

Riktlinjer för markanvisning

RIKTLINJER

Säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande.

Beslutas av Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig på politisk nivå: Programnämnd samhällsbyggnad

Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Exploateringschef

Innehåll

Bakgrund	4
Definition, markanvisning	4
Direkt markupplåtelse eller marköverlåtelse	4
Örebro kommuns modell för markanvisning	4
Ökad social inkludering	5
Markpris.....	6
Köpa mark för flerbostadshus och verksamheter.....	6
Vägen till en Förstudie	6
Förstudie	7
Reservationsavtal (markanvisningsavtal).....	7
Köpekontrakt	8

Bakgrund

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) som har betydelse för kommunerna när det gäller markanvisningar. De nya reglerna gäller från den 1 januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser.

Definition, markanvisning

I den nya lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

”Med markanvisning avses i denna lag 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 av kommunen ägt markområde för bebyggande.”

Vidare slås i lagen fast att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för denna verksamhet. Riktlinjerna ska beskriva *”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”*.

Lagen definierar inte *hur* arbetet med markanvisning ska gå till utan det står kommunen fritt att själv forma sina processer så länge dessa beskrivs i fastslagna riktlinjer. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

Direkt markupplåtelse eller marköverlåtelse

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar omfattar inte sådan direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomträttsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. Skälet till detta är att en markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt inte föregås av att byggherren har *”ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse”*. När Örebro kommun t.ex. säljer en tomt för villabebyggelse innehåller inte försäljningsprocessen en period där köparen och kommunen förhandlar om byggnadens utformning utan tomten säljs genom en direkt marköverlåtelse.

Örebro kommuns modell för markanvisning

Det vanligaste sättet att bedriva markanvisning på bland svenska kommuner är att mark, som ännu inte detaljplanerats för sitt avsedda ändamål, säljs till en köpare via ett markanvisningsavtal. Kommunen får då direkt en intäkt för försäljningen av marken, men förlorar samtidigt kontrollen över takten på genomförandet – detta avgörs av den nya ägarens ambitioner, kapacitet och ekonomi. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat arbetet med att arbeta fram en detaljplan som sedan ska möjliggöra den bebyggelse som köparen har för avsikt

att genomföra. Då kommunerna, helt naturligt, har ett stort intresse av att bebyggelsen slutligen stämmer överens med de löften som ställdes upp av köparen i början av processen leder ofta detta arbete till segdragna detaljplaneprocesser och mycket detaljerade detaljplaner. Resultatet är inte sällan att så kallade bygggrätter inte utnyttjas för att bygga t.ex. bostäder i den takt som en växande stad behöver.

I syfte att vara snabba och att skapa detaljplaner som har flexibilitet för framtiden, men ändå ha kontroll över vad som byggs när kommunen säljer mark har Örebro kommun sedan länge utvecklat en egen modell för markanvisning som skiljer sig något från den ovan beskrivna. Örebro kommuns arbete med markanvisningar är väl etablerad med kontinuerligt pågående anvisningar som ett redskap för att möjliggöra byggandet av nya byggnader för bostäder, skolor, kontor, handel, industri och så vidare. Varje år tecknas ett stort antal avtal med byggherrar i syfte att möjliggöra försäljning av mark och byggnation.

Modellen bygger på en avtalskedja med tre steg: förstudie, reservationsavtal (markanvisningsavtal) och köpeavtal. Det uttalade syftet med modellen är

- att säkerställa att marken bebyggs och inte läggs ”på lager” hos någon enskild intressent.
- att undvika markspekulation samtidigt som markpriserna är marknadsneutrala.
- att kommunen ska kunna påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform.

Modellen beskrivs i detalj nedan, under rubriken ”Köpa mark för flerbostadshus och verksamheter”.

Ökad social inkludering

För att skapa en god bebyggd miljö och en ökad social inkludering möjliggör kommunen för bostäder med lägre hyror.

När kommunen säljer mark för bostadsbebyggelse ska en mindre del av varje exploateringsområde markanvisas till intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder med överkomliga hyror (motsvarande under 80 procent av bruksvärdeshyran).

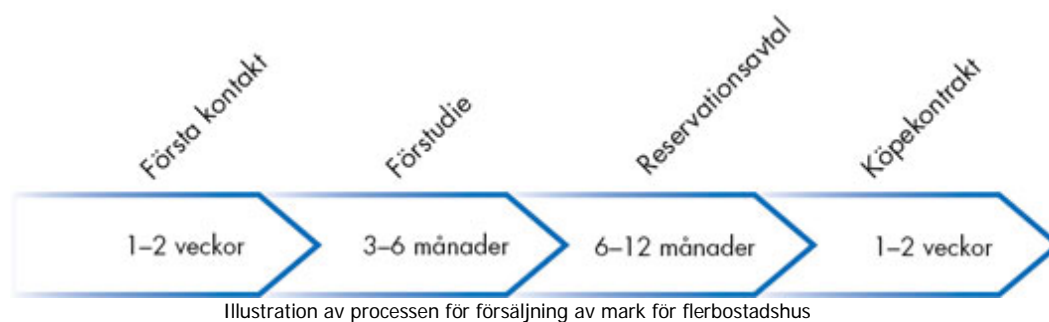
Ytterligare en metod för att skapa social inkludering och en god bebyggd miljö är att undvika temporära bostäder för olika sociala ändamål.

