



**ÅMÅLS
KOMMUN**

Riktlinjer för Markanvisning Åmål

Beslutad av kommunfullmäktige
16 juni 2020, § 125

Riktlinjer för Markanvisning Åmål 2020

Innehåll

1. Var med och utveckla Åmål!
2. Markanvisning – så fungerar det
3. Bostäder
4. Verksamhetslokaler
5. Kostnader och markpris
6. Vem ansvarar för vad?

Dokumenttyp: Riktlinjer
Dokumentet gäller för: Åmåls kommun
Diarienummer: KS 2019/483
Antagen: 16 juni 2020, § 125
Reviderad: Ej reviderad
Giltighetstid: Tills vidare
Tidpunkt för aktualitetsprövning:
En gång per mandatperiod

1. Utveckla Åmål

Staden Åmål har under årens lopp utsatts för olika utmaningar. Stadens roll som boplats, handelsplats, lärostad och offentligt administrativt säte prövas ständigt av yttre och inre omständigheter. Staden har dock en stor utvecklingspotential med sitt fantastiska läge och hamn vid Vänern, med den viktiga knutpunkten vid järnvägen och det strategiska läget vid E45 mellan Göteborg och Karlstad.

Åmål är nu inne i en period då utveckling och tillväxt är högt prioriterat. Kommunen investerar stort i planering och infrastruktur för att möjliggöra inflyttning och etablering för såväl fler människor som fler företag.

För att vi ska kunna ge goda förutsättningar till en mer effektiv exploateringsprocess som leder till både ökat byggande och lägre kostnader, strävar vi efter att inneha en balanserad markreserv och kontinuerligt utveckla våra rutiner för att stärka och utveckla samarbetet med byggherrar.

Med detta dokument, "Riktlinjer för Markanvisning Åmål", vill vi ge tydlig information om de rutiner och fördelningsgrunder kommunen tillämpar vid anvisning av mark.

Först finns ett stycke om hur markanvisningen i Åmåls kommun fungerar generellt. Därefter beskrivs processen specifikt för bostäder respektive verksamhetslokaler.

Till sist finns information om kostnader och markpris samt om ansvarsfördelningen gällande markanvisning inom kommunen.

Vi ser fram emot kontakter angående markanvisning för bostäder och verksamhetslokaler från byggherrar med olika inriktningar och idéer.

Varmt välkomna till att utveckla Åmål!

2. Markanvisning

Så fungerar det generellt.

Med en markanvisning avses, enligt 1§ i Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar:

” 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 markområde för byggande. ”

Enligt lagstiftning som gäller från 1 jan 2015, ska kommunerna anta riktlinjer för markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska vara vägledande och är alltså inte bindande varken för kommunen själv eller byggherrar och exploatörer men ska ge en tydlig bild av hur ett avtal för exploatering skall tas fram i syfte att principen om insyn och likabehandling uppfylls.

Riktlinjer för markanvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för byggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Markreservation

En markreservation på mark som inte är detaljplanelagd ges för att byggherren i lugn och ro ska få möjlighet att utreda förutsättningarna för byggnationen närmare. Under tiden görs detaljplaneläggning av marken. Denna markreservation kan därför sträcka sig så långt som över 18 månaders tid. Markreservationen formaliseras genom tecknande av ett markreservationsavtal som är relativt kortfattat och generellt. Beslut om markreservation ska fattas av kommunstyrelsen.

Ett beslut om markreservation är inte förenat med någon avgift eller kostnad för exploatören eller byggherren som dock i kommande skede, ansvarar ekonomiskt för planläggning, markförvärv och exploateringskostnader.

En markreservation på mark som redan är detaljplanelagd ges under maximalt tre månader. Då ska byggherren ha möjlighet att undersöka till exempel marknadsförutsättningarna för projektet.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är fastare i sin form än en markreservation. Av markanvisningsavtalet framgår alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren för försäljning eller upplåtelse. Markanvisningsavtalet har i väsentliga delar samma innehåll som ett köpekontrakt. Förutsättningarna för projektet är relativt klara när det gäller innehåll och storlek samt teknik och ekonomi. Beslut om markanvisningsavtal fattas av kommunstyrelsen. I samband med tecknande av ett markanvisningsavtal tas en handpenning ut motsvarande 5% av uppskattat pris på det planerade markköpet som sedan räknas av vid köpets genomförande.

