

Riktlinjer för markanvisningar

Beslutade av kommunfullmäktige 2024-04-29

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning



HALLSTAHAMMARS
KOMMUN

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning

Beslutad av: Kommunfullmäktige

Datum och paragraf: 2024-04-29 KS 151/23

Giltighetstid: 2027-12-31

Dokumentet gäller för: Hallstahammars kommun

Dokumentansvarig: Kommunstyrelseförvaltningen



Innehåll

Markanvisning i Hallstahammars kommun	4
Inledning	4
Revidering	4
Lagstiftning	4
Hur går en markanvisning till	5
Olika förfaranden	5
Jämförelseförfarande	5
Direktanvisning	6
Markanvisningsavtalet	6
Prissättning av mark	6
Fördelning av kostnader	7
Detaljplaneskedet	7
Projektering och genomförandeskedet	7
Övriga villkor för markanvisningar	8

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning

Markanvisning i Hallstahammars kommun

Inledning

Hallstahammars kommun jobbar aktivt för att stimulera byggnation av bostäder och skapa boendekområden som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara. Målet är att skapa robusta boendemiljöer med ett varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer i alla kommundelar. Ny bostadsbebyggelse ska överensstämma och samspela med översiktsplan, andra strategiska dokument och bestämmelser samt politisk målsättning.

Kommunen arbetar också för att kunna erbjuda attraktiv mark för etablering av nya verksamheter och skapa förutsättningar för att befintliga verksamheter kan utvecklas. Ett progressivt och välmående näringsliv främjar nya företag och innovationer samtidigt som det bidrar till att fler arbetstillfällen kan skapas och bidra till en långsiktig positiv utveckling av kommunen.

Revidering

Då Hallstahammars kommun aktivt använder sig av markanvisningar togs första riktlinjerna fram 2017. Efter senare års omorganisering inom kommunens nämnder har vissa av riktlinjernas ansvarsområden flyttats från tekniska nämnden till kommunstyrelsen. För att anpassa riktlinjerna till gällande nämndstruktur, och samtidigt utföra en generell översyn bättre anpassad till dagens samhällsbyggnadsprocess har kommunstyrelseförvaltningen reviderat riktlinjerna för markanvisningar. Riktlinjerna gäller vid anvisning av mark för byggnation av bostäder eller verksamheter, eller en kombination av båda. Riktlinjerna gäller endast för markanvisning av kommunägd mark.

Riktlinjerna har antagits av kommunfullmäktige den 2024-04-29 i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna innehåller kommunens metoder, villkor och förutsättningar som gäller vid markanvisning av kommunens mark till externa byggaktörer. Kommunens riktlinjer för markanvisning beskriver även syfte och definition av markanvisningar samt vem som ansvarar för vad i markanvisningsprocessen.

Lagstiftning

Kommunernas möjlighet att använda markanvisningsverktyget regleras genom Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar enligt nedanstående:

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Policy

RiktlinjeRutin/väg-
ledning

2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Hur går en markanvisning till

Markanvisningar för både bostäder och verksamheter kan initieras och tilldelas på olika sätt beroende på olika markområdets enskilda förutsättningar. Kommunen kan initiera en markanvisning i olika skeden, både innan, under och efter lagakraftvunnen detaljplan.

Annonsering av nya markanvisningar sker genom kommunens hemsida där all nödvändig information publiceras. Det är byggaktörernas egna ansvar att bevaka kommunens hemsida för information om markanvisningar. Information skickas även ut till alla aktörer som har anmält sitt intresse till kommunen att ta del av nya markanvisningar. Vid intresse att ta del av nya markanvisningar kan man anmäla sig på kommunens hemsida genom att lämna sina kontaktuppgifter under fliken "Samhällsplanering" och "Markanvisning för byggaktörer." Annonsering kan också ske genom andra hemsidor och kanaler.

