

Flik 7.26



Vingåkers kommun

**Markanvisningspolicy
2020–2023**

1. Innehåll

1. Inledning.....	2
1,1 Syfte	2
1,2 Utgångspunkter	2
2. Markanvisningspolicy	3
2.1 Vad är en markanvisning?.....	3
2.2 Markanvisning Vingåkers Kommun	3
2.3 Val av byggherre	4
2.4 Gemensamma villkor för markanvisning	5
2.5 Metoder för markanvisning	6
2.6 Markanvisningar för olika ändamål	8
2.6.1 Bostäder.....	8
2.6,2 Verksamheter	8
2.6.3 Egnahem.....	8
2,7 Förteckning av markansökningar och markanvisningar	8
2.8 Principer för markprissättning.....	9
2.9 Beslutsgång i samband med markanvisning	9
2,10 Markanvisningsavtal	9
2.11 Plankostnadsavtal	9
2.12 Marköverlåtelseavtal/köpeavtal.....	9
3 Referenser.....	10

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Fastställd	Beslutande
Policy	Markanvisningspolicy 2020–2023	2016-09-12 § 86	Kommunfullmäktige
Giltighetstid	Processägare	Senast reviderad	Detta dokument gäller för
2020–2023		2019-11-25 § 128	

1. Inledning

I Vingåkers översiktsplan framgår det att en markanvisningspolicy ska tas fram och att policyn ska användas för att bidra till en ekologisk-, socialt- och ekonomiskt hållbar utveckling. Markanvisningspolicyn för Vingåkers kommun antogs av Kommunfullmäktige den 25 november 2019.

1,1 Syfte

Syftet med markanvisningspolicyn 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

Markanvisningar i Vingåkers kommun har sin utgångspunkt i översiktsplanen. Enligt den befintliga översiktsplanen ska kommunen byggas ut genom ekologisk-, social- och ekonomiskt hållbar samhällsutveckling. Utbyggnaden bör främst tillkomma i utpekade utvecklingsorter såsom Vingåkers centralort, Baggetorp Högsjö, Läfte, Marmorbyn, Viala och Österåker samt i stråket mellan Vingåkers centralort och Baggetorp.

2. Markanvisningspolicy

2.1 Vad är en markanvisning?

I Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beskrivs vad en markanvisning är. Med markanvisning menas en i lagen överenskommelse mellan kommunen och en byggherre, vilken ger byggherren under en begränsad tid ensamrätt om att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för byggnation. Marken som överenskommelsen gäller för måste ägas av kommunen.

Kommunen ska anta riktlinjer för markanvisningar och dessa riktlinjer ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för byggnation, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt vilka principer som gäller för markprissättningen.

Markanvisningen sker oftast på kommunal mark som har pekats ut att vara lämplig för ett specifikt ändamål i kommunens översiktsplan, exempelvis bostäder. Efter att ett markanvisningsavtal har tecknats med den utvalde byggherren detaljplanläggs marken, det är även möjligt att planlägga marken innan anvisning sker, vilket ofta sker när verksamheter ska etableras. Efter att en detaljplan har prövats och vunnit laga kraft kan byggherren söka bygglov, och när bygglov godkänts och vunnit laga kraft samt startbesked utgetts kan byggnationen påbörjas.

