



RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR



Inledning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommun och exploatör som ger ensamrätt till exploatören att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för genomförandet av ny bebyggelse.

Syfte och mål

Riktlinjer som tydliggör kommunens utgångspunkter och rutiner för markanvisning ska finnas enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Riktlinjerna är vägledande för kommunen och för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Om det för att på ett ändamålsenligt sätt ska gå att genomföra detaljplanen kan riktlinjerna i det enskilda fallet frångås.

Lidköping vill inspirera nyproduktion, vår ambition är att markanvisningar ska erbjudas till stora och små exploatörer som berikar kommunen med mångfald och variation. Vi eftersträvar en stark och effektiv relation till exploatörer för att genomföra byggnadsprojekt på ett rationellt sätt.



Tillvägagångssätt

Markanvisning för bostadsbebyggelse innebär att kommunen anvisar mark till en exploatör genom jämförelseförfarande eller direktanvisning. Villkor och förutsättningar regleras i ett markanvisningsavtal med efterföljande marköverlåtelseavtal.

Jämförelseförfarande

Via en öppen inbjudan erbjuds mark till försäljning på kommunens initiativ. Exploatören väljs genom en urvalsprocess efter vissa givna kriterier och krav som tas fram utifrån platsens förutsättningar och mål med området. Av inbjudan till markanvisning framgår samtliga kriterier, krav och detaljeringsgrad på det material som ska lämnas in. Kriterierna kan variera för varje enskild markanvisning.

I normalfallet är marken detaljplanelagd vilket innebär att exploatören ska följa detaljplanens bestämmelser. Det kan även förekomma markanvisning enligt jämförelseförfarande på icke detaljplanelagd mark. Vid en sådan situation har exploatören mer utrymme att vara delaktig i områdets utformning.

Med den exploatör som kommunen anser har det totalt sett mest lämpade förslaget inleds en dialog där målet är att teckna ett markanvisningsavtal för att påbörja genomförandet av förslaget.

Bedömningskriterier vid jämförelseförfarande är exploatörens kompetens, ekonomiska stabilitet och organisatoriska förmåga att genomföra byggnationen. Även miljömässig ambition och erfarenhet samt referenser bedöms. Likaså kan socialt ansvarstagande vara med i bedömningskriterierna.

Inbjudningar till aktuella markanvisningar publiceras på kommunens hemsida.

