



MARKANVISNINGSDIRIKTLINJER BOTKYRKA KOMMUN

Riktlinjerna är framtagna av kommunledningsförvaltningen och beslutade i kommunfullmäktige 2015-05-28 § 83.

Markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen 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 kommunägt markområde för bebyggande.

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse kan tillämpas i vissa fall.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Försäljning av villatomter för enskilt byggande sker via mäklare.

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett ramavtal för markanvisningen. Inom ramen för markanvisningen ingår normalt planläggning av marken för ändamålet och därför tecknas även ett plankostnadsavtal.

Ramavtalet ska ersättas med ett traditionellt köpeavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper, vanligtvis 2 år. Om ett bindande köpeavtal inte upprättas upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.



§ 1 Utgångspunkter för markanvisning i Botkyrka kommun

Markanvisningar i Botkyrka kommun utgår från kommunens översiktsplan som antogs 2014 som bland annat anger följande:

- Vi ska bygga bostäder i redan bebyggda områden, i första hand i bra kollektivtrafiklägen.
- Vi vill i högre grad blanda arbetsplatser och bostäder.
- Följande platser i Botkyrka ska stärkas som tyngdpunkter för bebyggelse, kollektivtrafik, handel och service: Hallunda centrum, Alby centrum och Ericksbergs verksamhetsområde samt stråken däremellan, Fittja centrum, Tullinge centrum, Vårsta centrum samt Tumba centrum.
- Vi vill att bostadsbyggandet ska öka. Översiktsplanen ger utrymme för 20 000 nya bostäder.
- Vi vill skapa möjligheter för 15 000 fler arbetstillfällen.
- Fokus under planeringsperioden kommer att ligga på förnyelse av och för tätning i våra miljonprogramsområden.
- Vi strävar efter en mångfald av bostäder i alla stadsdelar både när det gäller upplåtelseform, storlek, utförande och pris.
- När vi förtätar och bygger nytt inom befintliga stadsdelar ska vi passa på att förbättra de fysiska och de sociala kopplingarna mellan olika områden. Vi ska sträva efter ett mer sammanhängande gatunät.

§ 2 Initiering av markanvisning

Kommunen gör en övergripande planering av kommande projekt utifrån översiktsplanen och de program som finns. I den övergripande planeringen görs en preliminär tidssättning av projekten. Planeringen av projekten uppdateras årligen i samband med kommunens budgetarbete. Projekten stäms av mot övriga kommunala investeringar och befolkningsprognoser.

En markanvisning kan initieras på två olika sätt:

- Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig.
- Byggherre kan lämna in förslag som prövas av kommunen. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan samt markanvisningsmetod vägs utifrån kommunens utgångspunkter i översiktsplanen och den årliga planeringen och prioriteringen av projekt.



§ 3 Val av metod för tilldelning av mark

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kommunen tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i av kommunen framtagna utvärderingsmall med kriterier för respektive markanvisning.

Anbud (försäljning med budgivning)

- Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Förfrågningsunderlaget annonseras i lämpliga medier och på www.botkyrka.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning (försäljningen sker med opartisk värdering)

- Direktanvisning används till exempel när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (till exempel ett innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende till exempel aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Markanvisningstävling (idéprovning och försäljning med anbud)

- Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver, till exempel vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi behöver prövas. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna.

§ 4 Beslutsgång i samband med markanvisning

Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod som ska användas. När anbudsförfarande och markanvisningstävling väljs ska det i beslutet framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för ärendet. Kommunens mark säljs i första hand med antagen detaljplan. Mindre markregleringar värderas och säljs i samband med fastighetsregleringen hos Lantmäteriet.



I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud eller förslag. Beroende på vilken metod som tillämpas sker besluten i olika steg.

Anbud när det finns en gällande detaljplan som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen beslutar att anbud ska tillämpas. Kommunstyrelsen beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att teckna avtal. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta anbudsförandet utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.

Direkt markanvisning där detaljplan redan finns som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen beslutar att direkt markanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att teckna avtal. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.

Direkt markanvisning när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen beslutar att direkt markanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att teckna avtal. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att starta detaljplanearbete.
3. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med bilagt plankostnadsavtal.
4. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplanen.

Markanvisningstävling när detaljplan redan finns som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Kommunstyrelsen beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att teckna avtal. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen.
3. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.



Markanvisningstävling när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Kommunstyrelsen beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att teckna avtal. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen och ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan.
3. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal bilagt plankostnadsavtal.
4. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplan.

§ 5 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning

De generella kraven på byggherrar är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap till exempel med referenser samt uppvisa ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

§ 6 Information om pågående markanvisningar

Byggherre som vill ta del av pågående markanvisningar kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida.

§ 7 Intresselista för markanvisningar

Byggherrar kan lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar till kommunledningsförvaltningen. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält sig till intresselistan får löpande information om när nya markanvisningar är aktuella.

Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i intresselistan hos kommunledningsförvaltningen

§ 8 Upplåtelse av mark

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och nyttjanderättsavtal upprättas. För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig



plats. I dessa fall krävs också polistillstånd. Intresseanmälan för tillfällig upplåtelse av mark lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen.

§ 9 Regleras i ramavtal

Ramavtal tecknas när detaljplan ska tas fram, se § 4. Markanvisningen gäller vanligen två (2) år från det att kommunen godkänner ett ramavtal. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.

På kommunens begäran ska intressenten upplåta bostäder/lokaler för till exempel barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden. Hantering av dessa frågor kan lyda under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Se § 12.

Om kommunen är huvudman för allmänna anläggningar kommer kommunen att ansvara för och bekosta utbyggnaden av dessa anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen och/eller gatukostnadsersättningar.

Projekt som avbryts eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Markanvisningen får inte överlåtas.

För att reglera kostnaderna för anslutning till vatten- och avlopp samt dagvattenhantering inom kvartersmark kommer ett VA-avtal att upprättas.

§ 10 Regleras i plankostnadsavtal

I plankostnadsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag.

Markpriset vid försäljningen baseras på värdering av detaljplanens antagandehandling och dess byggrätter. Kommunens debiterade kostnader för arbetet med planärendet (nedlagd tid) räknas av från markpriset i samband med markförsäljningen eftersom byggherren redan betalat för den delen av markpriset via plankostnadsavtalet.



Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

§ 11 Regleras i marköverlåtelseavtal/köpeavtal

I Botkyrka kommun tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan en byggherre och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Innehållet i marköverlåtelseavtal anpassas till varje enskild fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som avtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Exempel på frågor som är naturligt att reglera i ett marköverlåtelsesavtal är till exempel frågor om markförening, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera. I de fall det finns utarbetade gestaltningsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till marköverlåtelseavtalet.

§ 12 Markprissättning

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är som huvudregel inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser.

Om kommunen ställer krav på att teckna hyresavtal inom ramen för markanvisningen för till exempel förskolelokaler eller boendeform som kommunen är huvudman för så kan LOU gälla för de delar som hyresavtalet omfattar.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler där det bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det.

Kommuner omfattas av EU:s stadsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om priset för marköverlåtelser avviker med mer än 100 000 euro från marknadsvärdet.



Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av stadsstöd.

Botkyrka kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom anbudsförfarande säljs marken till marknadsvärde och kommunen får underlag för bedömning av marknadsvärde.

Vid direktanvisning görs en oberoende värdering om inte marknadsvärdet är känt genom liknande försäljning i närtid.
