



## Riktlinjer för markanvisningar

Sedan den 1 januari 2015 gäller Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt denna lag är en kommun som genomför markanvisningar (överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören 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 bebyggelse) skyldig att 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.

När det gäller kommunens interna hantering av exploateringsekonomiska frågor, se Policy för exploateringsredovisning.

### 1 Utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande

I Simrishamns kommun finns följande vägledande/styrande dokument:

- Visionen ”Kontrasterna i en levande kommun gör alla dagar bättre” till vilken följande tre fokusområden är kopplade:
  - Utmaning geografi: Kontrasterna är vår största tillgång – vi ska arbeta för att göra kommunen ännu mer levande året runt.
  - Utmaning demografi: En kontrastrik befolkning skapar tillväxt. Kommunen ska skapa förutsättningar för att alla medborgare ska må bra – alla dagar.
  - Utmaning demokrati: Engagerade medborgare och medarbetare driver kommunen framåt genom dialog: det goda samtalet.
- Översiktsplan
- Områdesbestämmelser
- Detaljplaner
- Fastighetsplaner
- Simrishamns VA-plan
- Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält
- Bostadsförsörjningsprogram
- Arkitektur- och kulturmiljöprogram
- Av Kommunfullmäktige beslutade nämndsmål som knyter an till visionen och fokusområdena.

### 2 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar

Markanvisningar sker oftast för lite större projekt men kan ibland också ske för enstaka tomter. I de lite större projekten skriver kommunen och exploatören ett genomförandeavtal och ibland måste markanvisning först prövas genom planläggning.

#### 2.1 Planläggning

I vissa projekt måste markanvisningen föregås av planläggning. I de flesta fall bekostar kommunen planläggningen initialt men tar sedan ut kostnaden antingen i försäljningspriset för



marken eller genom planavgifter i samband med bygglov. I de projekt där exploatören ska bekosta hela eller delar av detaljplanearbetet tecknas vanligtvis ett planavtal, ett samarbetsavtal i vilket kommunen och exploatören kommer överens om fördelning av ansvar och kostnader för planprocessen.

## 2.2 Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent, under den tid som avtalet löper, ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde. Intressenten ska under denna tid utveckla tankarna kring sitt projekt och presentera ett förslag. Kommunen åtar sig att under avtalstiden inte förhandla om samma markområde med en annan intressent.

Markanvisningsavtal tecknas företrädesvis i de fall där en detaljplan ska tas fram i samarbete med exploatören. Markanvisningen syftar till att kommunen, under förutsättning att åtagandena i markanvisningsavtalet och därpå följande genomförandeavtal är uppfyllda, ska överlåta kvartersmarken i exploateringsområdet med äganderätt till exploatören. I genomförandeavtalet, som ska vara ingånget innan detaljplanen antas, regleras parternas ansvar för exploateringen mer i detalj, utifrån detaljplanens förutsättningar. Ett markanvisningsavtal måste alltid ha godkänts genom ett beslut i Samhällsbyggnadsnämnden för att vara giltigt.

## 2.3 Genomförandeavtal

Innan kommunen säljer ett planlagt markområde till den exploatör som valts ut att genomföra projektet tecknas vanligtvis ett genomförandeavtal. Avtalen tecknas antingen

- i slutet av planprocessen, innan detaljplanen antas, eller
- för ett område med redan gällande detaljplan.

Genomförandeavtalet anpassas efter varje enskilt fall men innehåller generellt följande punkter:

- Krav på byggnation och bygglov. Om byggnation inte genomförs inom avtalad tid utgår normalt vite.
- Kommunens åtaganden för t.ex. infrastrukturarbeten
- Pris och tidpunkt för marköverlåtelse
- Ansvar för eventuell fastighetsbildning
- Kommunens rätt att återta markanvisningen om exploatören inte följer avtalet
- Villkor för eventuell förlängning av avtalet (framställan om förlängning sker alltid skriftligt och i god tid innan avtalet löper ut)
- Villkor för vad som händer om projektet inte genomförs
- Exploatören får inte överlåta avtalet utan kommunens godkännande.
- Avtalets giltighetstid.

