

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Förklarar hur Eslövs kommun arbetar med markanvisningar och hur byggherrar som vill delta i markanvisningar ska göra i sin kontakt med Eslövs kommun. Avser endast försäljning av mark för bostadsändamål.

Bakgrund och syfte

Den 1 januari 2015 trädde ny lagstiftning i kraft, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Detta innebär att varje kommun som ämnar använda markanvisningar för tilldelning av kommunal mark ska ha i kommunfullmäktige antagna riktlinjer för markanvisning. De riktlinjer som beskrivs här avser att förklara hur Eslövs kommun arbetar med markanvisningar och hur byggherrar som vill delta i markanvisningar ska göra i sin kontakt med Eslövs kommun. Dessa riktlinjer avser endast försäljning av mark för bostadsändamål. Riktlinjerna reviderades i november 2022.

Vad innebär en markanvisning

Definitionen av byggherre i denna text följer den i plan- och bygglag (2010:900) angivna definitionen. En byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbetet.

En markanvisning innebär en överenskommelse mellan Eslövs kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en given tid och givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Begreppen markanvisning och markanvisningsavtal används synonymt, i enlighet med riktlinjer från Sveriges kommuner och landsting. Med markanvisning avses inte försäljning av enskilda tomter inom utbyggda områden. Om byggherrens projekt sedan förverkligas och denne kommer att köpa marken ska markanvisningsavtalet fullföljas med att överlåtelsen av marken sker genom att marköverlåtelseavtal upprättas.

Rutiner vid tecknande av markanvisningsavtal

Principiellt ska markanvisningar godkännas av kommunfullmäktige, om inte annat gäller enligt delegationsordningen. Efterföljande försäljning sker sedan enligt delegationsordning.

Ett markanvisningsavtal kan tecknas under en pågående detaljplaneprocess. Detta kan då ge byggherren möjlighet att till viss del kunna påverka utkomsten av detaljplanearbetet, samtidigt som byggherren också är med

och betalar framtagandet av detaljplanen. Markanvisningsavtal kan även tecknas då en detaljplan har vunnit laga kraft.

Initierandet av markanvisning

I Eslövs kommun är det Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen (TA) som är representant för kommunens exploaterings-, detaljplane- och markfrågor. Det är också TA som är kommunens ägarrepresentant för dess fastighetsinnehav.

Kommunen välkomnar intressenter att höra av sig för att visa intresse för kommande markanvisningar. Intressenter kan registrera sig via en e-tjänst på Eslövs kommuns hemsida för att få information om kommande markanvisningar.

Eslövs kommun jobbar med markanvisningar på främst två sätt, öppna anbud eller direktanvisning. Öppna anbud är standard och direktanvisningar används i undantagsfall.

När det finns mark till försäljning genom öppet anbudsförfarande kommer en annonsering ske på kommunens webbplats. Tidigare anmälda intressenter får information om att det finns mark till försäljning. Byggherrar får då möjlighet att lämna in anbud med efterfrågat innehåll. Beroende på projektets karaktär och omfattning, samt i vilket skede detaljplanprocessen befinner sig i kommer efterfrågat innehåll att skilja sig mellan projekt och vara definierat vid annonseringen.

Kommunen välkomnar byggherrar att själva komma med förslag på markanvisningar.

I undantagsfall används direktanvisningar där det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande.

Bedömningsgrunder

Då anbudstiden har gått ut kommer alla inkomna anbud att utvärderas utifrån satta kriterier. Den byggherre som lämnat in det anbud som bäst bedöms uppfylla kommunens krav kommer att tilldelas en markanvisning. I kommunens bostadsförsörjningsprogram utpekats att det finns en generell strävan efter att försöka uppnå en blandad upplåtelseform på bostäder inom kvarter och bostadsområden.

Prissättning

I normalfallet sätts priset efter det vinnande anbudet. För att säkerställa att kommunen hushåller med skattekollektivets pengar på bästa sätt kan det i vissa fall bli aktuellt att markanvisningen följs av en oberoende värdering. Kommunen kan också bestämma pris, genom opartisk värdering, innan anbudsutskick.

