

Riktlinjer för markanvisning



Ronneby kommun

Antagen av KF 2016-06-16 §265

Bakgrund

Enligt lag (SFS 2014:899) ska alla kommuner, så länge de genomför markanvisningar, anta riktlinjer för dem. Riktlinjerna för markanvisning innehåller kommunens utgångspunkter och mål med markanvisningar. Två huvudsyften finns. Ett är att åstadkomma en kvalitetssäkrad process vid exploateringar där resultatet leder till en god och varierad bebyggd miljö som uppfyller Ronneby kommuns kvalitetskrav i enlighet med kommunens intressen och inriktningar. Ett annat syfte är att möjliggöra god konkurrens mellan olika aktörer på marknaden och att göra exploatering i Ronneby kommun mer attraktivt genom tydliga riktlinjer. Enligt kommunens strategiska målområde "Fler jobb" ska Ronneby kommun bidra till ett positivt näringslivsklimat och vara ett attraktivt område där företag vill etablera sig och utvecklas. Målområdet "Attraktivt boende" anger också att kommunen ska utveckla och planera för attraktiva boenden inom hela kommunen

Riktlinjerna gäller för det kommunala markinnehavet. Kommunfullmäktige är ytterst ansvariga för markanvisningar i kommunen. Markanvisningar handläggs normalt av Tekniska förvaltningen, med stöd av andra kommunala verksamheter, främst Miljö- och Byggnadsförvaltningen och Näringslivsenheten. Riktlinjerna gäller både när en intressent kontaktar kommunen och när kommunen önskar sälja/exploatera mark. I undantagsfall, och efter beslut av Kommunstyrelsen, kan avsteg göras från riktlinjerna för markanvisning.

Riktlinjer för markanvisning relaterar till flera planer och policys som gäller i Ronneby kommun. "Översiktsplan Ronneby kommun" samt "Generellt kvalitetsprogram för planering och byggande i Ronneby kommun" är två av de viktigaste. Dessutom finns det flera andra planer som är viktiga – dessa hanterar frågor om avfall, dagvattenhantering samt kommunens miljömål. Ofta finns det dessutom detaljplan för det aktuella området. Dessa dokument styr kommunens och exploatörens verksamhet och aktiviteter inom markanvisnings- och genomförandeskedet, men även senare i byggstadiet.

Riktlinjerna bör ses över varje mandatperiod eller då behov uppstår. Tekniska förvaltningen, i samarbete med Miljö- och Byggnadsförvaltningen, ska driva arbetet. Riktlinjerna har antagits av Kommunfullmäktige och en översyn ska antas av Kommunfullmäktige.

Förklaring av termer som kan användas vid markanvisning:

- Markanvisning – en överenskommelse mellan kommun och exploatör som ger exploatören rätt att under en begränsad tid och med givna villkor förhandla med kommunen om köp av mark.
- Markanvisningsavtal – det avtal som specificerar villkor för markanvisningen.
- Köpeavtal – det avtal som specificerar villkor, tillträdesdatum och pris för överlåtelse av mark.
- Planavtal – det avtal mellan kommun och exploatör som reglerar kostnadsersättning för kommunens administrativa arbete med framtagandet av planhandlingar, samt vem som ska utföra utredningar m.m. i samband med planarbetet.
- Exploateringsavtal – det avtal som reglerar genomförandet när kommunen inte äger marken.

Metoder för markanvisning

Ronneby kommun arbetar med markanvisning både avseende byggklar mark och mark som kräver beredning och/eller planläggning. Initiering av markanvisning kan ske genom att exploatör inkommer med skriftlig intresseanmälan till Ronneby kommun, eller genom att kommunen går ut med en förfrågan om intresse till en eller flera aktörer. Det finns några speciella metoder för markanvisning som används.

- Direktanvisning – exploatör inkommer med förfrågan och kommunen anser att mål med markanvändning bäst uppnås genom avtal med exploatör. Detta betyder att förfrågan följer de intentioner kommunen uttryckt i sin fysiska planering eller att ingen konkurrens finns/erbjuds för marken i fråga.
- Intresseanvisning – anbudsfordfarande där kommunen inte har speciella krav utöver de som fastställts i detaljplanen.
- Tävlingsanvisning – tävling anordnas där exploatörer inkommer med förslag på hur ett område ska exploateras (enligt kriterier uppsatta av kommunen) och där vinnande bidrag får markanvisning.
- Särskild anvisning – tillämpas i särskilda fall där kommunen prövar ny teknik eller utvecklar en process. Exploatör väljs ut baserat på kompetens och erfarenhet.

Vilken metod som används bestäms från fall till fall och beslut baseras på lämplighet för mark i fråga. Kriterier kan exempelvis vara främjande av konkurrens, hur styrt eller visionärt projektet är, eller prissättning. Beslut om metod för och tilldelning av markanvisning fattas enligt gällande delegationsordning.

Intresseanmälningar/anbud från exploatör ska vara skriftliga och innehålla följande delar:

- Företagets organisation och historik
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Affärsidé
- Referensobjekt
- Projektidé och projektkalkyl (ska innehålla skisser)
- Hur projektidén bidrar till uppfyllandet av kommunens vision och mål

Dessutom kommer kommunen att göra sedvanlig kontroll av ekonomisk status och inbetalda skatter och avgifter, samt annan kontroll som bedöms lämplig. Intresseanmälan kan till viss del utvecklas över tid i syfte att inte låsa in exploatering i ett för tidigt skede.