Ett genomförandeavtal måste, precis som ett markanvisningsavtal, ha godkänts genom ett beslut i Samhällsbyggnadsnämnden för att vara giltigt.

I regel säljs marken först när bottenplattan är gjuten. Markåtkomsten kan fram till försäljningstidpunkten lösas genom ett arrende.

Om området är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och/eller avlopps nätet görs detta efter en anmälan från exploatören och debiteras efter vid varje anvisningstillfälle gällande vatten- och avloppstaxa.



## 2.4 Markanvisning för bostäder

Simrishamns kommun äger mark såväl för enskilda bostadstomter som för större bostadsprojekt.

### 2.4.1 Enskilda bostadstomter

Simrishamns kommun har många så kallade fribyggartomter. För dessa tillämpas inte markanvisning, utan sedvanlig tomtkö och möjlighet att under tre månader reservera en tomt. Inom reservationstiden måste bygglov sökas. Tomten säljs på delegation efter att bygglovet har vunnit laga kraft och startbesked beviljats. Tomtförsäljningsprocessen beskrivs mer detaljerat i kommunens *Regler för reservation av kommunala bostadstomter i Simrishamns kommun*.

### 2.4.2 Större bostadsprojekt

För större projekt tillämpas markanvisning. Markanvisningen kan se på tre olika sätt: markanvisningstävling, anbudsförfarande och direktanvisning. Företrädesvis ska tävlings- eller anbudsförfarandet användas men en avvägning mellan de olika sätten måste göras i varje enskilt fall. Fördelarna med att använda sig av tävlings- eller anbudsförfarande framför direktanvisning är flera:

- Ger en större spridning av information om pågående projekt
- Gör att fler exploatörer blir intresserade
- Ger fler exploatörer, stora som små, en chans att få bygga
- Är ett transparent förfarande och minskar således risken att någon ska känna sig förbigången
- Innebär olika förslag som ger ett brett analysunderlag
- Beräknas ge kreativt underlag som berikar fortsatt process

Med en markanvisningstävling uppnås dessutom

- att kommunen väljer det bästa förslaget, både sett utifrån utformning och pris, där viktningen av utformning i förhållande till pris kan anpassas efter varje enskilt område
- idéer inför kommande planläggning i de fall detaljplan ännu inte påbörjats.

#### 2.4.2.1 Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingen är speciellt lämpat för områden där kommunen bedömer att läget är unikt och/eller att intresset för marken är stort. Tävlingen annonseras dels på hemsidan och skickas dels ut till de byggherrar som är aktiva i närområdet. I något fall kan tävlingen komma att annonseras även i annan media. Tävling kan utlysas både för mark som redan omfattas av detaljplan och även mark som kommunen planerar att planläggas. Kriterierna kan skilja sig åt mellan olika tävlingar även om alla vilar på samma riktlinjer. Processen för en markanvisningstävling liknar till viss del den för en upphandling. Tävlingsbidraget ska lämnas in i slutna, anonyma kuvert märkta med det aktuella tävlingsnamnet. Kuverten öppnas efter att anbudstiden löpt ut och öppningsförfarandet protokollförs. Därefter görs en utvärdering av de inkomna bidragen utifrån de för varje tävling fastställda kriterierna. Bedömningsgruppen presenteras i förväg i tävlingsprogrammet. Vinnaren erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal och/eller ett genomförandeavtal med kommunen. Genomförandeavtalets övergripande innehåll presenteras i förväg i tävlingsinbjudan. Den exploatör som vinner en markanvisningstävling är skyldig att följa sitt tävlingsbidrag. I



## Antagna av Kommunfullmäktige 2019-06-17

undantagsfall kan det finnas särskilda skäl att i någon mån avvika från tävlingsbidraget när det ska genomföras. En sådan avvikelse måste först godkännas av kommunen. Kommunen kan, precis som i en upphandlingsprocess, i vissa fall kan behöva välja att avbryta tävlingen eller förkasta samtliga bidrag.