Kommunen ska vid markanvisning ges möjlighet att hyra eller köpa 5-20 procent av bostäderna. Örebro kommun ska stå som hyresgäst eller köpare till bostaden, utifrån beslut i Kommunstyrelsen om inriktning eller policy för bostäder för olika sociala ändamål. Kommunen ska alltid ha sex veckors svarstid. Möjligheten ska ges under tiden för reservationsavtal innan kommunen avyttrar marken då erforderliga avtal om detta upprättas.

Markpris

Örebro kommun har i Kommunfullmäktige fastställt Riktlinjer för prissättning av mark (SAM 430/2014). Dessa riktlinjer reglerar hur tomter prissätts vid försäljningar, oavsett om dessa sker via direkt marköverlåtelse eller markanvisning. Tillsammans med de riktlinjer som fastställs i detta dokument uppfyller de kraven som ställs på kommunen i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899).

Köpa mark för flerbostadshus och verksamheter



Vägen till en Förstudie

Örebro kommun genomför markanvisningar genom en avtalskedja med tre steg: förstudie, reservationsavtal (markanvisningsavtal) och köpeavtal. Kedjan ser lika ut vid samtliga markanvisningar, men vägen till en förstudie kan skilja sig åt. Valet av metod för att inleda en förstudie avgörs från anvisning till anvisning. De metoder som Örebro kommun använder för att starta en markanvisning är följande:

Urval

Då det finns flera intressenter för samma område görs ett urvalsarbete där hänsyn tas till flera kriterier. Örebro kommun eftersträvar vid valet av byggherre en mångfald bland bostadsproducenter i Örebro för att det ska finnas goda konkurrensförhållanden på marknaden. Urvalet tar hänsyn till t.ex. framtida boendekostnader, tidigare genomförda projekt samt nytänkande eller engagemang för att skapa bra livs-, boende-, verksamhets- och stadsmiljöer. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Örebro utveckling. Örebro kommun eftersträvar även en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer för att skapa en varierad och levande stadsmiljö.

Marknadsanvisningstävling

En markanvisningstävling vänder sig till exploatörer som vill vara med och utveckla attraktiv kommunal mark. Syftet är att få fram så bra förslag som möjligt på hur ett område kan exploateras. Förslagen ska utgå från de förutsättningar

som kommunen ger. Vinnande förslag tecknar ett reservationsavtal med kommunen för att starta genomförandet av förslaget. Förstudieskedet blir därmed inte aktuellt. Reservationsavtalsprocessen inbegriper, vid en markavvisningstävling, även detaljpanelläggning av den aktuella tomten.

Anbudsförfarande

Örebro kommun erbjuder här mark till försäljning via en öppen anbudsinbjudan. Detta alternativ kan vara aktuellt då kommunen själv står som slutlig hyresgäst av fastigheten och byggnaden för kommunal verksamhet. Marken tilldelas i detta förvarande det anbud som kommer bäst ut vid värderingen av de olika anbuden i förhållande till, på förväg uppsatta kriterier och viktningar av dessa. Vinnande förslag tecknar ett reservationsavtal med kommunen för att starta genomförandet av förslaget. Förstudieskedet blir därmed inte aktuellt.

Direktanvisning

Vid direktanvisning kan motivet till val av byggherre vara att öka konkurrensen, det vill säga att marktilldelningen går till en byggherre som saknar projekt i Örebro eller för att just den byggherren har ett intressant koncept som Örebro kommun vill möjliggöra.

Förstudie

Förstudien innebär att kommunen, under en begränsad tid, gör ett ensidigt åtagande att inte sälja en viss tomt till någon annat företag än den aktuella byggherren. Förstudien är normalt tidsbegränsad till 3–6 månader men kan även i vissa fall löpa över en längre period.

Byggherren betalar ingenting till kommunen för förstudien, men förväntas under förstudietiden presentera ett förslag på hur och vad denne tänker bygga. Projekt bedöms i en kontinuerlig dialog av tjänstemän på stadsbyggnad. När kommunen och byggherren är överens om en lämplig utformning av bebyggelsen arbetas handlingar fram för att ingå ett reservationsavtal (markanvisningsavtal) mellan Örebro kommun och byggherren.

Reservationsavtal (markanvisningsavtal)

Reservationsavtalet (markanvisningsavtalet) är ett avtal mellan byggherren och Örebro kommun som är tidsbegränsat till 6–12 månader, beroende av projektets art. Avtalet innebär att kommunen förbinder sig att sälja tomten till byggherren, under förutsättning att två villkor uppfylls av byggherren innan reservationstidens slut. Byggherren ska:

- Söka och få beviljat bygglov för ditt projekt i överensstämmelse med förstudien, som genom reservationsavtalet formellt godkänns av kommunen.
- Påbörja byggnationen på tomten.

För reservationen betalar byggherren normalt 10 procent av det slutliga försäljningspriset per år. Reservationsavgiften räknas av mot priset, om köpeavtalet skrivs inom reservationstiden. Genomför inte byggherren projektet inom den avtalade reservationstiden betalas inte reservationsavgiften tillbaka. Uppfylls de uppställda kraven inom reservationstiden övergår markanvisningen i tecknandet av ett köpekontrakt.

Köpekontrakt

Örebro kommun ser på köpekontraktet som en verkställighet av Reservationsavtalet. Det är först när det slutliga köpekontraktet är tecknat, som byggherren betalar hela priset (minus erlagd reservationsavgift). Efter det är det möjligt för byggherren att lagfara och inteckna fastigheten.