Externa byggaktörer/utvecklare kan också initiera en markanvisning på kommunens mark. Ett sådant förfarande beskrivs närmare under "direktanvisning" nedan.

Inriktningen är i ett normalfall att den markanvisade marken ska säljas genom överlåtelse, men marken kan även i vissa fall upplåtas om det anses vara mer lämpligt.

Olika förfaranden

Kommunen kan genomföra en markanvisning på följande sätt:

Jämförelseförfarande

Ett jämförelseförfarande innebär att genom en urvalsprocess av flera aktörer, välja den byggaktören som bäst kvalificerar sig att tilldelas en markanvisning för ett specifikt markområde som ska bebyggas.

Vid ett jämförelseförfarande publicerar kommunen ett förfrågningsunderlag med en kravspecifikation för vad ett inkommet anbud måste innehålla för att få vara med i jämförelseprocessen. Utvärderingskriterierna kan variera och bestäms utifrån det aktuella markanvisningsområdets förutsättningar och kommunens ambitioner för området. Om inte markpriset är bestämt utifrån förfrågningsunderlaget, kan det utgöra en bedömningsgrund.

Kommunstyrelseförvaltningen ansvarar för utvärderingen av inkomna anbud, och knyter vid behov till sig ytterligare kompetens från andra förvaltningar om det behövs för den enskilda utvärderingen. Det är kommunstyrelsen som slutligen beslutar om tilldelning av

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning

markanvisning. Kommunstyrelsen fattar också beslut om det markanvisningsavtal förvaltningen tar fram efter beslut om markanvisning. Kommunen innehar rätten att inte göra en tilldelning i en markanvisningsprocess i de fall kommunen inte finner att något av de inlämnade anbudena kan uppfylla de ambitioner kommunen har för det aktuella markområdet.

Direktanvisning

Direktanvisning avser tillämpningen när en byggaktör får möjlighet att upprätta markanvisningsavtal med kommunen utan att först genomgå ett jämförelseförfarande. Direktanvisning upprättas i vanliga fall när en byggaktör kontakter kommunstyrelseförvaltningen och presenterar en bebyggelseidé som kommunen finner genomförbar och bra. Som vid ett jämförelseförfarande är det även i frågan om en direktanvisning kommunstyrelseförvaltningen som gör bedömningen om genomförbarheten till den presenterade bebyggelseidén tillsammans med eventuellt andra berörda förvaltningar. Under bedömningen utreds projektets tekniska, rättsliga och ekonomiska förutsättningar, samt hur idén överensstämmer med översiktsplan, andra planer och bestämmelser samt politisk målsättning.

Det är kommunstyrelsen som slutligen fattar beslut om markanvisningen och om markanvisningsavtal således ska godkännas.

Kommunen uppmanar och välkomnar byggaktörer och utvecklare av byggprojekt att själva vara aktiva och presentera intressanta projektidéer på kommunens mark.

Markanvisningsavtalet

Under markanvisningsavtalets giltighetstid ska kommunen och byggaktören enas om formerna för, och reglera rättigheter och skyldigheter mellan parterna för den kommande exploateringen. Markanvisningsavtalet ska ligga till grund för ett marköverlåtelseavtal eller upplåtelseavtal som ska tecknas mellan parterna innan markanvisningstiden löper ut.

Grundregeln är att en markanvisning gäller i maximalt 2 år från upprättelse av markanvisningsavtal. Innan utgången av markanvisningstiden ska avtal om överlåtelse eller upplåtelse av marken ha ingåtts. En fråga om eventuell förlängning av markanvisningstiden kan bli aktuell om kommunen och en byggaktör är överens om detta och under förutsättning att byggaktören själv inte har förorsakat förseningen.

