

Riktlinjer för markanvisning för exploatering

Dessa riktlinjer gäller för markanvisningsavtal som tecknas mellan Timrå Kommun och avsedd ~~Byggherre~~~~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~~~~Byggherre~~).

En markanvisning ger en ~~Byggherre~~~~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~~~~Byggherre~~ en markanvisning.

Markanvisningsavtal

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

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) men tar hänsyn till byggrättens nyttjandegrad vid beviljat bygglov – om mer än 75 procent av den totala byggrätten använts. samt maximal försäld byggrätt. Med det menas att endast hela byggrätter säljs vid eventuell etapputbyggnad. Aktuellt försäljningspris fastställs under markanvisningens löptid vid det tillfälle då köpehandlingar upprättas ((med marknadsvärdering och planerad byggrätt som grund). Vid tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtal ska uppskattning om marknadspris kunna uppges.

Anvisade områden för näringslivetableringar säljs till marknadspris som ovan, vanligtvis genom tillämpande av de riktpriser som beslutats av kommunfullmäktige. Undantag är att pPriset regleras efter försäld markareal (kr/kvm) ej byggrätt.

Direktanvisning, ~~eller markanvisningstävling~~ anbudsförfarande eller markanvisningstävling

Anvisning av mark sker i första hand genom direktanvisning. Vid direktanvisning förbehåller

sig kommunen sin fria prövningsrätt i egenskap av markägare. Kommunen har alltid möjlighet att avslå en ansökan om direktanvisning.

~~Markanvisningstävling~~ Anbudsförfarande eller markanvisningstävling kan genomföras där intresset bedöms stort eller där marknadsvärdet är osäkert. Bedömningskriterier tas fram för varje enskilt tillfälle och kan avse markpris, utformningsidéer eller liknande. 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 ByggherreExploatör

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

Ansökan om markanvisning görs hos Timrå kommun, Miljö och bygghkontorets samhällsenheten som handlägger. ~~Ansökan handläggs av Samhällsenheten, Miljö och bygghkontoret.~~ ByggherrenExploatörens intentioner med det planerade projektet ska tydligt framgå i beskrivas i ansökan; till exempel kan ~~bör~~ målgrupp och gestaltning presenteras.

Vid val av ByggherreExploatör 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 markanvisningsavtalets undertecknande. Kommunstyrelsens beslut att bevilja ett markanvisningsavtal. I särskilda fall, där Kommunen bedömer att behov finns, kan markanvisningen tidsbegränsas till 48 månader. Det kan röra sig om större projekt, såsom ett nytt bostadsområde, där detaljplanering föregås av planprogram eller liknande. Kommunstyrelsen kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att Exploatören-Byggherren aktivt drivit projektet under hela markanvisningsperioden och att förseningen inte beror på Exploatören-Byggherren.
- b) Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om ~~det~~ är uppenbart att Exploatören-Byggherren 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-Byggherren rätt till ersättning.
- c) För projekt som initierats av Byggherre, Exploatören står byggherre den ekonomiska risken i samband med detaljplanearbetet. När Byggherren-Exploatören undertecknar markanvisningsavtalet godkänner Exploatören-Byggherren att kommunen påbörjar aktuellt detaljplanearbete. Godkänt planuppdrag från Kommunstyrelsen krävs utöver godkänt markanvisningsavtal.
- e)d) För större stadsbyggnadsprojekt kan särskilda villkor uppställas för planering, genomförande och kostnadsfördelning mellan parterna. Dessa regleras i markanvisningsavtal. För varje markanvisningsavtal ska ansvars- och kostnadsfördelningen mellan Kommunen och Exploatören-Byggherren 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 Exploatören-Byggherrens önske-mål och kommunens resurser

vid tidpunkten för markanvisningen. Denna fördelning har betydelse om planarbetet avbryts och/eller markanvisning återtas.

- ~~e)e) _____ Projekt som avbryts ger inte Exploatören-Byggherren rätt till skadeståndersättning eller ny markanvisning som kompensation.~~
- ~~e)f) Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse från Exploatören-Byggherren till närstående företag.~~
- ~~f) Exploatören ska följa generella krav/riktlinjer som beslutas av Kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige.~~

~~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.~~

- ~~g) Avgiften för markanvisningen uppgår till 0,5 prisbasbelopp (PBB, 47 600 kr för 2021) för anvisade ytor upp till 10 000 kvm. Därefter ökar avgiften med 0,5 prisbasbelopp för varje tillkommande 10 000 kvm.. Markanvisningsavgiften ska betalas senast 30 dagar efter det att markanvisningsavtalet tecknas. Betalas inte avgiften förfaller avtalet.~~

~~Exempel 1: en markanvisning som omfattar 7400 kvm markyta genererar en avgift om 0,5 PBB (23800 kr för 2021)~~

~~Exempel 2: en markanvisning som omfattar 23000 kvm markyta genererar en avgift om 1,5 PBB (71400 kr för 2021)~~

- ~~h) Avgiften kan reduceras helt eller delvis om kommunen utser en byggherre till samordningsansvarig i ett större stadsbyggnadsprojekt (ankarbyggherre).~~
- ~~i) För projekt som når kriterierna för Miljöbyggnad silver eller guld, Svanenmärkning eller uppförs i enlighet med kommunens antagna träbyggnadsstrategi, återbetalas markanvisningsavgiften vid lämnat slutbesked och/eller visad certifiering.~~