inom Exploateringsområdet ska Bolaget kalla representanter för Kommunen (Samhällstekniska enheten), till syn av de till Exploateringsområdet anslutande kommunal mark.

Alla byggnader och anläggningar ska utföras i enlighet med de bestämmelser och intentioner som föreskrivs i Detaljplanen. Parterna förbinder sig också att följa vad som i övrigt föreskrivs angående utförandet i detta avtal.

Bolaget bekostar och ansvarar för utbyggnad av all bebyggelse och samtliga anläggningar inom den egna kvartersmarken, inklusive samtliga åtgärder som krävs för anpassning mot angränsande kvartersmark och allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för borttagning av skog inom hela exploateringsområdet. Samordning ska ske med Bolaget för ev. bevarande av vissa träd etc.

SALA KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

13 § Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark med gata och ledningsnät, dagvattenanläggning samt de åtgärder som kan komma att krävas inom naturmark, inklusive flytt av befintlig gångväg. Utbyggnaden av infrastrukturen kommer att utföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

14 § Dagvatten

Det är Bolagets ansvar att planera Exploateringsområdet och placera byggnaderna så att problem med dagvatten inte uppstår på grund av olämpliga lutningar och/eller för lågt placerade byggnader. I första hand ska byggnaderna anpassas till befintliga nivåer så att naturmarken lämnas orörd. Bolaget ansvarar för eventuella fyllnader med berg- och jordmassor och/eller att berg- och jordmassor avlägsnas från tomten.

Principen om lokalt omhändertagande av dagvatten gäller inom exploateringsområdet, vilket innebär att vissa åtgärder kan komma att krävas inom kvartersmarken. Bolaget är skyldigt att tåla mindre mängder vatten som kan rinna in på Exploateringsområdet från intilliggande kvartersmark eller allmän platsmark.

15 § Teknisk försörjning

Bolaget förbinder sig att ansluta inom Exploateringsområdet belägna fastigheter till det kommunala vatten och avloppssystemet i anslutningspunkt som anges på nybyggnadskarta. För övrig teknisk försörjning träffar Bolaget överenskommelser med respektive ledningsägare om villkor för anslutning.

16 § Etablering

Innan mark och/eller byggnadsarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta en etableringsplan och färdigställandeplan, som ska godkännas av Kommunen (Gata/park-enheten). Lämplig plats för bodar och upplag ska tas fram i samråd med Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten). Erforderliga bygglov för bodar och upplagsplats under byggnadstiden ska sökas, bekostas och efterföljas av Bolaget.

Allmän plats får inte till någon del tas i anspråk för etablering utan ett beviljat polistillstånd enligt ordningslagen. I samband med polistillstånd tar Kommunen ut en avgift enligt taxa för upplåtelse av allmän plats. Polistillståndet är förenat med villkor om till exempel städning, avgränsning och återställning. Bolaget ska på egen bekostnad ordna VA- och elförsörjning under byggtiden. I de fall kommunal mark inte städats från bygg- och restmaterial efter det att polistillståndet upphört har Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad ombesörja städning och återställande.

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Telefon: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se

Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

I Bolagets åtagande ingår att bekosta och iordningställa eventuella skador, som orsakas av Bolaget eller någon annan för vilken Bolaget ansvarar, som uppstår under byggnadstiden på intilliggande gator och parkanläggningar inklusive gatubelysning. Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden äger Kommunen rätt att åtgärda brister på allmän platsmark på Bolagets bekostnad.

Sker etablering på annan plats än allmän platsmark ska avtal skrivas med Kommunen (Plan- och utvecklingsenheten) om upplåtelsen.

17 § Bulleråtgärd

Bolaget bekostar kompletterande bullerutredningar om detta krävs för bygglov- eller startbesked. Bolaget ska redovisa och bekosta åtgärder för att uppfylla Boverkets byggregler för buller inom- och utomhus vid bostäder.

18 § Upplagsplats och vegetation

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark utanför Exploateringsområdet för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Fram tills köpebrev undertecknats av båda Parter äger Bolaget inte rätt att använda Exploateringsområdet för upplag eller annat ändamål i annat fall än det som framgår av detta avtal.

19 § Störningar

Bolaget ska tillse att utbyggnad av Exploateringsområdet sker under normal arbetstid och med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter med beaktande av exploateringsarbetenas natur och tillämpliga regler.

20 § Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

21 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal eller köpeavtal, eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal, får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part (med undantag av bostadsrättsförening bildad av bolaget enligt § 6 eller annat bolag inom Bolagets koncern).

SALA KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

22 § Tvist

Tvist med anledning av detta avtal skall hänskjutas till svensk allmän domstol på kommunens hemort om Parterna inte kommer överens om annat.