Prissättning av mark

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning

Försäljning av mark i kommunen ska ske till marknadsvärde vid marköverlåtelsen. Markpriset bestäms slutligen i samband med upprättande av marköverlåtelseavtal. Markpriset kommer påverkas av de krav kommunen ställer för varje enskild marköverlåtelse. Faktorer som kan påverka markpriset är exempelvis detaljplanens slutliga utformning och sammantagna byggrätt, gestaltungs krav, bekostande av olika

typer av infrastruktur, upplåtelseform eller andra specifika faktorer knutna till det aktuella markområdet. Kommunen tar även regelbundet stöd i värderingar för rätt prissättning av mark.

Fördelning av kostnader

Detaljplaneskedet

Utgångspunkten är att kommunen står för kostnaden som uppstår för detaljplanering av kommunal mark. Kostnader för nödvändiga utredningar och underlag som är kopplade till kommande byggnationer bekostas av byggaktören. Det kan röra sig om exempelvis bullerutredningar, ritningar och underlagsskisser, solstudier, geoteknik, parkeringsberäkningar, dagvattenutredningar och utformning av dagvattenlösningar med mera.

Kommunen står i vanliga fall för utredningar som behövs för att övergripande bedöma markens lämplighet för planerad byggnation och markanvändning. Exempel kan vara arkeologi, markmiljö, naturinventeringar och miljökonsekvensbeskrivningar.

Om förutsättningarna medför att det är mer lämpligt kan kommunen i enstaka fall upprätta avtal som innebär att en byggaktör tar hela kostnaden för detaljplaneringen samt tar ett helhetsansvar för detaljplaneringen, förutom de delar av detaljplaneringens myndighetsutövning som en kommun enligt lag inte kan lämna från sig.

Projektering och genomförandeskedet

Byggaktören står för alla kostnader för projektering och genomförande av utbyggnad av samtliga byggnader, anläggningar, gemensamma ytor, infrastruktur och åtgärder inom kvartersmark. Byggaktören står för och bekostar all anpassning mot angränsande allmän platsmark.

Om detaljplanens genomförande innebär åtgärd på, eller utbyggnad av allmän platsmark kan byggaktören åläggas att bekosta hela eller delar av detta. Byggaktören kan även få bekosta utbyggnaden av allmän platsmark utanför det aktuella planområdet om det är en förutsättning för, eller en konsekvens av byggnationen inom det aktuella planområdet. Omfattning av byggaktörens åtagande för finansiering av allmän plats bestäms slutligen i marköverlåtelseavtal eller upplåtelseavtal.

Samtliga anslutningsavgifter debiteras byggaktören enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning

Övriga villkor för markanvisningar

En markanvisning som inte kan genomföras på grund av att detaljplanen inte kan antas eller andra myndighetsbeslut eller faktorer som utesluter genomförande, ger inte rätt till någon ersättning eller ny markanvisning.

En markanvisning kan återtas under avtalstiden om det blir uppenbart för kommunen att byggaktören inte har förmåga eller ambition att genomföra projektet. Återtagande ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Markanvisningsavgift tas i regel ut vid markanvisning av redan planlagd mark.

Kommunen kan i vissa särskilda fall frånga riktlinjerna för markanvisningar om det visar sig nödvändigt för ett projekts/en detaljplans genomförande.

En markanvisnings förutsättningar och genomförande kan komma att påverkas av politiska beslut.

Kommunen gör vid alla markanvisningar en bakgrundskoll av byggaktören och gör en bedömning om byggaktören besitter den kompetens, ekonomiska och långsiktiga stabilitet som kommunen bedömer nödvändig för att kunna genomföra bebyggelseprojekt på den kommunala marken. Kommunen kommer även beakta hur byggaktören tidigare har genomfört sina projekt och använda som bedömning. Kommunen förbehåller sig rätten att själv avgöra den enskilda byggaktörens lämplighet att genomföra byggprojekt på kommunens mark och vem kommunen avser eller inte avser upprätta avtal med och överlåta mark till.

En markanvisning får inte överlåtas till annat eller närstående företag/dotterbolag utan kommunens skriftliga godkännande.

Policy

Riktlinje

Rutin/väg-
ledning