

## **Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Hammarö kommun. Antaget av kommunfullmäktige 2017-10-30 (dnr 2017/245)**

### **Riktlinjer – allmänt**

Enligt lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) är de kommuner som genomför markanvisningar skyldiga att anta riktlinjer.

Riktlinjerna för markanvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggelse, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna är endast vägledande. Detta innebär att riktlinjerna inte är bindande, varken för kommunen eller för byggherrar och exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan med andra ord i enskilda fall frångå sina riktlinjer.

### **Begreppet markanvisning**

Med markanvisning avses, enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre, vilken ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst område för bebyggelse.

### **Utgångspunkter och mål**

Utgångspunkter och det övergripande målet med riktlinjerna är att påskynda och öka bostadsbyggandet och etableringar av verksamheter. Riktlinjerna ska även skapa ökad tydlighet av fördelning av kostnader och intäkter samt andra förhållanden som är av betydelse vid tecknande av avtal om försäljning eller upplåtelse av mark.

### **Syfte**

Hammarö kommuns syfte med att upprätta markanvisningsavtal är att säkerhetsställa att marken nyttjas på ett sätt som överensstämmer med kommunens översiktsplan, visioner och riktlinjer för bostadsförsörjning samt stödja genomförandet av byggnation enligt gällande detaljplan. Kommunen ges härigenom möjlighet att påverka ett områdes innehåll, byggnaders utformning och bostädernas upplåtelseform.

## Metoder för markanvisning

Kommunen tillämpar tre metoder för markanvisning, direktanvisning, markanvisningstävling och anbudsförfarande.

### Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte föreligger något behov av anbud, exempelvis när en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga och kommunen bedömer förslaget som bra. Villkoren för markanvisning och kraven på byggherren skall alltid utgå från kommunens mål för nybebyggelse.

När direktanvisning sker ska priset för marken sättas till aktuellt marknadsvärde eller enligt gällande taxa. Marknadsvärdet tas fram genom oberoende värderingsman. Genom att pris fastställs utifrån oberoende värderingsman, säkerställs att eventuell markupplåtelse sker till marknadsvärde och därmed inte bryter mot det regelverk som framgår av kommunallag samt EG-rättens statsstödsregler. Pris enligt gällande taxa baseras på beslut taget i Kommunfullmäktige.

Vid direktanvisning tilldelas marken en byggherre utan konkurrens.

### Markanvisningstävling

En markanvisningstävling vänder sig till exploatörer som vill vara med och utveckla attraktiv kommunal mark. Syftet är att få fram så bra förslag som möjligt på hur ett område kan exploateras. Förslagen ska utgå från de förutsättningar som kommunen ger. Vinnande förslag tecknar ett markanvisningsavtal med kommunen för att starta genomförandet av förslaget.

Bedömningsgrunder vid markanvisningstävling, dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

### Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan beslutas innan tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.

### Mångfald i boendet

Hammarö kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en variation när det gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika stadsdelar och områden.

### Miljö

Hammarö kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling.

### Konkurrens och mångfald på marknaden

Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område. På samma sätt strävar kommunen efter en mångfald bland arkitekter.

### Gestaltning

Hammarö kommun lägger vikt vid områdets och bostadens utformning, både boende- och utomhusmiljö. Därför är exempelvis ett projekts arkitektoniska utformning av betydelse och hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall valda delar av gestaltungsprogram ett kriterium vid markanvisning.

#### Organisation och genomförande

Det är viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

#### Anbudsförfarande

När flera intressenter finns till samma markområde eller när kommunen har särskilda villkor för byggnationen, ska markanvisning ske genom anbudsförfarande. Vid val av byggherre ses på priset samt hur eventuellt tidigare markanvisade projekt genomförts. Valet beror även på hur det föreslagna förhåller sig till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, översiktsplan samt gällande detaljplan.

#### Grundläggande villkor för markanvisningar

- Markanvisningsavtal tecknas på 6-12 månader. Förlängning kan dock i vissa särskilda fall medges av kommunen. Om inte bindande köpeavtal träffas inom avtalstiden står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning.
- I samband med tecknandet av markanvisningsavtalet betalar byggherren 10 procent av det slutliga försäljningspriset. Avgiften räknas av mot priset, om köpeavtal skrivs inom tiden för markanvisningen. Tecknas inget köpeavtal betalas inte avgiften tillbaka.
- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ny markanvisning.
- Ett markanvisningsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående.
- Andra/övriga regler eller riktlinjer som kommunfullmäktige fastställt och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen skall följas.

#### Markanvisningsavtalet skall innehålla uppgifter om:

Fördelning av ekonomiskt ansvar i samband med projektering och byggnation.

Ansvar för anläggande och bekostande av eventuell utbyggnad av kvartersmark för bostäder, där sådan ska anläggas.

Ansvar för anläggande och bekostande av allmänna platser, där sådana ska anläggas, samt ansvar för framtida driftkostnader som är förbundna med dessa.

Uppgifter om vem som bekostar lantmåteriförrättningar, i de fall sådana blir nödvändiga.

Uppgift om att vardera parten bär sina egna kostnader, i de fall man frånträder markanvisningsavtalet.

---

Specifikation och identifikation av övriga kostnader som kan vara förenliga med exploateringen av området, samt hur dessa fördelas.

### **Markanvisning i praktiken**

Alla byggherrar som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad kan meddela kommunen detta genom att skicka in en intresseanmälan. Denna intresseanmälan bevakas vid tilldelning av kommunal mark. Intresseanmälan ska ställas till Hammarö kommun, Kommunstyrelsen, Box 26, 663 21 Skoghall, eller [kommunstyrelsen@hammaro.se](mailto:kommunstyrelsen@hammaro.se).

När kommunen har mark att anvisa kommer detta att annonseras på kommunens hemsida. De byggherrar som anmält sitt intresse kommer även att informeras att markanvisning pågår.

Målsättningen är att en byggherre, när det gäller enklare projekt, ska kunna få beslut inom ca 3 månader om kommunen vill gå vidare med en formell markanvisning.