

An aerial photograph showing a town with residential buildings and a road network, surrounded by large agricultural fields. A prominent pink circle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The text reads: "Antagen av kommunfullmäktige 2015-06-08".

Antagen av
kommunfullmäktige
2015-06-08

Riktlinjer för markanvisningar

Enköpings kommun

UTGIVARE

Enköpings kommun

Kungsgatan 42, 745 80 Enköping

Tfn: 0171-62 50 00

Fax: 0171-392 68

E-post: information@enkoping.se

Webbplats: www.enkoping.se

Antagen av kommunfullmäktige 2015-06-08

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR
ENKÖPINGS KOMMUN

FOTO

Omslag Enköpings kommun

SYFTE OCH MÅL

Enköping växer och utvecklas med nya områden för bostäder, handel och företagande. Målet är att växa till 50 000 invånare år 2030. Inför och under planeringen av ny bebyggelse fördelar kommunen genom markanvisningsbeslut den mark som kommunen äger till olika intressenter. Detta ställer krav på kommunen att vara en aktiv part som är redo att samtidigt bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner som därmed kan komma att behövas. Projekt kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markägande och andra rådande omständigheter, men i de allra flesta fall handlar det om samverkan mellan kommunen och privata aktörer. För att projekten ska kunna genomföras rationellt, enligt förutbestämd tidplan och till beräknad kostnad är det av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av varandra. Vanligen regleras dessa frågor i olika former av avtal om exploatering, såsom markanvisningsavtal och/eller exploateringsavtal. Genom riktlinjerna i detta dokument tydliggör kommunen hur den arbetar.

VAD ÄR EN MARKANVISNING?

Enköpings kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av aktörer, såväl stora rikstäckande utvecklare som mindre lokala företag. Genom markanvisning har kommunen möjlighet att få in fler aktörer och ny kunskap.

En markanvisning innebär att kommunen genom särskilt beslut tilldelar eller anvisar mark för byggnation till en aktör. Markanvisningen innebär att aktören har exklusiv rätt att under en viss tid förbereda och projektera byggnationen. Villkor och förutsättningar för markanvisningen överenskommes mellan kommunen och aktören genom ett markanvisningsavtal.

En markanvisning som görs i tidigt skede innebär oftast att aktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning före detaljplan innebär också att byggrätterna alltid är villkorade av att detaljplanen ska vinna laga kraft.

En markanvisning som görs efter att detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och aktören har att följa bestämmelserna i detaljplanen.

Försäljning av småhustomter eller tomter för näringslivsändamål direkt till privatperson eller näringsidkare faller inte under begreppet markanvisning. Kommunen anvisar i regel inte mark för villabebyggelse/småhustomter.

HANDLÄGGNINGSRUTINER

Vem beslutar?

I Enköpings kommun är det kommunstyrelsens plan-, mark och exploateringsutskott (PLEX-utskottet) som fattar det formella beslutet om markanvisning. Vid beslut om markanvisning ger PLEX-utskottet samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt de villkor som framgår av beslutet. I alla frågor som rör markanvisning ska dock aktören i första hand kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen. Information om aktuella markanvisningar ska alltid finnas på kommunens webb under fliken "Bygga & bo".

Avsteg från riktlinjer

Om det föreligger särskilda skäl får PLEX-utskottet frånga riktlinjerna. Skälen ska tydligt framgå av beslutsunderlaget.

Intressentregister

När kommunen får in en intresseanmälan eller utvecklingsidé för ett markområde registreras företaget i ett särskilt intressentregister med kontaktuppgifter och vilka områden som företaget är verksam inom. Alla som står med i registret får automatiskt alla utskick angående nya markanvisningar, alternativt information om var aktuellt material finns att hämta. Företagen måste dock själva ansvara för att kommunen har korrekta kontaktuppgifter och uppmanas ändå att själva bevaka kommunens webb och andra på orten förekommande informationskanaler för ny information angående markanvisningar.

Hur går en markanvisning till?

En markanvisning kan genomföras på olika sätt – det är projektets förutsättningar som avgör val av tillvägagångssätt, t ex:

- projektets storlek och komplexitet
- projektets inriktning (hyresrätter, billigt boende, arkitektur etc.)
- i vilket skede anvisningen görs
- om projektet initierats genom en unik idé eller är allmänt känt

Val av förfarande kan också vara beroende av kommunens övergripande mål och policydokument.

