

# RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR I VÄRMDÖ KOMMUN

Mot bakgrund av att lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar trädde i kraft den 1 januari 2015 har följande riktlinjer antagits av kommunfullmäktige den XX 2015.

## **Begreppet markanvisning**

Med en markanvisning avses, enligt 1 § i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 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.

Markanvisningar ska genomföras med utgångspunkt från kommunens riktlinjer.

Benämningen exploatör används i riktlinjerna synonymt med en sådan byggherre som avses i 1 § lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

## **Olika typer av avtal**

Sedan begreppet markanvisning, vilket i stort sett är synonymt med ett markanvisningsavtal, fick en legal definition i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, bör avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom samt avtal som innebär en upplåtelse av mark, benämnas på ett annat sätt.

Vid en markanvisning upprättas och tecknas först ett markanvisningsavtal och sedan ett marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal. Ofta görs en koppling i markanvisningsavtalet till det marköverlåtelse- eller markupplåtelseavtal som markanvisningen ska resultera i. Detta avtal kan även biläggas markanvisningsavtalet.

## **Markanvisningsavtal**

Med markanvisningsavtal avses ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om en överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

## **Marköverlåtelseavtal**

Ett avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom bör benämnas som marköverlåtelseavtal.

## **Markupplåtelseavtal**

Ett avtal som avser en upplåtelse av mark, vanligtvis en tomträttsupplåtelse bör benämnas markupplåtelseavtal.

## **Vägledande riktlinjer**

Riktlinjerna är endast vägledande och är därmed inte bindande för kommunen eller för de byggherrar eller exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan därmed i enskilda fall frångå riktlinjerna.

Kommunfullmäktiges beslut att anta riktlinjer för markanvisningsavtal kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen. Däremot kan inte riktlinjernas lämplighet överklagas.

## **Utgångspunkter och mål**

Värmdö kommun tillämpar markanvisning för att få till stånd ett bra byggande till konkurrenskraftigt pris.

Markanvisningar kan enbart ske på mark som initialt ägs av kommunen. När i tiden ett markanvisningsavtal ska ingås i förhållande till detaljplaneprocessen avgörs i varje enskilt fall beroende på planområdets och det tänkta byggprojektets unika förutsättningar.

Markanvisningar i Värmdö kommun utgår från *Översiktsplan 2012-2013, Värmdö kommun*. Där anges bland annat att:

- Bebyggelsen i Värmdö ska främst ske i fem Centrumområden, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås. Bebyggelse kan på sikt tillkomma i anslutning till centrumområden.
- Ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

## **Giltighet för markanvisningar**

Som huvudregel gäller en markanvisning i två år. Under denna tid har den byggherre/exploatör som kommunen ingått markanvisningsavtal med option på att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av det aktuella markområdet. Tiden kan förlängas efter en överenskommelse mellan kommunen och byggherren.

Det geografiska området som markanvisningen reglerar benämns som exploateringsområde.

## **Alternativa former för markanvisning**

Två olika förfaranden kan väljas för markanvisningar, anbudsförfarande eller direktanvisning. Det som tillämpas i störst utsträckning är anbudsförfarande som sker antingen genom ett s.k. jämförelseförfarande eller genom markanvisningstävling.

Nedan följer en utförligare redogörelse för de olika metoderna.

## **Anbudsföranden**

### ***Jämförelseförfarande***

Vid ett jämförelseförfarande föreslår kommunen vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området och en kravspecifikation med urvalskriterier, till exempel projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltungsidéer, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, markpris med mera skickas till tänkbara byggherrar. Intresserade byggherrar lämnar sedan förslag i form av skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av sina idéer. Kommunen bedömer därefter, genom en för markanvisningen utsedd bedömningsgrupp, inkomna förslag och föreslår en byggherre. Kommunstyrelsen fattar beslut om tilldelning av markanvisningen.

### ***Markanvisningstävling***

Markanvisningstävlingar används då kommunen bedömer att platsen eller den efterfrågade byggnationen kräver detta med hänsyn till platsens förutsättningar, krav på de arkitektoniska utformningen, tekniska förutsättningar, projektets ekonomi med mera. Kommunen skriver en inbjudan till markanvisningstävlingen som publiceras på kommunens hemsida [www.varmdo.se](http://www.varmdo.se), samt i lokalpressen. I övrigt är tillvägagångssättet för en markanvisningstävling i stort sett detsamma som vid ett jämförelseförfarande.

## **Direktanvisning**

Direktanvisning kan tillämpas exempelvis när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar av att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav eller vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål. Vid markanvisning genom direktanvisning bestäms markpriset genom oberoende expertvärdering.

## **Tävlingar utan markanvisningsavtal**

I vissa fall utlyses en arkitekttävling eller anbudstävling där vinnande part direkt ingår ett marköverlåtelseavtal med kommunen. Då finns ofta de i anbudsförfarandet avgörande villkoren intagna i överlåtelsehandlingen. I dessa fall upprättas således aldrig något markanvisningsavtal och kommunens riktlinjer för markanvisningar är därmed inte tillämpliga.