Bedömningsgrunder för intresseanmälningar/anbud specificeras i förfrågan. Markpris, miljö, klimat, hållbarhet (ekologiskt, socialt, ekonomiskt), mångfald i boende och upplåtelseform, konkurrens på marknaden och gestaltning är exempel på bedömningsgrunder.

Ronneby kommun använder sig av olika metoder för att säkerställa att mark inte säljs under marknadspris. Exempel är att marken säljs genom ett anbudsfordfarande. När så inte är aktuellt så sker värdering av oberoende expert. Priset skall vara marknadsmässigt men inte marknadsledande.

Ibland går Ronneby kommun direkt in i fastighetsförsäljning inför byggnation utan att genomföra markanvisning. Detta sker främst för mindre tomter inom detaljplanelagt område.

Grundläggande villkor för markanvisning

- Ett markanvisningsavtals bindningstid specificeras i avtalet. Det finns två huvudsakliga spår. Finns ingen detaljplan gäller normalt 18 månader. Finns detaljplan gäller normalt sex månader. Förlängning kan beviljas om det finns särskilda skäl, t ex en realistisk planering för uppförande av byggnation. En förutsättning för förlängning är att exploatören drivit projektet aktivt och att förseningen inte beror på exploatören.
- Ronneby kommun garanterar inte att tecknande av markanvisning på mark som saknar detaljplan leder till byggrätt och att detaljplan vinner laga kraft.
- Ronneby kommun tar ut markanvisningsavgift som motsvarar 5 % av uppskattad köpeskillning. Markanvisningsavgiften räknas av köpeskillingen.
- Ronneby kommun kan återta markanvisning om särskilda skäl uppkommer. Återtagen markanvisning ger inte förtur till annan markanvisning. Ronneby kommun betalar tillbaka markanvisningsavgiften, dock inte andra kostnader som uppstått i samband med markanvisningen.
- Om exploatör avbryter markanvisningen återbetalas inte markanvisningsavgiften eller andra kostnader som uppstått i samband med markanvisningen.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Gäller även överlåtelse inom samma bolag.

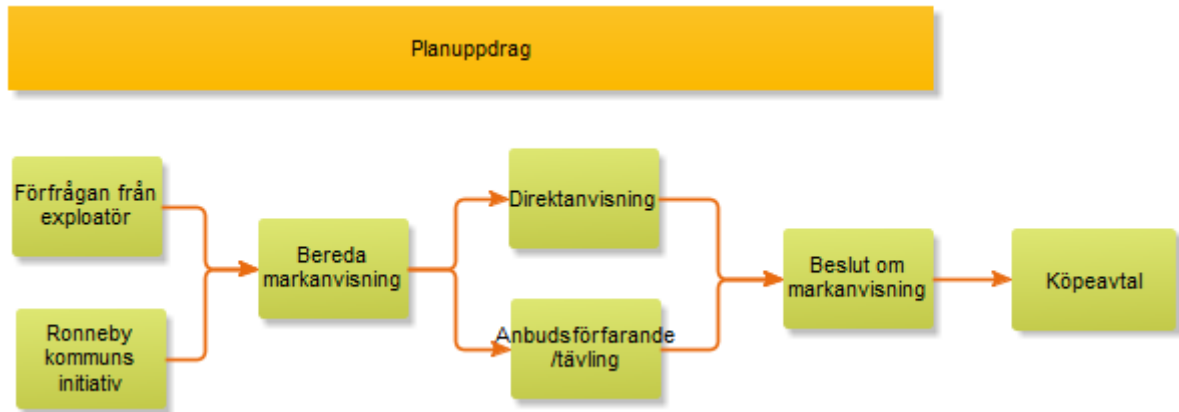
Överlåtelse av mark

När tiden för markanvisning upphör ska köpeavtal tecknas. Detta köpeavtal ska innehålla följande information:

- Tillträde – sker normalt när köpeskillingen är erlagd och övriga villkor uppfyllda.
- Köpeskillning – storlek samt vad den reglerar och datum för erläggande.
- Byggnadsskyldighet – byggnation ska inledas, motsvarande färdigställd bottenplatta, inom 18 månader.
- Överlåtelseförbud – köpeavtal får inte överlåtas, ej heller till närstående företag, utan Ronneby kommuns skriftliga godkännande.
- Vite – storlek samt att det utgår om inte byggnadsskyldighet eller andra villkor uppfylls.
- Giltighet – för att köpeavtalet ska gälla krävs att köpeskillingen erläggs inom utsatt tid samt att fastighetsbildning vinner laga kraft om så krävs. Det kan förekomma andra giltighetsvillkor.
- Övriga villkor – exempelvis beredande av mark, undersökningar, anläggandet av infrastruktur.

Handläggningsrutiner

I figuren nedan visas en schematisk vy över handläggningsprocessen.



Figur 1 Flödesschema över markanvisningsprocessen

Verksamheter som är inblandade i markanvisnings- och exploateringsprocessen är som följer:

- Tekniska förvaltningen arbetar med exempelvis markförsäljning, vägar, parkmark och markberedning. I samråd med Miljö & Teknik AB planeras även VA, el och fiber.
- Miljö- och byggnadsförvaltningen arbetar med detaljplan, bygglov, miljöprövningar och andra förberedelser.
- Kommunledningsförvaltningen och Näringslivsenheten samordnar respektive förmedlar markanvisningen i stort.

Det finns ett antal funktioner som är speciellt viktiga i markanvisnings- och exploateringsprocessen:

- Exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Näringslivschef, Näringslivsenheten
- Markförvaltare, Tekniska förvaltningen
- Stadsarkitekt, Miljö- och Byggnadsförvaltningen
- Etableringsgruppen, representanter från verksamheterna ovan