Villkor

1. En markanvisning är tidsbegränsad till 24 månader. Möjlighet till förlängning finns.
2. För att en förlängning av markanvisning ska vara aktuell måste byggherren ha drivit projektet aktivt. En förlängning av en markanvisning beslutas av samma instans som undertecknat markanvisningen. Vid överklagande av detaljplan eller bygglov förlängs markanvisningen med motsvarande tid.
3. En markanvisning kan återtas i förtid om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
4. När ett projekt avbryts innan det fullföljts, är grundprincipen att byggherren inte har rätt till ersättning av nedlagda kostnader eller rätt till en ny markanvisning som kompensation. Erlagd markanvisningsavgift/handpenning kan återbetalas om projektet avbryts till följd av myndighetsbeslut.
5. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

3. Bostäder

Allmänt

Vid val av byggherre verkar Åmåls kommun för att det ska finnas goda konkurrensförhållanden på marknaden. Vid urvalet beaktas tidigare genomförda projekt samt nytänkande och engagemang för att skapa bra boende och stadsmiljöer inklusive sociala åtaganden. En långsiktig kvalitets och miljöstrategi hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder och lokaler ska uppnås. Vid valet av byggherre tas även hänsyn till ekonomisk stabilitet.

Mark för bostadsbyggnation som kommunen äger kan fördelas enligt tre olika metoder (A,B,C) beroende på tomtens läge, storlek och tänkt användningsområde. Nedan beskrivs de grundprinciper som styr vilken metod för tilldelning som används. Principerna gäller för samtliga typer av bostadsbebyggelse såsom flerfamiljshus, radhus, parhus eller gruppbyggda enfamiljshus. Undantaget är villatomter avsedda för privatpersoner som fördelas genom särskilda bestämmelser via den kommunala tomtkön.

A/ Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte finns något behov av jämförelseförfarande. Det kan t ex vara då en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga och kommunen bedömer att förslaget är bra. Direktanvisning kan även användas när kommunen önskar en viss profil i ett område, t ex inom socialt åtagande eller hållbart byggande och en specifik byggherre vill åta sig detta. Direktanvisning kan också tillämpas på återlämnade anvisningar, om kommunen bedömer att en ny sökande byggherre kan uppfylla likvärdigt eller bättre förslag än tidigare sökanden. Villkoren för markanvisning och kraven på byggherren ska alltid gälla.

Generellt bör förslag från byggherrar överensstämma med kommunens långsiktiga mål och med översiktsplanen. De ska även vara anpassade till platsens förutsättningar och ringa in eventuella tekniska svårigheter samt bedömas vara ekonomiskt hållbara – både ur kommunens och ur byggherrens perspektiv.

B/ Intresseförfrågan, jämförelse

För bostadsprojekt där flera aktörer kan förväntas vara intresserade tillämpas tilldelningen av markanvisning genom intresseförfrågan. Initiativet till intresseförfrågan kommer från kommunen själv utifrån att projektet står på tur i utbyggnadsordningen. I samband med att byggherrar anmäler intresse att delta i projektet ska en enklare redovisning av planerad byggnation göras. Kommunen för därefter en dialog med de som är intresserade av att genomföra projektet. Förslagets utformning stäms av mot givna planförutsättningar och andra förutsättningar för den specifika platsen. Vilka kriterier för val av byggherre som gäller för det aktuella projektet framgår av respektive intresseförfrågan.

C/ Tävling

På vissa attraktiva tomter är utformningen av bostäder särskilt viktig för stadens vidareutveckling. Då kan fördelning av marken ske genom markanvisningstävling. Vid en markanvisningstävling krävs en omfattande redovisning av arkitektur och innehåll. Valet av byggherre sker genom en sammanvägning av dessa faktorer. Förslagets utformning ställs mot givna planförutsättningar samt andra förutsättningar för den specifika platsen. Efter genomförd markanvisningstävling utarbetar kommunen detaljplan i samråd med byggherren. Av tävlingsförutsättningarna framgår också vilka kriterier som ligger till grund för val av byggherre för det aktuella projektet.

Vad behöver en ansökan innehålla?

Byggherren ska för en markreservation presentera projektet i tillräcklig omfattning för att det ska vara möjligt att bedöma projektets lämplighet och om de ställda kraven uppfylls. Exempel på underlag är enkla skisser, referensbilder, beskrivning av volym och inriktning. Vid redan detaljplanlagda ytor kan det vara tillräckligt med en uppgift om att vad byggherren avser att bygga enligt plan.

I samband med ett markanvisningsavtal krävs mer omfattande underlag från exploatören: principskisser avseende byggnadsvolymer och utformning, höjdsatt situationsplan, beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform samt en redogörelse för olika tekniska frågor som är av vikt för det aktuella projektet.