Direktanvisning tillämpas för den sistnämnda situationen när en aktör lämnar in ett förslag till exploatering som bedöms som unikt och nyskapande. Eftersom Enköpings kommun gärna ser att nya idéer kommer in ska möjligheten att förhandla direkt med kommunen finnas. Kommunen värderar behovet av att utveckla marken på det vis som aktören önskar och lämnar besked om markanvisning kan bli aktuell, och i så fall när, inom fyra månader. Några garantier för att en idé ska leda till markanvisning kan inte lämnas. En ansökan för ett visst segment, kan avslås om planberedskapen redan bedöms tillräcklig eller om kommunen bedömer att det inte finns skäl att anvisa mark eftersom kommunen själv kan utveckla marken för lämplig markanvändning ex villabebyggelse/småhustomter. Det är heller inte möjligt att "tinga" markområden i kommunen för all framtid, men samtidigt ska kommunen inte använda en unik idé från en marknadsaktör för att senare gå ut med en öppen förfrågan.

Urval och förhandling tillämpas när kommunen har specifika önskemål om projektets inriktning och genomförande. I detta förfarande ombeds aktörer lämna in en intresseanmälan som i första skedet inte behöver vara särskilt omfattande, men som redogör för hur man kan möta kommunens önskemål i just detta projekt. Därefter gör kommunen ett urval och går vidare med en eller flera aktörer som i nästa skede lämnar in ett mer detaljerat förslag på exploatering som utvärderas utifrån kriterier som ställts upp och gjorts kända för deltagande aktörer. Under urvalsprocessen ska aktörerna beredas tillfälle att muntligen redogöra för sina förslag och tankar kring projektet innan kommunen slutligen gör sitt val och beslutar om markanvisning. Kommunen eftersträvar stor transparens i denna process.

Markanvisningstävling tillämpas när kommunen vill ha en stor bredd bland förslagen och i lägen där det går att tänka sig flera varianter på exploatering. Markanvisningstävlingen annonseras alltid öppet, bland annat via kommunens hemsida och alla intressenter har möjlighet att delta och lämna in förslag. I detta förfarande är det extra viktigt att kommunen anger hur utvärderingen kommer att gå till, vilka kriterier som ska gälla och vilken vikt de ska ha. Det ska också vara tydligt angivet vilken ambitionsnivå kommunen förväntar sig för förslagen och hur de ska redovisas. Detta för att inte aktörerna ska behöva lägga extra resurser i "onödan". Markanvisningstävlingen har mer formell och upphandlingslik karaktär än de andra förfarandena och anbuden som lämnas in utvärderas i regel utan muntlig föredragning från aktörerna.

VILLKOR FÖR MARKANVISNING

Hur länge gäller en markanvisning?

Markanvisningen är alltid tidsbegränsad, vanligtvis 2 år, för att undvika situationer där en aktör ligger på marken utan att driva projektet framåt. Kommunen eftersträvar alltid att i möjligaste mån få igång projekten så snart det är möjligt. Markanvisningen kan förlängas om det på grund av vikande marknad inte finns tillräcklig efterfrågan att starta byggnation. Samtidigt kan en markanvisning återtas under avtalstiden om det blir uppenbart att aktören inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet. Återtagande ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Markanvisningsavtal tecknas så snart PLEX-utskottet fattat beslut om markanvisning. I avtalet regleras bl a hur länge markanvisningen gäller, ekonomiska åtaganden som utredningskostnader, ansvar för bygg- och anläggningskostnader på kvartermark respektive allmän plats, övriga åtgärder som krävs för genomförande av detaljplan, anslutningsavgifter, marköverlåtelse, vad som gäller vid återtagen markanvisning eller avbruten planläggning, om kommunen ställer krav på att det byggs bostäder för särskilda grupper eller andra frågor som har koppling till stadens övergripande mål och policys.

Markanvisningen fullföljs alltid genom tecknande av köpekontrakt alternativt tomträttskontrakt (förutsätter byggande av hyresrätter), med tillhörande genomförandeavtal som slutligt reglerar projektets genomförande mellan kommunen och aktören.

Hur lång tidsbegränsning som avtalas beror på tidpunkten för markanvisning. Vid markanvisning före detaljplan bör tiden sättas till två år. Om detaljplanen redan är framtagen blir det kortare tid mellan anvisning och fullföljd, t ex ett år eller ett halvår.

En markanvisning som inte kan fullföljas, t ex beroende på att detaljplanen inte kan antas eller andra myndighetsbeslut, ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Det är inte tillåtet att överlåta en markanvisning utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelser till dotterbolag eller projektbolag inom koncernen kan överlåtelserna i regel godkännas.