23 § Avtalsexemplar

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

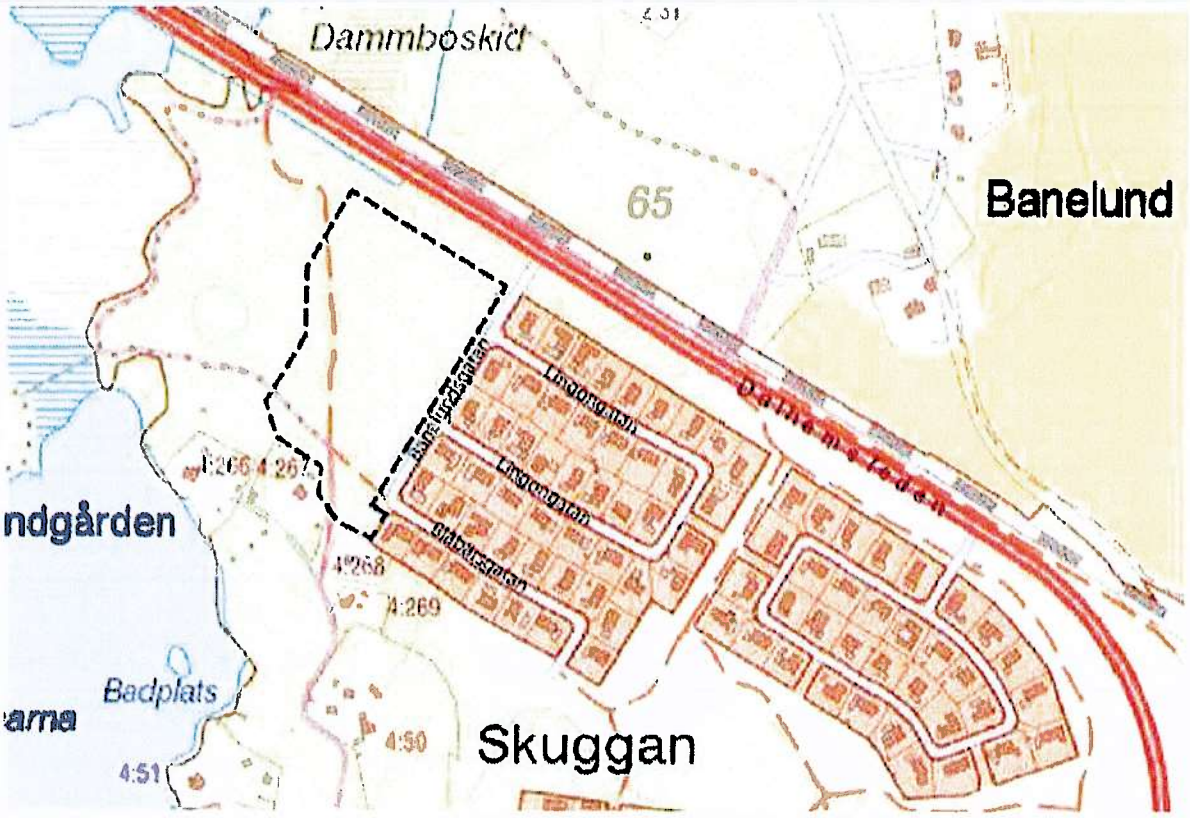
För **Sala kommun**	För **OBOS Bostadsutveckling AB**
Signatur	Signatur (flera signaturer får plats, använd utrymmet)
Namnförtydligande	Namnförtydligande Malin Hart Rawles

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Telefon: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se

Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret

BILAGA 1


Dammboskiet
65
Banelund
Banvägen
Lindongatan
Lindongatan
Blåbärsgatan
Bana
ndgården
4:266 4:267
4:268
4:269
Badplats
arna
4:50
4:51
Skuggan

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2016 -09- 28
Diarienr 2016/1182 Aktbilaga 2

2016-09-06
DIARIENR: 2016/XXX
RIKTLINJE

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

RIKTLINJE

Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

1. INLEDNING

Enligt Sala Kommunfullmäktiges beslut 2016-10-XX, § X, ska följande riktlinjer gälla för kommunens markanvisningar. 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 utgår dels från *Strategisk Plan 2016-2018 Sala kommun* och dels från kommunens översiktsplan *Plan för Sala ekokommun (2002)* och *Plan för Sala stad- Fördjupning av översiktsplanen för Sala stad* (2014). En ny översiktsplan för hela Sala kommun är under framtagande. Dessa planer syftar till att visa på möjligheter för framtida utveckling av kommunen/staden. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

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.

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/stad som tagit tillvara och utvecklat det rika kulturarvet, småstadskaraktären och vattenkontakten.

2. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

2.1 VAD ÄR EN MARKANVISNING?

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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.

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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 två 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 projektspecifika 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 platsen eller ändamålet kräver det. I projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans med

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

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 utrycks 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 markanvisa 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 förfrågnings-underlagen 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 garantera 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.

Dnr 2016/1182

§ 145 Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

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

Bilaga KS 2016/174/1, missiv
Bilaga KS 2016/174/2, förslag till riktlinjer för markanvisningar Sala kommun
Ledningsutskottets beslut 2016-10-04, § 201

Planchef Lena Steffler föredrar ärendet.

Yrkanden
Hanna Westman (SBÄ) yrkar
bifall till ledningsutskottets förslag att kommunstyrelsen beslutar
att fastställa förslag till riktlinjer för markanvisningar Sala kommun, Bilaga KS 2016/174/2.

BESLUT
Kommunstyrelsen beslutar
att fastställa förslag till riktlinjer för markanvisningar Sala kommun, Bilaga KS 2016/174/2.

Utdrag
bygg-och miljökontoret