

Riktlinjer för markanvisning för exploatering

Dessa riktlinjer gäller för markanvisningsavtal som tecknas mellan Timrå Kommun och avsedd Exploatör från och med det datum då Kommunfullmäktiges beslut att anta dessa riktlinjer vinner laga kraft. Dessa riktlinjer utgår ifrån Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Definition Markanvisning

När byggherre/exploatör planerar för ny bebyggelse på kommunal mark fördelar kommunen marken genom ett så kallat markanvisningsbeslut till olika intressenter (nedan kallat Exploatör).

En markanvisning ger en Exploatör rätt att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna att genomföra ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger. Den nya bebyggelsen kräver oftast ny eller ändrad detaljplan. Markanvisning sker antingen genom att kommunen direktanvisar ett område eller genom en markanvisningstävling.

Kommunen upprättar ett så kallat markanvisningsavtal för aktuellt projekt/område. Detta avtal utgör grund för Kommunstyrelsen beslut att tilldela en Exploatör en markanvisning.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att Exploatören accepterar villkoren som gäller för markanvisningen. Avtalet ger Exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförande av den nya bebyggelsen (bostäder eller näringslivsetablering). Ensamrätten ska ge Exploatören tryggheten att satsa de resurser och kostnader, för projektering, utredning m.m, som blir aktuella i samband med detaljplanearbetet.

Genomförande- och/eller köpeavtal, som reglerar villkoren för köp samt genomförandet av detaljplan, ersätter markanvisningsavtalet när detaljplanen antas.

Allmänna mål

Kommunen ska tillgodose behovet av en effektiv och ändamålsenlig fysisk samhällsstruktur inom ramen för en långsiktigt hållbar tillväxt. Kommunens översiktsplan, eventuella fördjupade översiktsplaner samt beslutade mål och riktlinjer ligger till grund för tilldelning av markanvisning.

Kommunfullmäktige kan ge behörig förvaltning i uppdrag att finna mark för ett givet ändamål, till exempel skola, hyresrätter m.m. då blir markområdet öronmärkt för detta ändamål.



Principer för prissättning

Anvisat markområde för bostäder säljs till marknadspris. I undantagsfall kan den upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som Kommunfullmäktige beslutar. Marknadspriset utgår ifrån färdiga byggrätter enligt detaljplan (kr/BTA eller motsvarande) samt maximal försåld byggrätt. Med det menas att endast hela byggrätter säljs vid eventuell etapputbyggnad. Aktuellt försäljningspris fastställs vid det tillfälle då köpehandlingar upprättas (med marknadsvärdering som grund). Vid tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtal ska uppskattning om marknadspris kunna uppges.

Anvisade områden för näringslivsetableringar säljs till marknadspris som ovan. Undantag är att priset regleras efter försåld markareal (kr/kvm) ej byggrätt.

Direktanvisning eller markanvisningstävling

Anvisning av mark sker i första hand genom direktanvisning.

Markanvisningstävling kan genomföras där intresset bedöms stort eller där marknadsvärdet är osäkert. Tävlingen kan ligga till grund för markanvisningsavtal och avse markpris, idéer om utformning, användning eller andra parametrar kommunen vill konkurrensutsätta. Det är positivt om tävlingen kan bidra till att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga kostnader.

Val av Exploatör

Kommunen, genom beslut av Kommunstyrelsen, väljer den Exploatör som anvisas kommunal mark. Kommunen ska försäkra sig om att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden vid valet av Exploatör. Av denna anledning bör antalet markanvisningsavtal begränsas vid samma tidpunkt till två (2) stycken per Exploatör (företag/ företagsgrupp). Undantag kan medges vid särskilda skäl.

Ansökan om markanvisning görs hos Timrå kommun, Miljö- och byggkontoret. Ansökan handläggs av Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret. Exploatörens intentioner med det planerade projektet ska tydligt framgå i ansökan; till exempel bör målgrupp och gestaltning presenteras.

Vid val av Exploatör ska kommunen ta hänsyn till dennes ekonomiska stabilitet och långsiktighet. Sökande ska på uppmaning lämna över årsbokslut och ratingintyg från kreditvärderingsinstitut.

En långsiktig kvalitets- och hållbarhetsprofil hos Exploatören är en förutsättning. Sökanden ska på uppmaning styrka, med referenser, att man uppfyller dessa krav.

Om ansökan inte bedöms uppfylla de krav kommunen ställer eller de målsättningar kommunen har för respektive område kommer markanvisning inte att medges.

Villkor för markanvisningar

Följande villkor ska gälla för markanvisningar:

- a) En markanvisning är tidsbegränsad till högst 24 månader från Kommunstyrelsens beslut att bevilja ett markanvisningsavtal. Kommunstyrelsens kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att Exploatören aktivt drivit projektet under hela markanvisningsperioden och att förseningen inte beror på Exploatören.
- b) Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid tecknandet av markanvisningsavtalet. En återtagen markanvisning ger inte Exploatören rätt till ersättning.
- c) Exploatören står den ekonomiska risken i samband med detaljplanarbetet. När Exploatören undertecknar markanvisningsavtalet godkänner Exploatören att kommunen påbörjar aktuellt detaljplanarbete. Godkänt planuppdrag från Kommunstyrelsen krävs utöver godkänt markanvisningsavtal.
- d) För varje markanvisningsavtal ska ansvars- och kostnadsfördelningen mellan Kommunen och Exploatören framgå med punkten c som grund. T.ex. vem som beställer nödvändiga utredningar för detaljplanens framtagande och i vilket skede i planprocessen. Detta upplägg kan variera beroende på Exploatörens önskemål och kommunens resurser vid tidpunkten för markanvisningen. Denna fördelning har betydelse om planarbetet avbryts och/eller markanvisning återtas.
- e) Projekt som avbryts ger inte Exploatören rätt till skadeståndersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- f) Markanvisning får inte överlätas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse från Exploatören till närstående företag.
- g) Exploatören ska följa generella krav/riktlinjer som beslutas av Kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige.
- h) Avgiften för markanvisningen uppgår till 1 % av markvärdet vid den tidpunkt då markanvisningsavtalet tecknas. Avgiften är som minst 10 000 kronor och som mest 50 000 kronor, och ska betalas senast 30 dagar efter det att markanvisningsavtalet tecknas.