### 2.4.2.2 Anbudsförfarande

Anbudsförfarandet kan ses som en förenklad form av markanvisningstävling där utvärdering i första hand sker efter erbjudet markpris. Krav ställs emellertid på att byggherrarna redovisar beskrivningar och enklare skisser för att visa på hur de tänker sig byggnationen och att den stämmer överens med de kriterier kommunen ställt i det aktuella fallet. Processen är annars i stort sett densamma som för förfarandet vid markanvisningstävling: Anbuderna ska lämnas in i slutna, anonyma kuvert märkta med det aktuella tävlingsnamnet. Kuverten öppnas efter att anbudstiden löpt ut och öppningsförfarandet protokollförs. Därefter görs en utvärdering av de inkomna anbuderna. Vinnaren erbjuds att teckna ett genomförandeavtal med kommunen. Kommunen kan, precis som i en upphandlingsprocess, i vissa fall kan behöva välja att avbryta tävlingen eller förkasta samtliga anbud.

### 2.4.2.3 Direktanvisning

I särskilda fall kan kommunen välja att direktanvisa mark:

- För markområden som annonserats ut som markanvisningstävling eller anbud men där inga anbud inkommit inom utannonserad tid.
- Till en exploatör som har en särpräglad idé för markområdet.
- För bostäder som riktar sig särskilt till någon av de utpekade grupperna i kommunens bostadsförsörjningsprogram

När ett markområde direktanvisas väljer kommunen ut en exploatör att skriva markanvisningsavtal och/eller genomförandeavtal med. Även om inte andra byggherrar blir tillfrågade i en direktanvisningsprocess ligger alltid dessa riktlinjer till grund för avtalsskrivning och genomförande. När ett markområde direktanvisas till en exploatör sker försäljningen till marknadsvärde. Kommunen beställer vid behov en oberoende värdering av marken.

### 2.4.3 Markanvisning för näringsliv

Vid anvisning av mark för verksamheter hanteras förfrågan i varje enskilt fall utifrån verksamhetsutövarens behov och tillgänglig mark. Verksamhetsutövaren anmäler sitt intresse för ett visst markområde/fastighet. I vissa fall skrivs i stället ett markanvisnings- och/eller ett genomförandeavtal med intressenten, framför allt för större områden när den aktuella tomten ännu inte är avstyckad. Om en reservation redan finns på det aktuella markområdet placeras intressenten i en kö. Beslut om försäljning av ett större markområde för verksamheter tas av Samhällsbyggnadsnämnden.

För mindre verksamhetstomter tillämpas inte markanvisning utan sedvanlig tomtkö. En verksamhetsutövare kan reservera en verksamhetstomt i fyra månader. Försäljningen sker på delegation.

För all verksamhetsmark, större områden såväl som tomter, gäller att marken säljs först efter att bygglov har vunnit laga kraft och (första) bottenplattan är gjuten. Markåtkomsten kan fram till försäljningstidpunkten lösas genom ett arrende/nyttjanderätt.



### **3 Principer för markprissättning**

Det är kommunens skyldighet att hantera skattemedel med omsorg samt att behandla alla lika. Därför är det naturligt att införskaffad och förädlad mark varken säljs till ett underpris eller till ett överpris. Kommunen har också att följa EU:s statsstödsregler som innebär att ett stöd inte får 1) gynna ett visst företag eller en viss produktion, 2) finansiera ett sådant stöd med offentliga medel, 3) genom stöd snedvrیدا eller hota konkurrensen och 4) påverka handeln mellan medlemsstaterna. Försäljning av kommunägd mark bör, med anledning av det ovan sagda, alltid utgå ifrån marknadsvärdet. Kommunen beställer vid behov en oberoende värdering av marken. Försäljningspriserna på mark beslutas av samhällsbyggnadsnämnden. Utöver priset på mark står exploitören själv för alla övriga kostnader som fastighetsbildning, vatten- och avloppsanslutning, elanslutning, bredbandsanslutning och eventuella andra. Om fastigheten upplåts med tomträtt regleras avgälden av Jordabalkens (1970:994) 13 kapitel. I de fall marken upplåts med arrende, grundar sig avgiften på marknadsvärdet av avtalsinnehållet.