



Datum
2021-09-06

Sida
1 (6)

Riktlinjer för markanvisningar i Sunne kommun

KS2016/357/06

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress

Sunne kommun
1. Teknik och kost
686 80 Sunne

Besöksadress

Teknik och kost
Kvarngatan 6
SUNNE

Telefon

0565-160 00 växel
0565-163 59 direkt
070-569 73 35 mobil

Internet och fax

www.sunne.se
leif.jansson@sunne.se
0565-164 94 fax

Giro och org.nr

744-2684 bankgiro
212000-1843 org.nr

Styrdokument	
Dokumenttyp	Riktlinjer
Antaget av med datum och paragraf	Kommunfullmäktige 2016-08-29, §113
Reviderat av med datum och paragraf	Kommunfullmäktige 2021-09-06, § 82
Dokumentansvarig	Verksamhetschef samhällsbyggnad
Faktaansvarig	Verksamhetschef samhällsbyggnad
Gäller för	Sunne kommun
Giltighetstid	Tillsvidare
Tidpunkt för aktualitetsprövning	När lagstiftning ändras
Relaterade styrdokument	Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark, avgifter och prissättning för Sunne kommuns mark

Markanvisning

Markanvisning innebär 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 markområde som ägs av kommunen. Genom detaljplaner och markanvisning kan kommunen uppfylla de mål och visioner som finns för kommunens utveckling och tillväxt.

För att främja konkurrens och inte ge fördel åt en viss byggherre ska markanvisning främst ske på initiativ av kommunen. Markanvisning faller inte inom lagen om offentlig upphandling (LOU 2007:1091), varför kommunen har rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska kommunen anta riktlinjer för markanvisningar som ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområdet för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Styrdokument

Det finns olika styrdokument för kommunens utveckling, mål och visioner, dessa ska tas hänsyn till vid bebyggelseutvecklingen. Kommunens vision är att vara långsiktigt hållbar ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. De övergripande styrdokument som framförallt berör markanvisningar är översiktsplanen och kommunstrategin.

De regler eller riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller miljö- och bygglovsnämnden fastställer eller kommer fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas, exempelvis miljöstrategin och träbyggnadsstrategin.

Kommunstrategin

Vision: Sunne är platsen där modet växer, livet är enkelt och allting är möjligt. Kommunen har i kommunstrategin tagit fram fyra prioriterade områden som är särskilt viktiga att arbeta med för att nå visionen. De prioriterade områdena är livskvalité, hållbar kommun, livslångt lärande och näringsliv och arbete. Inom varje område finns kvantitativa mål.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Sunne kommun anger övergripande planmässiga mål för utveckling av kommunen. Översiktsplanen anger också övergripande strukturer för användning av mark- och vattenområden. Det finns fördjupade översiktsplaner för tätorterna i Sunne, dessa har en mer detaljerad struktur för användning av mark- och vattenområden.

Metod för markanvisning

Markanvisning kan ges på tre olika sätt, direktanvisning, anbud/jämförelseförfarande och markanvisningstävling. Vid alla tre metoder upprättas normalt markanvisningsavtal, genomförandeavtal och köpeavtal.

Markanvisningsavtalet innebär att byggherren under anvisningstiden har ensamrätt om att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av området. Markanvisningsavtalet innebär även att byggherren, från den dag markanvisningsavtalet tecknas, fritt kan utföra erforderliga undersökningar och liknande, dock tillåts ingen form av markarbeten eller utfyllnad. Anvisningstiden är tidsbegränsad till högst 2 år. Förlängning av markanvisning kan medges av kommunen, kommunen har även rätt att återta anvisningen om det är uppenbart att byggherren inte förmår att genomföra projektet enligt avtalet. Markanvisningsavtalet godkänns av kommunstyrelsens allmänna utskott.

I de fall frågor återstår att lösa, som inte direkt kan villkoras i ett köpeavtal, tecknas därefter ett genomförandeavtal.

Genomförandeavtal upprättas mellan parterna som i detalj reglerar parternas rättigheter och skyldigheter angående markförvärv och exploateringens genomförande. Genomförandeavtalet ska tecknas innan markanvisningstidens utgång. Genomförandeavtalet godkänns i samband med antagande av detaljplan. Om detaljplan redan är antagen kan genomförandeavtalet godkännas av kommunstyrelsen. Godkännandet kan delegeras, se gällande delegeringsordning.

När markanvisningen leder till att en marköverlåtelse ska genomföras ska ett köpeavtal upprättas innan markanvisningstidens utgång. Köpeavtal tecknas mellan parterna när byggherren presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisnings-/genomförandeavtalet och projektet ska genomföras.

Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte föreligger något behov av jämförelseförfarande, när markvärdena är kända och/eller det finns särskilt motiv att välja en viss byggherre. Exempelvis områden som redan är planlagda, där det inte finns någon intressent sedan tidigare, eller område på kommunens mark där en byggherre själv skissat på möjligheterna och kommunen bedömer förslaget vara bra.

Anbud/jämförelseförfarande

Anbudsfrågningar presenteras och skickas in enligt anvisningar på kommunens hemsida. Anbudsfrågningarna skickas även ut via e-post till, för kommunen kända, intressenter. På hemsidan kan exploitörer/byggherrar anmäla sitt intresse och på så sätt få anbudsfrågningar skickade till sig.

Kommunen presenterar ett område, detaljplanelagd eller inte, och anger bebyggelsens omfattning och typ som är aktuellt för området. Intresserade byggherrar kan då lämna in förslag i form av en enkel skiss och beskrivning av idéerna. Kommunen utvärderar inkomna anbud och har utgångspunkt i styrdokument vid val av byggherre. Ett område kan anvisas till fler än en byggherre.

