



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2019 -08- 0 6	
Diarienum 2019/1095	Aktbilaga 1

1 (1)
 2019-08-06
 DIARIENR:
 MISSIV – BESLUT OM MARKANVISNINGSAVTAL

MISSIV – BESLUT OM MARKANVISNINGSAVTAL

Tecknande av markanvisningsavtal mellan Sala kommun och Framfast Projektutveckling AB

BAKGRUND

Sala kommun har som vision att växa till 25 000 innevånare till vårt 400års jubileum 2024. För att uppnå detta upprättades ett bostadsförsörjningsprogram.

För att nå detta mål tar Plan-och utvecklingsenheten fram mark och detaljplaner för attraktiva områden till bostadsbebyggelse.

MARKANVISNINGENS SYFTE

Syftet med markanvisningsavtalet mellan Sala kommun och Framfast Projektutveckling AB är att möjliggöra byggnation av flerfamiljshus på fastigheterna Kv. Råven 10, 11, 12, 13, 14 samt 15 på Ängshagen området.

På så sätt skapas en blandad bebyggelse med egenägda småhus och brf lägenheter vilket gör området mer levande.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att *godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna markanvisningsavtal gällande fastigheterna Råven 10, 11, 12, 13, 14 samt 15.*

Kjell-Ove Jacobsson

Plan- och utvecklingschef

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2019 -08- 0 6	
Diarienumr 2019/1095	Aktbilaga 2

Mellan Sala kommun (org. nr. 212000-2098), genom dess kommunstyrelse, ("Kommunen"), och Framfast Projektutveckling AB (org.nr. 559051-4583), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Nedan benämnt "Markanvisningsavtalet" eller "detta avtal".

Exploateringsområdet: Fastigheterna Råven 10, 11, 12, 13, 14 och 15 i Sala kommun, avgränsad med grön linje på bilaga 1, nedan kallat Exploateringsområdet.

Detaljplan: Detaljplan för Ängshagen, Fjärde kvadranten – kv Råven (plan 4055), nedan benämnd Detaljplan.

1 § Bakgrund och syfte

Bolaget har sedan 2016 haft en dialog med Kommunen att bygga bostäder på Ängshagen.

Syftet med detta avtal är att ge Bolaget rätt att under vissa villkor förvärva det aktuella markområdet. Avtalet syftar även till att reglera frågor i anslutning till detta.

2 § Allmänna förutsättningar

Parterna förutsätter:

- att Kommunstyrelsen i Sala kommun den 15 augusti 2019 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.
- att Bygg- och miljönämnden i Sala kommun beviljar bygglov för byggande av 6 stycken parhus, på angivet Exploateringsområde som framgår av bilaga 1, genom beslut som vinner laga kraft senast den 1 december 2019.

Kommunstyrelsens förvaltning

Angiven tidpunkt kan efter prövning av Kommunen eventuellt förlängas om Bolaget senast en månad före tiden går ut skriftligen ansöker om detta till Kommunen och kan visa att byggnation är nära förestående.

att Bindande avrop har skett hos Kommunen för byggande av 6 stycken parhus i enlighet med detta markanvisningsavtal senast den 13 december 2019.

att Tillträdet av Exploateringsområdet ska ske senast 2019-12-31.

Om någon av ovanstående förutsättningar inte uppfylls så förfaller avtalet i dess helhet utan något ersättningskrav från någon av Parterna.

Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någon av Parterna.

Om detta avtal blir ogiltigt av någon annan omständighet utöver villkoren i § 20, är Parterna överens om att någon ersättning eller skadeståndskostnader inte skall utgå för någon av Parterna.

Bolaget är medveten om att det efter byggtiden kan komma att bli genomfartstrafik på Galaxgatan.

3 § Tillhörande handlingar

Bilaga 1: Fastighetsdata

Bilaga 2: Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

4 § Giltighetstid m.m.

Detta markanvisningsavtal är giltigt till och med 2019-12-31, vilket innebär att Bolaget inom denna period har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Exploateringsområdet.

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 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.

Kommunstyrelsens förvaltning

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.

4 § Marköverlåtelse

Bolaget äger rätt att under givna villkor förvärva Exploateringsområdet för ett pris av 865 kr/kvm bruttoarea (BTA). Markanvisningen fullföljs genom tecknande av köpeavtal som ska tecknas när villkoren enligt § 2 uppfyllts. Exploateringsområdet överläts i befintligt skick och i övrigt i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisningar, se bilaga 2.

Kommunen är medveten om att kommande köpeavtal kan ske direkt med för ändamålet bildad bostadsrättsförening eller hyresvärd. Det föranleder inte något ytterligare godkännande från Kommunens sida.

5 § Fastighetsbildning

Om någon lantmäteriförrättning behövs för exploateringen bekostas detta av Bolaget.

6 § Tillträde

Bolaget tillträder Exploateringsområdet när villkoren enligt § 2 är uppfyllda och köpebrev undertecknats av båda Parter.

7 § Ledningar och ledningsrätter

Bolaget är skyldig att utan ersättning lämna plats för försörjningsledningar på Exploateringsområdet. Ledningar och mätanordningar ska även kunna dras in, anordnas och bibehållas inom varje på Exploateringsområdet belägen byggnads ekonomitrymmen.