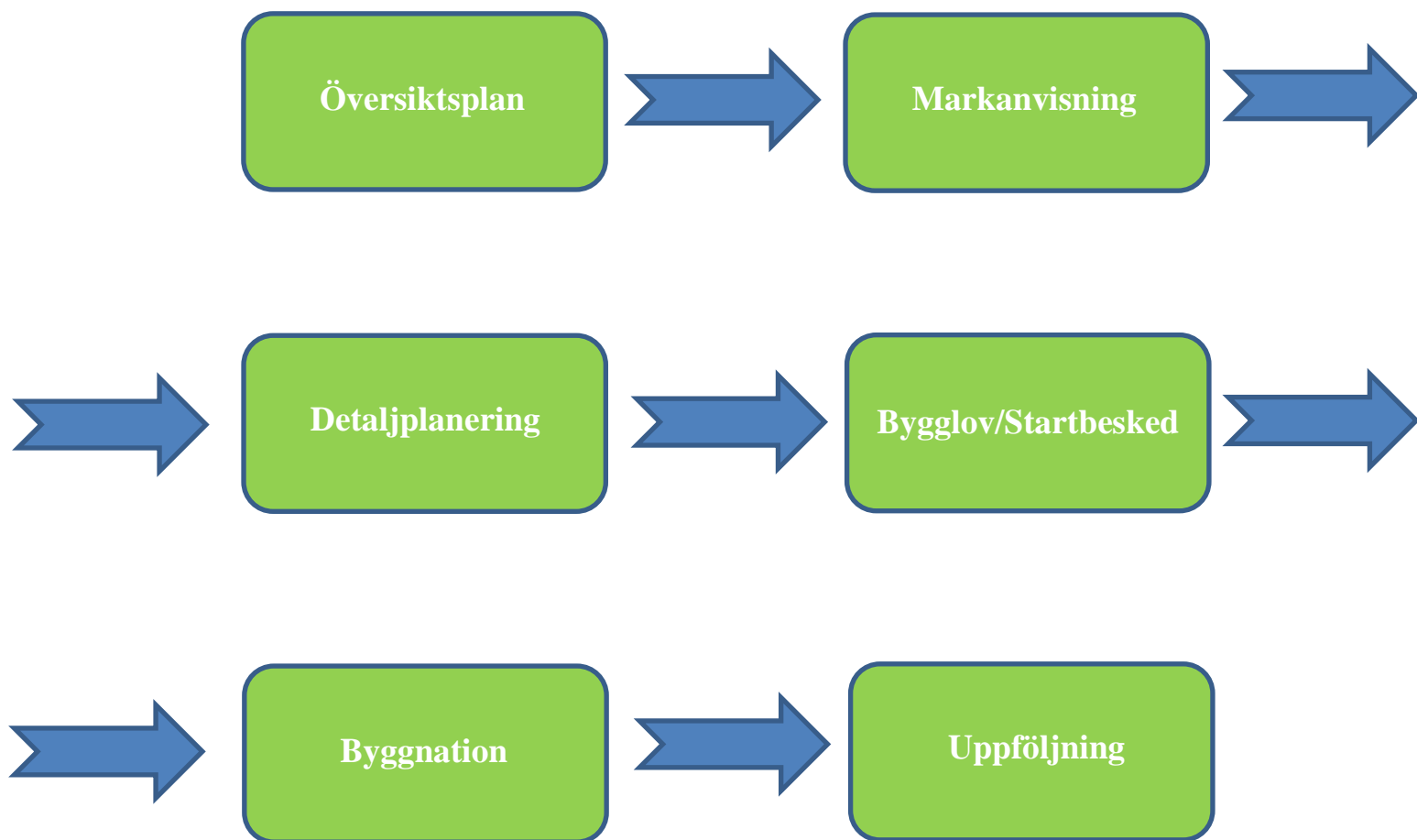
2.2 Markanvisning Vingåkers Kommun

En markanvisning är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för sin utveckling av kommunens mark. Målen finns i olika dokument och är föränderlig över tiden.

I **översiktsplanen** finns de övergripande mål som planmässigt styr utbyggnaden av olika bebyggelsemiljöer i stort. Översiktsplanen revideras och förnyas regelbundet men riktlinjerna ligger tämligen fast över tiden.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger de mål som gäller för den närmaste tiden. De **politiska målen** i bostadsförsörjningsprogrammet revideras inför varje mandatperiod och är alltså politiska ledningens direktiv för vilka satsningar som ska göras fram till 2022.

Anvisningsförfarandet skiljer sig när det gäller anvisning för bostäder och verksamheter då verksamheter ofta kräver viss sekretess för att skydda en affärsidé under förhandlingsperioden.



2.3 Val av byggherre

Kommunens uppgift är att se till så det inte finns orimliga konkurrensförhållanden på marknaden så att ett fåtal företag får monopolställning i kommunen. Vid valet av byggherre för bostadsproduktion ska följande kriterier uppfyllas:

1. Byggherrens sociala åtaganden.
2. Byggherrens tidigare genomförda projekt.
3. Byggherrens nytänkande och engagemang för att skapa goda bebyggda miljöer.
4. Att byggherren har en kvalitets- och miljöprofil.
5. Att byggherren följer svensk lagstiftning.

Dessa fem kriterier ska vara uppfyllda för att byggherren ska kunna tas upp i kommunens förteckning över byggherrar som är intresserade av markanvisningar. Vid markanvisning till kommunens bostadsbolag ska samma kriterier gälla som för andra byggherrar.

Vid val av byggherre för flerbostadshus ska även hänsyn tas till:

1. Byggherrens ekonomiska stabilitet.
2. Intresse för långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedda upplåtelseformer.
3. Byggherrens redovisade kunskap till exempel genom referenser.
4. Byggherren ska också visa att denne har ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.

Mark för verksamheter ska erbjudas den som vill bedriva verksamhet och uppföra byggnader som stämmer med de detaljplaner som passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet ska utgå utifrån kommunens vision och översiktsplan och med hänsyn till hur de tänkta verksamheterna påverkar kommunen.