Direktanvisning

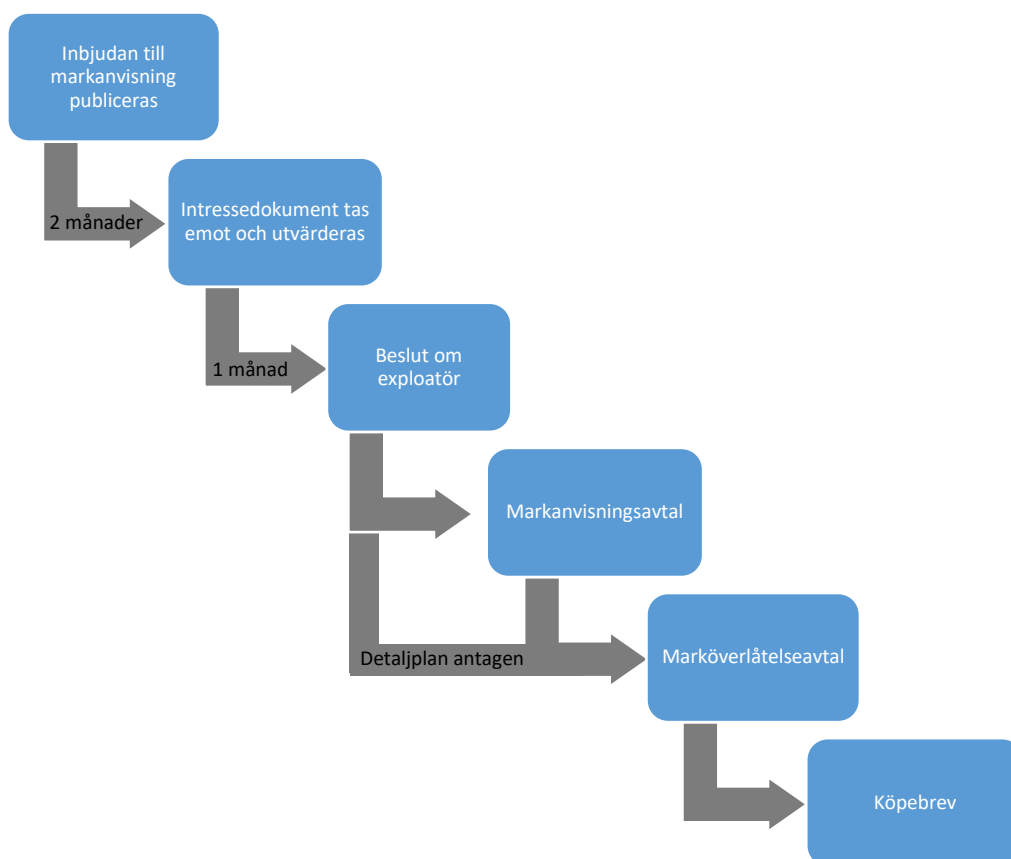
I Lidköpings kommun tillämpas två varianter gällande direktanvisning. Antingen ser kommunen ett behov och tilldelar ett projekt till en exploatör, eller så kommer exploatören med ett förslag till kommunen som eventuellt kan leda till ett markanvisningsavtal.

Avtalsprocess

Markanvisningsavtalet ger exploatören ensamrätt att under en bestämd tid arbeta med de villkor och förutsättningar som krävs för att uppfylla ny bebyggelse. Markanvisningsavtalet kan ses som ett föravtal till marköverlåtelseavtalet. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar, markpris och kommunala krav.

Marköverlåtelseavtalet tecknas när exploatören uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet. I marköverlåtelseavtalet regleras detaljplanens genomförande och villkor för överlåtelsen av marken.

Köpebrev tecknas när köpeskilling erlagts och byggnadsarbetet påbörjats. För att arbetet ska ansetts påbörjat ska bygglov erhållits och entreprenören ska vara etablerad på platsen.



Markpris

Kommunens uppdrag är att sälja mark till marknadsvärde. Vid markanvisning kan marken vara värderad och säljas till en fast summa eller erbjudas till högstbjudande. I de fall markpriset är ett av bedömningskriterierna i inbjudan viktas det tillsammans med övriga krav.

Mark avsedd för bostäder anges vanligen som kr/m² BTA

Kostnadsfördelning

I markanvisningsavtalet och marköverlåtelseavtalet som tecknas mellan exploatör och kommun preciseras vem som bekostar vad under projektet. Följande text ger en vägledning i kostnadsfördelning.

Plankostnaden betalas antingen direkt eller indirekt. Direkt enligt tecknat planavtal och beslutad taxa. Indirekt via markpriset, dvs. när området är detaljplanelagt är avgiften för planen medräknad i markpriset.

Projektering och byggnation av allmän plats vid kommunalt huvudmannaskap och nödvändiga åtgärder för att få området byggklart ombesörjs vanligtvis av kommunen. Kostnaderna inräknas i markpriset enligt skälighetsbedömning. Kommunen kan kräva säkerhet i form av bankgaranti.

Anslutning till övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. tas ut av exploatören via ordinarie taxor.



Villkor

- En markanvisning är tidsbegränsad. Om marköverlåtelseavtalet inte tecknas inom den överenskomna tidsperioden kan kommunen fritt göra en ny markanvisning. Förlängning kan ske under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.
- En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.
- Om en exploatör fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska kommunen och exploatören bära sina egna nedlagda kostnader. Exploatören har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.