Anbud/jämförelseförfarande liknar en markanvisningstävling men till skillnad från tävlingar behövs till exempel inga omfattande arkitekturritningar tas fram, utan redovisningen består av en enkel skiss eller referensobjekt och en kortare beskrivning av projektidén enligt förfrågan. Eftersom dessa metoder är snarlika lägger kommunen vikt vid att i varje enskilt fall tydligt ange vilken metod som tillämpas, vilka kriterier som gäller, vilken detaljeringsgrad som krävs på inlämnat material och hur utvärderingen kommer att gå till.

Markanvisningstävling

Kommunen kan mycket speciella fall, när platsen eller ändamålet så kräver, utlysa en markanvisningstävling där byggherrar får komma in med anbud och utformningsförslag som sedan utvärderas av en jury. Juryn sätts samman med representanter från berörda förvaltningar och nämnder. Tävlingsförfarandet är en variant på jämförelseförfarandet men utmärker sig genom att krav ställs på mer omfattande material vid inlämning av anbudet.

Ansökan om markanvisning

Kommunen välkomnar att byggherrarna själva är aktiva och kommer med projektidéer och kan på så sätt få möjlighet till en direktanvisning. Det finns ingen mall för hur en ansökan ska se ut. Ansökan ska vara skriftlig men kan vara enkel där byggherren visar platsen på en karta med en beskrivning av volymer, bostadstyp och hur man planerar att lösa parkering och angöring med mera. Ansökan anpassas efter projektets art och platsens förutsättningar.

Att tidigt kontakta verksamheten samhällsbyggnad innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera. Det är också möjligt att komplettera ansökan i efterhand.

En markanvisningsansökan bör överensstämja med kommunens långsiktiga mål, dvs stämja överens med kommunens styrdokument så som översiktsplan, kommunstrategin m fl. Förslaget bör bidra till att kommunen får ett varierat utbud av upplåtelseformer.

Om förslaget stämmer överens med kommunens övergripande krav och mål är byggherren ett steg närmare för att få en markanvisning. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan kan betyda att den för närvarande inte är möjlig.

När får jag besked?

Som riktlinje kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter att ansökan kommit in. Tiden beror bland annat på de frågeställningar som behöver utredas och hur lång tid eventuella markpriserförhandlingarna tar. Kommunen strävar efter att ge besked så snabbt som möjligt och att det sker en dialog under tiden.

Val av byggherre

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet och hur byggherren har genomfört tidigare projekt.

Innan avtal tecknas ska en bakgrundskontroll genomföras av byggherren. Bakgrundskontrollen ska bland annat omfatta ekonomiska förhållanden och, i förekommande fall, referenstagning.

Kommunen eftersträvar vid valet av byggherre en mångfald bland bostadsproducenterna i Sunne för att främja ökad konkurrens och varierat utbud. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Sunnes utveckling, liksom byggherrar med olika inriktning vad gäller hustyper, upplåtelseformer och boendekostnad.

Överlåtelse/upplåtelse av mark

När byggherren presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisningsavtal, genomförandeavtal, bygglov beviljats och byggarbeten ska påbörjas överläts markområdet. Köpeavtal kan tecknas tidigare, men tillträde till mark och upprättande av köpebrev bör tidsmässigt knytas till beviljat bygglov.

Vid försäljning av mark för verksamheter och småhus ställs normalt krav på att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom 2 år från köpeavtalets upprättande. Fullgörs inte denna byggnadsskyldighet kan köparen få betala ett vite till kommunen. Fråga om vite specificeras i både genomförandeavtalet och köpeavtalet. Vitesbeloppet anpassas till förutsättningarna i varje enskilt fall.

Övriga villkor för markanvisning

- En markanvisning är i normalfall tidsbegränsad till högst två år från kommunstyrelsens allmänna utskotts beslut. Om ett slutligt avtal, genomförandeavtal och överlåtelse av mark, inte kan träffas inom dessa två år står det kommunen fritt för att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge förlängning under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.
- En markanvisning kan återtas under den tidsbegränsade perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Om byggherre fått markanvisning och tänkt projekt visar sig ej genomförbart ska kommunen och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader och ger byggherren ej rätt till en ny markanvisning som kompensation.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

- Byggherren ska följa beslut av kommunfullmäktige eller annan nämnd/utskott. Vilket till exempel kan gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska, om så behövs, ha avtal eller sluta samarbetsavtal med Sunne kommun angående tilldelning av lägenheter för olika bostadssociala behov.

Avgift för markanvisning

När ett första avtal tecknas med en byggherre för ett markområde tas ingen avgift ut. Men vid förlängning av ett sådant avtal utgår en avgift. En fast avgift utgår då för varje förlängning. Avgiften kan avräknas mot köpeskillingen/markupplåtelseavgiften.

Syftet med avgiften är att stimulera till kortare beslutsprocesser hos byggherrar samt minskad inlåsningsseffekt. När ett markanvisningsavtal tecknas låses även marken till en byggherre och en möjlig intäkt fördröjs.

Avgiften har fastställts i dokumentet ”Avgifter och prissättning för Sunne kommuns mark”.

Markpris

För de flesta verksamhetsområden och småhusområden har kommunen beslutat om tomtpriser. I attraktiva lägen kan markpriset bestämmas efter en marknadsvärdesbedömning eller en oberoende markvärdering.

Kommunen har en relativt stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris kommunen säljer kommunal mark. Kommunen har dock att förhålla sig till Eus statsstödsregler, som innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet. Om någon anmäler en fastighetsförsäljning och det bedöms att försäljningen skett till underpris så kan det betraktas som olovligt statsstöd. Konsekvensen kan bli att stödet ska återkrävas, vilket i praktiken innebär att köparen ska betala säljaren mellanskillnaden mellan betald köpeskillning och marknadspris.