2.4 Gemensamma villkor för markanvisning

Huvudregeln vid markanvisning för bostäder ska vara att marken för byggnationen säljs till byggherren. Markanvisningar ska vara tidsbegränsade upp till två år från det att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt markanvisningsavtalet. Under denna tidsbegränsade period har kommunen rätt att återta markanvisningen om kommunen bedömer att byggherren uppenbarligen inte avser eller har resurser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som markanvisningen avsåg. Om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset på marken kan kommunen ta tillbaka markanvisningen. Vid ett sådant återtagande av markanvisningen ska byggherren inte ges rätt till ersättning.

Om det sker flera markanvisningar inom ett område ska byggherrarna samverka i planprocessen. Ett område eller till exempel en fastighet, kan delas in i ett flertal markanvisningar. Om ett projekt avbryts till följd av ett beslut under detaljplaneprocessen ger detta inte byggherren rätt till att få en ny markanvisning som kompensation. En markanvisning får inte heller överlåtas till någon annan utan att kommunen skriftligen har godkänt överlåtelsen, detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Ekonomi

- Byggherrens aktuella kreditvärdighet enligt Bolagsverket får inte vara lägre än "B"
- Byggherrens bokslut från två år bakåt samt redovisning av byggherrens ekonomi under innevarande år ska presenteras.
- Finansieringsplan för projektet inkluderande
- referenser för kontroll av status ska presenteras

Ägandeförhållanden

- Redovisning av ägandeförhållande och koncernstruktur ska presenteras. Det ska tydligt framgå vilka som är ägare respektive ledamöter.
- Kreditupplysning ska tas på samtliga ägare.
- Byggherren ska ha en tydlig ledning gällande VD, ekonomichef, aktuell projektledare samt revisor.

Vandel

- Ägaren eller personer i bolagets ledning, får inte vara misstänkta eller dömda för brott för näringsverksamhet.
- Byggherrens intygar och redovisar att nuvarande och tidigare verksamhet eller projekt inte omfattas av någon tvist eller brottsmisstanke.

Kompetens

- Byggherren skall ha god kunskap av branschen och tillförsäkra ett långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.
- Planerade resurser i form av projektörer samt entreprenörer ska redovisas.
- Tidigare projekt med relevanta referenser ska presenteras.

Byggherren ska på begäran från kommunen 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 som kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige fattar eller kommer att fatta och som gäller för tidpunkten för markanvisningen ska följas. Exempelvis kan det handla om t.ex. miljöanpassat boende och riktlinjer för denna typ av boende.

2.5 Metoder för markanvisning

Markanvisning kan ges på olika sätt och Vingåkers kommun tillämpar fem olika metoder.

1. Anbudsförfarande - Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas till de byggherrar som är intresserade. De som fortfarande är intresserade av att lämna anbud lämnar in en enkel skiss över hur markområdet kan disponeras och bebyggas, byggherren kan även skicka med referensmaterial och inkomma med en prisuppskattning på aktuell mark. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter att en ny detaljplan tagits fram. De förutsättningar och krav som kommunen ställer framgår i det förfrågningsunderlag som kommunen tar fram till byggherrarna.
2. Bokningsförfarande – Bokningsförfarande används när ett redan detaljplanerat område ska genomföras och bygger på samma sätt som när man bokar sig för t.ex. en bostadsrättslägenhet. När bokningen når en nivå som kommunen bedömer tillräcklig skrivs kontrakt och kommunen startar med att bygga ut infrastrukturen i området såsom VA, el, fiber, lokalgator mm.

3. Direktanvisning – Vid en direktanvisning delas ett planlagt eller icke planlagt markområde ut till en eller flera byggherrar. Priset för markområdet ska vara bestämd av kommunen på förhand och känt av den som vill exploatera markområdet. Motivet 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.
4. Jämförelseförfarande – Vid jämförelseförfarande, som huvudsakligen berör mark för bostadsbyggande, genomförs markanvisningen enligt följande modell:
 - Kommunledningsförvaltningen, tillsammans med eventuellt andra förvaltningar, föreslår till kommunstyrelsen vilken typ och omfattning av bostadsbebyggelse som är aktuell för området. Bostadsförsörjningsprogrammet ska utgöra vägledning och vara underlag för detta val. Behov av lokaler för olika serviceändamål klargörs med hjälp av nyttjande förvaltningar och Vingåkers Kommunfastigheter AB som hyr ut lokaler till kommunens behov.
 - En kravspecifikation med urvalskriterier t ex projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, geotekniska- och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris etc. tas fram av kommunledningsförvaltningen och eventuellt tillsammans med andra förvaltningar, och sammanställs i en PM/program som tillhandahålls intressenterna. Kommunstyrelsen informeras om innehållet i programmet innan detta överlämnas till intressenterna.
 - Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av enkel skiss eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Detaljfrågor lämnas till ett senare skede.
 - Kommunstyrelsen samt eventuellt andra förvaltningar bedömer inkomna förslag och utser därefter byggherre/byggherrar.
5. Markanvisningstävling är en tävling med krav på att byggherrarna ska lämna in anbud på arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling används i de fall där platsen eller ändamålet bedöms lämpligt. I ett projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans med ekonomin är viktiga, kan vara aktuella för en markanvisningstävling. Förutsättningarna för tävlingen beskrivs i ett program som kommunen tar fram.