Om den mark som kommunen avser att sälja inte blir såld vid en annonsering kan tiden komma att förlängas och anbud utvärderas löpande. I dessa fall kan en oberoende värdering komma att användas om fastställt pris av kommunfullmäktige inte finns.

Krav vid tilldelning

Det ska vid en markanvisning vara uppenbart för kommunen att den tänkta byggherren har avsikt och kapacitet att genomföra projektet inom den tid som anges. Beroende på projektets storlek och omfattning kan kommunen i vissa fall begära in referensobjekt eller att byggherren kan visa på en ekonomisk stabilitet.

Ett avtal om markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

Kostnader i samband med markanvisning

När kommunen ingår ett markanvisningsavtal är detta förenat med vissa åtaganden från byggherrens och kommunens sida. Var part står för sina respektive kostnader. I de fall det inte finns en detaljplan kan det skrivas ett planavtal som reglerar kostnaderna för framtagandet av en detaljplan.

I de fall kommunen bekostar planarbetet kommer denna kostnad att tas ut i bygglovet genom en planavgift. För att kommunen ska säkerställa att kostnader för framtagande av detaljplan täcks kommer markanvisningen också inkludera en markanvisningsavgift under tiden som markanvisningen är gällande, som återbetalas vid erläggande av köpeskillingen. Vid en förlängning av markanvisningstiden återbetalas inte markanvisningsavgiften. Om markanvisningen avbryts på byggherrens initiativ kommer byggherrens nedlagda kostnader inte att ersättas och markanvisningsavgiften kommer inte att återbetalas. Om beslut fattas som avbryter markanvisningen, så som till exempel avbrutet planarbete, kommer nedlagda kostnader inte att ersättas.

Inbetald markanvisningsavgift ska täcka kommunens nedlagda kostnader. Markanvisningsavgiften är normalt 1 % men avgiften beslutas i samband med varje enskild markanvisning.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och markpriset inkluderar i normalfallet kostnader kopplade till utbyggnad som betjäna området.

VA SYD är huvudman för kommunalt vatten och avlopp.

Om det under tiden för markanvisningen framkommer att byggherren inte kommer kunna genomföra det tänkta projektet har kommunen rätt att avbryta densamma. Parterna ska då stå för sina egna kostnader. Om det blir aktuellt för kommunen att avbryta markanvisningen i förtid kommer detta alltid att föregås av information till byggherren, vilket ger denne möjlighet att påvisa att projektet kan genomföras.

Markanvisningens tid

När markanvisningen följs av att en ny detaljplan ska tas fram gäller markanvisningen till dess att planarbetet avslutas, eller att detaljplanen antas. I samband med antagandet kommer marköverlåtelseavtal skrivas, vilket är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. Om det redan finns en detaljplan gäller markanvisningen i normalfallet tolv månader från det att avtalet tecknas och vinner laga kraft men markanvisningstiden beslutas i samband med markanvisningen. Om det finns anledning att förlänga markanvisningen kan det godkännas av beslutande instans enligt kommunens delegationsordning.

Kommunala riktlinjer och policys

Tillsammans med kommunens beslutade mål påverkas samhällbyggandet också av bland annat strategiska dokument, planer och riktlinjer som är antagna inom kommunens organisation. Dessa handlingar och dokument måste kommunen förhålla sig till när det gäller detaljplaner, marköverlåtelser och markanvisningar. Det handlar bland annat om dokument som styr kommunens bostadsförsörjning, miljömål, översiktsplan etc. De vägledande dokument som kommunen måste förhålla sig till finns på kommunens webbplats.

Kontaktuppgifter

För att besvara frågor berörande kommande och befintliga markanvisningar kontaktas Kontaktcenter på 0413-62000 som sedan hänvisar till ansvariga tjänstemän som handlägger frågor om mark- och exploatering.