Sala-Heby Energi AB kommer att ansöka om ledningsrätt för försörjningsledningar avseende fjärrvärme. Exploateringsområdet kommer därmed att belastas med ledningsrätt avseende försörjningsledningar för fjärrvärme. Ledningsrätten ger Sala-Heby Energi AB rätt att för alla framtid dra in, installera och bibehålla dessa anläggningar.

För omläggning, reparation och underhåll ska ledningsägaren, eller av denne anlitate personer, lämnas fritt tillträde till Exploateringsområdet, under förutsättning att

Kommunstyrelsens förvaltning

ledningsägaren åtar sig att i möjligaste mån återställa berörd mark och byggnad i ursprungligt skick.

8 § Byggnadsskyldighet

Byggnadsskyldigheten kommer att regleras i köpeavtalet.

9 § Ersättningar, Avgifter, Utgifter och Kostnader

Om ytterligare utredningar, än de som redan finns framtagna, krävs för exploateringen bekostas dessa av Bolaget.

För eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband med exploateringen av Exploateringsområdet svarar Bolaget som också står för kostnaderna.

Planavgift tas ut av Bolaget i samband med bygglovavgift.

Nybyggnadskarta beställs och bekostas av Köparen.

Området säljs exklusive anslutningsavgifter.

Stämpelskatt, värdeintyg och kostnader för inskrivning och lagfart med anledning av överlåtelsen ska betalas av Bolaget. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av Bolaget.

10 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena utan ersättning.

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.

11 § Utbyggnad av kvartersmark

Bolaget ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark.

Kommunstyrelsens förvaltning

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 ska verka för att alla byggrätter, eller de som specificerats i detta avtal, bebyggs inom gällande Detaljplan.

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

12 § Dagvatten

I ansökan om bygglov ska Bolaget redovisa hur dagvatten ska hanteras inom Exploateringsområdet i enlighet med gällande Detaljplan. Utredning av dagvattenhanteringen i bygglovsprocessen ska utföras i samråd med Sala kommun, Tekniska kontoret och Plan- och utvecklingsenheten. Dagvattenlösningen ska i sin helhet bekostas av Bolaget.

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.

Dag- och dränvatten får inte tillföras spillvattenledning. Dränledning för att dränera husgrunden får anslutas till dagvattensystemet. Dagvatten från tak ska tas om hand via stuprör med utkastare.

Bolaget är skyldig att tåla mindre mängder vatten som kan rinna in på Exploateringsområdet från intilliggande kvartersmark eller allmän platsmark.

Det är viktigt att höjdsätta hela Exploateringsområdet och ta hänsyn till höjden på anslutande mark vid planeringen av Exploateringsområdet och placering av byggnader. Befintliga höjder framgår av nybyggnadskartan.

13 § Teknisk försörjning

Bolaget förbinder sig att ansluta inom Exploateringsområdet belägna fastigheter till det kommunala vatten och avloppssystemet i anslutningspunkt som anges på

Kommunstyrelsens förvaltning

nybyggnadskarta. För övrig teknisk försörjning träffar Bolaget överenskommelser med respektive ledningsägare om villkor för anslutning.

14 § Information, marknadsföring

Före byggstart ska Bolaget på egen bekostnad sätta upp väl synlig informationstavla, på eller i anslutning till Exploateringsområdet, vilken beskriver och informerar om det aktuella projektet.

Bolaget ska före exploateringsarbetenas påbörjan meddela Kommunen kontaktuppgifter till den person som under exploateringsarbetena ansvarar för information, kommunikation samt arbetsmiljöansvar (bas-U).

15 § Etablering

Innan mark och/eller byggnadsarbeten påbörjas ska Bolaget upprätta en etableringsplan och färdigställande plan, 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.

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 åtagande 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.

Kommunstyrelsens förvaltning

16 § 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.

17 § 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.

18 § 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.

19 § Hävningsrätt

Vardera Part har ensidigt rätt att häva detta avtal i följande fall:

- Hävande Part kan visa att dess kostnader vid en exploatering av markområdet överstiger framtida intäkter från markområdet.
- Motpart försätts i konkurs under avtalstiden.

20 § Avtalets giltighet

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Det är godkänt av Bolagets styrelse/firmatecknare och undertecknat.
- Beslut fattas av behörig instans inom Kommunen och att beslutet vinner laga kraft.

Om markanvisningen av någon anledning inte fullföljs ska Parterna bära sina egna nedlagda kostnader. Ersättning, ränta eller skadestånd ska inte utgå.

21 § Force Majeure

Parterna fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om dennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad

Kommunstyrelsens förvaltning

kan fullgöras på grund av oförutsedda händelser Partern inte råder över och inte heller kunnat förutse.

22 § Tidsram för att träffa köpeavtal

Parterna ska senast 2019-12-31 ha träffat köpeavtal. Om köpeavtal inte har träffats mellan Parterna senast vid angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet i enlighet med 4 § i detta avtal.

23 § Ändring och tillägg

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

24 § 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. Vid Bolagets överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet ska dock Bolaget kvarstå som enda part gentemot Kommunen i detta Markanvisningsavtal.

Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet som är belägen inom Exploateringsområdet överlåts efter det att fastighetsbildning enligt köpeavtal har skett.

25 § Tvist

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

26 § Avtalsexemplar

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

För Sala kommun

Signatur

Namnförtydligande

För Framfast Projektutveckling AB

Signatur (flera signaturer får plats, använd utrymmet)

Namnförtydligande



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 näringslivetableringar 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 byggherrars 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 överlätas 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 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

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 anbudsfordfarande 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 köpbrevet 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.