## **Kostnadsfördelning vid planläggning**

Samtliga kostnader för planläggning avses finansieras av exploatören. Beroende på det specifika planprojektet och på tidpunkten då markanvisningsavtalet tecknas kan plankostnaderna antingen regleras i markanvisningsavtalet eller i ett separat plankostnadsavtal.

## **Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad**

Kommunen avser ålägga exploatören att bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär att exploatören genom markanvisningsavtalet även kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet (men inom exploateringsområdet) som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana nödvändiga åtgärder kan vara avfarter eller annan teknisk infrastruktur.

## **Övriga nödvändiga åtgärder**

I markanvisningsavtalet kommer kommunens krav på exploatören att bekosta övriga åtgärder, som är nödvändiga för att kunna bygga ut exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen, att beskrivas. Exempel på sådana åtgärder är lantmåteriförrättningar, bullerdämpande åtgärder, sanering av förorenade områden, övriga skydds- och säkerhetsåtgärder och arkeologiska utredningar.

## **Utformning och standard**

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark kommer att beskrivas i markanvisningsavtalet. I de fall exploatören utför anläggningar som ska tas över av Värmdö kommun eller anslutas till Värmdö kommuns egna anläggningar kan markanvisningsavtalet komma att hänvisa till *Teknisk handbok – Värmdö kommun*, avseende anläggningarnas utformning och standard.

## **Gestaltningprinciper**

I de fall ett gestaltungsprogram finns kopplat till detaljplanen som markanvisningsavtalet berör kommer en koppling till programmets gestaltningprinciper göras i markanvisningsavtalet.

## **Övriga politiska beslut och styrdokument**

I markanvisningsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument, så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument, komma att göras.

## **Säkerhet**

För att garantera exploatörens åtaganden enligt markanvisningsavtalet kommer kommunen, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen, bankgaranti, eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

## **Avvikelse från riktlinjerna**

Den nämnd som har ansvaret för att ingå markanvisningsavtal får i enskilda fall frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

## **Handlägningsrutiner och grundläggande villkor**

### **Information om pågående markanvisningar**

Kommunstyrelsen avgör om mark ska säljas eller upplåtas med tomträtt och information om pågående markanvisningar finns på kommunens hemsida, [www.varmdo.se](http://www.varmdo.se).

### **Inbjudan till markanvisning**

Inbjudan till markanvisning ska vara skriftlig och innehålla villkor, kvalificeringskrav samt utvärderingsgrunder som entydigt förklarar vad kommunen har för målsättning med exploateringen av aktuellt område samt vilken hänsyn som ska tas till särskilda faktorer eller olika kommunala policys. Av inbjudan ska framgå information om området som är aktuellt för markanvisningen, upplåtelseform(er), arkitektur- och gestaltungsprinciper, kvalitets- och miljöprofil, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, kvalitet och nytänkande i fråga om utformning och bebyggelsestruktur med mera.

### **Krav på anbud**

Anbud som lämnas in ska vara skriftliga och tydligt redovisa hur riktlinjer, villkor, kvalificeringskrav med mera uppfylls. Anbud bör innehålla en översiktlig redogörelse av projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet. Utöver detta ska anbudet redovisa köpeskilling/avgäld, tidplan, referensobjekt, soliditets-/likviditetsbedömning samt anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson för markanvisningen.

### **Val av byggherre**

Valet av byggherre görs genom att först avgöra vilka anbud som uppfyllt kvalificeringskraven. Anbud från de byggherrar som uppfyller samtliga kvalificeringskrav bedöms sedan utifrån de i inbjudan specificerade utvärderingskriterierna.

Ett av de främsta utvärderingskriterierna vid en markanvisning är markpriset för framtida marköverlåtelse eller avgälden för framtida markupplåtelse (oftast tomträtt). Ett annat mycket viktigt utvärderingskriterium är arkitektur- och gestaltungsprinciper.

Exempel på andra utvärderingskriterier som kan komma att användas är byggherrens ekonomiska stabilitet och möjligheter att genomföra projektet, idé, kvalitet, exploateringsekonomi och tidsaspekt. De specifika utvärderingskriterierna vid varje markanvisning ska dock, som nämnts ovan, preciseras i inbjudan till markanvisningen.

### **Principer för markprissättning**

Priset på den mark som upplåts ska minst motsvara ett för en motsvarande mark rimligt ortspris. Vid utvärderingen ska en bedömning göras som inkluderar en avvägning av om priset riskerar att understiga marknadspriset och markanvisningen på så sätt kan komma i konflikt med kommunallagens regler om stöd till enskild näringsidkare samt EU:s statsstödsregler.

### **Prissättning vid markupplåtelser**

Vid markupplåtelse genom tomträtt ska ett pris sättas som motsvara ett framräknat avkastningsvärde på fastigheten omräknat till en årlig tomträttsavgäld. Grunderna för avgälden är lagreglerade (13 kap. jordabalken) och ska ansättas med utgångspunkt från ett aktuellt marknadsvärde.

### **Beslut om markanvisning**

Beslut om att fastställa en markanvisning tas av kommunstyrelsen.