4. Verksamhetslokaler

Åmåls kommun har mark för industri och övriga verksamheter som önskar etablera sig i kommunen. Marken ska erbjudas verksamheter som planmässigt passar ett visst område. Normalt sker därför tilldelningen genom direktanvisning.

Byggherrar som är intresserade av mark för verksamhetslokaler kontaktar kommunens näringslivsenhet som samverkar med samhällsbyggnadsenheten i dessa frågor.

För verksamhetstomter tecknas vanligtvis ett markreservationsavtal med byggherren.

Reservationen gäller upp till 6 månader. Efter reservationstiden tecknas i normalfallet ett köpekontrakt. Köpet är villkorat med inlämnande av bygglov och byggstart. Tider kan förlängas när förutsättningarna för projektet så kräver. I de fall det krävs en detaljplaneändring eller en ny detaljplan för byggnationen förlängs processen i de inledande stegen.

Vad behöver en ansökan innehålla?

Inför att ett markreservationsavtal tecknas bör byggherren presentera sitt tilltänkta projekt i tillräcklig omfattning för att kommunen ska kunna bedöma om projektet i sig är lämpligt och om byggherren uppfyller de ställda kraven. Det underlag som bör delges kommunen är enkla skisser, referensbilder, beskrivning av volym och inriktning.

5. Kostnader och markpris

Så här fördelas kostnader för exploatering

Grundprincipen är att byggherren står för alla kostnader som är en förutsättning för byggnationen och som uppstår till följd av den. Dessa kostnader betalar byggherren antingen direkt eller indirekt via markpriset.

Plankostnad

För att kommunen ska få täckning för sina kostnader i samband med planarbetet tas en kostnad ut av byggherren enligt självkostnadsprincipen. Denna kostnad ligger antingen i markpriset för redan detaljplanelagd mark, eller så tas den ut direkt av byggherren via separat tecknat plankostnadsavtal. Vilket alternativ som gäller i det aktuella fallet framgår av markanvisningsavtalet.

Projektering och byggnation av allmänna gator och platser

Dessa arbeten utförs vanligen av kommunen och kostnaden tas ut av byggherren via markpriset.

Byggklar tomt

Nödvändiga åtgärder för att få en tomt byggklar, som till exempel flytt av befintlig infrastruktur och sanering av mark, ombesörjs av kommunen. Kostnaderna för detta tas ut av byggherren via markpriset eller genom separat överenskommelse.

Övriga avgifter

Kostnad för anslutning till övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. tas ut av byggherren via ordinarie taxa.

Kostnad för markreservation

Det kostar ingenting att få en markreservation av Åmåls kommun.

Kostnad för markanvisningsavtal

I samband med tecknande av markanvisningsavtal tas en handpenning på köpeskillingen ut. Denna räknas sedan av vid själva markköpet. Storleken på handpenningen beräknas som fem procent av uppskattad markaffär. Erlagd markanvisningsavgift/handpenning kan återbetalas om projektet avbryts till följd av myndighetsbeslut.

Markpris

När mark prissätts ska marknadsvärdesprincipen tillämpas och kommunen följer prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Olika priser kan därför gälla för olika delar av kommunen. Det kan även finnas olika kvaliteter inom området som påverkar prisbilden inklusive byggrättens specifika förutsättningar samt kommunens kostnader för att få tomten byggklar.

Markpriset fastställs av kommunfullmäktige.

6. Vem ansvarar för vad?

Inom Åmåls kommun ansvarar kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsenheten för att samordna och leda samhällsbyggandet i kommunen.

Samhällsbyggnadsenheten

ansvarar för kommunens markinnehav samt handläggning av bygglov, översikts- och detaljplanering. Antagandebeslut fattas i kommunfullmäktige.

Beslut om markreservation och markanvisning fattas kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsenheten bereder bygglov för beslut i bygg- och miljönämnden. En beviljad markanvisning kan därmed inte likställas med löfte om att få ett bygglov beviljat.

Samhällsbyggnadsenheten representerar också kommunen som fastighetsägare, initierar fastighetsbildning samt köper och säljer fastigheter. Enheten ansvarar under kommunstyrelsen för kommunens exploateringsverksamhet, det vill säga planering och genomförande av nya projekt för bland annat bostäder och verksamheter. Det är till samhällsbyggnadsenheten du vänder dig med en förfrågan om markanvisning.

Näringslivs- och kommunikationsenheten

Byggherrar som är intresserade av mark för verksamhetslokaler kontaktar kommunens näringslivs- och kommunikationsenhet. Enheten samverkar med samhällsbyggnadsenheten då det gäller att tillgodose behoven av mark för verksamhetslokaler.