2.6 Markanvisningar för olika ändamål

2.6.1 Bostäder

Kommunen ska vara initiativtagare till att nya bostäder byggs och agera för att de nya bostäderna har rimliga kostnader för boende. Fördelning av kommunal mark ska syfta till att byggandet ska vara variationsrikt och att bostäder som har en god standard produceras till lägsta möjliga kostnad samt variera i bostads- och upplåtelseformer. Kommunen kan ställa krav på att det ska finnas olika typer av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar vid en markanvisning för att täcka de olika formerna av bostadsbehov i kommunen. Här kan det handla om att hälften av de bostäder som byggs vid en markanvisning ska vara hyresrätter.

Om kommunen har ett större sammanhängande markområde kan det 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 inom området som anvisats.

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

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

2.6.2 Verksamheter

Kommunens mark för handel-, industri- eller kontorsverksamheter ska finnas tillgänglig för den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planenligt och innehållsmässigt passar ett visst planområde. Verksamheten ska medverka till att uppfylla de mål som uttrycks i kommunens vision och översiktsplan.

2.6.3 Egnahem

Kommunen iordningställer också småhustomter för egnahemsbyggande, s.k. fribyggartomter. Dessa tomter fördelas efter speciella regler och fördelningen sker genom en upprättad tomtkarta. Accepteras erbjudandet hanteras försäljning eller tomträttsupplåtelse på sedvanligt sätt av kommunstyrelsen genom delegation från kommunfullmäktige.

2.7 Förteckning av markansökningar och markanvisningar

Intressen för en markanvisning lämnas skriftligen till kommunledningsförvaltningen som registrerar in intresseanmälan i kommunens offentliga register.

Kommunledningsförvaltningen upprättar en förteckning över de markanvisningar som finns i kommunen, förteckningen visar företag, datum, ändamål, ytor och eventuellt antal lägenheter. Förteckningen används som en uppföljning av kommunledningsförvaltningen och skiljer på markanvisningar för bostäder och verksamheter.

2.8 Principer för markprissättning

Värdet på kommunal mark ska utgå ifrån marknadsvärdet och 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 om det behövs i varje enskilt fall avgöra vad marken är värd. I fall där få eller inga jämförelseobjekt finns ska kommunen göra en oberoende marknadsvärdering av marken. Värdet på marken ska utgå utifrån värdet av marken som detaljplanelagd.

2.9 Beslutsgång i samband med markanvisning

I Vingåkers kommun är det kommunstyrelsen på delegation från kommunfullmäktige som beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område. Kommunstyrelsen beslutar även om vilken tilldelningsmetod som ska användas och vilken tilldelning som ska ske vid markanvisning. När anbudsförfarande, jämförelseförfarande 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.

2,10 Markanvisningsavtal

När förutsättningarna för projektet är klara skrivs ett markanvisningsavtal mellan kommunen och utvald byggherre, förutsättningarna kan bland annat handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris, eller om projektet är av så stor ekonomisk betydelse för parterna att en tidig reglering av villkoren är att föredra.

Markanvisningsavtalet ska innehålla alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen eller överlåtelsen. Markanvisningsavtalet beslutas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige, beroende på avtalets utformning och art.

Ett markanvisningsavtal ska gälla normalt i två år från det att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet. Förlängning kan godkännas så länge byggherren aktivt har drivit projektet och eventuella förseningar inte har berot på byggherren.

2.11 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal reglerar så att byggherren förbinder sig att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar för att kunna genomföra detaljplanen. Den tid som kommunen lägger ned i planarbetet ska debiteras enligt löpande räkning. Kostnader för externa utredningar bekostas av byggherren.

2.12 Marköverlåtelseavtal/köpeavtal

Ett marköverlåtelseavtal eller köpeavtal tecknas mellan byggherren och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet ska reglera villkoren för marköverlåtelsen mellan byggherren och kommunen. Innehållet i avtalet anpassas så att det passar varje enskilt fall.

3 Referenser

Vingåkers kommuns Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-25 § 128