Kostnadsfördelning vid planläggning

Aktören står för de utrednings- och projekteringskostnader inom den framtida kvartersmarken som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa köpekontrakt eller tomträttskontrakt och vid behov genomförandeavtal. Fastighetsägaren (kommunen) tecknar planavtal med planmyndigheten och bekostar planläggningen.

Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad av allmän plats

Samtliga kostnader för projektering och anläggande av gator, vägar eller andra allmänna platser bekostas av fastighetsägaren (kommunen). När kommunen överlåter marken ingår vanligtvis ersättning för anläggande av allmän plats (sk gatukostnad) i köpeskillingen. Gatukostnaden ska i dessa fall vara uppföljningsbar. Om köpeskillingen inte omfattar hela eller delar av gatukostnaden ska ett genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och köparen där erläggande av gatukostnad regleras. Om gatukostnaden ingår helt eller delvis i köpeskillingen för marköverlåtelsen ska framgå av markanvisningsavtalet.

Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa. Anslutningsavgifter debiteras när förbindelsepunkten är upprättad och huvudmannen informerat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

Ansvar för övriga åtgärder som krävs för genomförande av en detaljplan

I den mån det krävs för genomförande av detaljplanen ska aktören bekosta övriga åtgärder som krävs t ex bullerdämpande åtgärder, sanering av markföroreningar, arkeologiska utredningar och undersökningar, naturinventeringar i den mån inte annat framgår av markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift tas i regel endast ut vid anvisning av redan planlagd och färdig tomtmark. Avgiften återspeglar i dessa fall ränta på markvärdet och bidrar till att ge kommunen täckning för hittills nedlagda kostnader och fastighetsskatt på tomtmarken. Markanvisningsavgiften syftar också till att ge aktören incitament att komma framåt i projektet. Erlagd markanvisningsavgift återbetalas inte, vare sig vid fullföljd eller om projektet avbryts.

Uppföljning av avtal

Samhällsbyggnadsförvaltningen följer löpande upp tecknade avtal under genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att parterna följer vad som avtalats. Vid behov ska samordningsmöten hållas mellan kommunen och aktören där projektekonomi, tidplan och andra genomförande frågor behandlas. För särskilt viktiga avtalsvillkor kan det bli aktuellt med vitesföreläggande.

GRUNDVILLKOR FÖR ATT TECKNA AVTAL MED ENKÖPINGS KOMMUN

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal enligt ovan är att de aktörer som deltar har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra tänkt projekt och klara sina ekonomiska åtaganden, t ex i form av erläggande av köpeskilling, ev gatukostnad eller andra avgifter. Nedan beskrivs vilka grundvillkor som behöver uppfyllas för att teckna avtal om markanvisning. Syftet med villkoren är att uppnå en smidig, fungerande process med lägre risk och med förutsägbara villkor som gäller för alla - inte att utestänga eller försvåra för nya och/eller mindre aktörer som vill delta i Enköpings utveckling.

På anmodan från kommunen ska aktören/blivande avtalspart redovisa:

- Grundläggande information om företaget såsom organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- Kontaktpersoner, personer i ledande befattning
- Företagets historik och affärsidé
- Projektidé inklusive övergripande projektkalkyl
- Samarbetsparter i förekommande fall
- Referensprojekt

Som komplement till redovisad information tar kommunen vid behov en sedvanlig kreditupplysning och genom samarbete med Skatteverket tillämpas s.k. prevision (förebyggande information).

För att teckna avtal får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller dess underentreprenörer ha några belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Företaget ska minst ha kreditbetyg A enligt Soliditets kreditvärderingssystem. En skälighetsbedömning ska dock alltid göras utifrån projektets innehåll och omfattning - företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet och sina eventuella åtaganden.

Vid markanvisning i kommunalt drivna projekt finns också möjlighet att för kommunen att ställa upp särskilda villkor för det enskilda projektet, både vad gäller ekonomisk stabilitet och projektinnehåll.

För att kunna teckna avtal måste aktören vara beredd att inom skälig tid utfärda godtagbar säkerhet för sina eventuella ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheterna kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet. Redovisningen bör ske så tidigt som möjligt, senast före tecknande av markanvisningsavtal.

PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING

Som grund för prissättning av mark gäller marknadsvärdesprincipen. Det är inte tillåtet för kommuner att subventionera byggande genom att avsiktligt hålla nere markpriserna. Markpriset fastställs alltid genom att en oberoende värdering utförs, alternativt via villkorslöst anbudsförfarande i samband med markanvisningen. Om markpris fastställs vid markanvisningstillfället ska priset knytas till lämpligt index och justeras utifrån detta vid tidpunkten för tecknande av köpekontrakt.