

Riktlinjer för markanvisning

Riktlinjer för markanvisningar

Bakgrund

Dessa riktlinjer är framtagna i enlighet med lagen om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899), som trädde i kraft 1 januari 2015. Riktlinjerna för markanvisningar innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt vägledande principer för markprissättning.

1. Grundläggande begrepp

Markanvisning	Enligt SFS 2014:899 1 § avses med markanvisning 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.
Markanvisningsavtal	Avtal om att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett markområde som kommunen äger. Ett ingånget markanvisningsavtal är en bekräftelse dels på kommunens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Markanvisningsavtalet ger båda parter en trygghet och för byggherren givna regler som underlättar satsandet av resurser för genomförande av projektet. Äger ett kommunalt bolag marken ifråga omfattas inte detta av definitionen för en markanvisning.
Marköverlåtelseavtal	Med marköverlåtelseavtal avses avtal om faktisk överlåtelse av mark.
Markupplåtelseavtal	Upplåtelse av mark för visst ändamål under en viss tid, t ex en tomträttsupplåtelse.

2. Grundläggande villkor för markanvisningar

Tillämpningsområde

Grundregeln för en markanvisning är att marken ägs av kommunen och att en laga kraft vunnit detaljplan finns.

Huvudregel

Huvudregeln är att marken ifråga ska försäljas. Endast i rent undantagsfall kan tomträtt vara aktuellt.

Avtalets begränsning

Markanvisningarna begränsas till vanligen 1 år, men kan tecknas på maximalt 2 år. Ingen ersättning utgår för anvisningen.

Nedlagda kostnader

Byggherren bekostar för sitt byggprojekt samtliga nödvändiga kostnader för undersökningar, utredningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter, kontrollavgifter, tomtkartsavgifter, ritningsunderlag, projekteringsutgifter, försäkringar, m.m.

Ny aktör

Om inte marköverlåtelseavtal, dvs. avtal om bindande köp, träffats under markanvisningstiden och avtal om förlängning av markanvisningen inte träffats, står parterna sina nedlagda kostnader och samma område kan anvisas annan aktör.

Återtagande av markanvisning

Flens kommun kan under markanvisningstiden återta markanvisningen om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet enligt avtalet. Återtagen markanvisning i enlighet med ovanstående kriterier ger inte byggherren rätt till ersättning.

Avbrutet projekt

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte byggherren rätt till ny markanvisning som kompensation.

Överlåtelse

Markanvisningsavtal kan inte av byggherren överlåtas på annan aktör utan kommunens skriftliga godkännande.

3. [Vägledande principer vid markanvisning](#)

Prissättning

Som huvudregel gäller att all försäljning av kommunens fastigheter skall ske i konkurrens på den öppna marknaden och till ett marknadsmässigt pris. Prissättning för kommunala tomter för villabebyggelse i Flens kommun sker enligt grundprincipen ”marknadsanpassat utan att vara marknadsledande”.

Riktlinjerna utgår från kommunallagen om förbud mot stöd till enskilda samt Europeiska Unionens stadsstödsregler, (SFS 2013:388).

Detaljplanerad mark

Försäljning inom område där planläggning pågår ska som princip avvakta den lagkraftvunna planen innan värdering och prissättning sker. Om försäljning ändå ska ske innan planläggningen är genomförd ska hänsyn tas så långt möjligt till planens inriktning.

Val av byggherre

Byggherrens ekonomiska stabilitet, förmåga att driva och slutföra projekt, seriositet, kvalitetsnivå i tidigare genomförda projekt, kapacitet att marknadsföra de planerade bostäderna, nytänkande och ett marknadsanpassat byggande med en förmåga att anpassa byggnaderna vad gäller prisnivå, stil och utförande till Flens kommuns förhållanden.

Flens kommun tar även hänsyn till konkurrensförhållanden för att inte gynna endast en eller ett fåtal aktörer.

Direktanvisning kontra anbudsförfarande

Markanvisning sker på grund av marknadssituationen i första hand genom direktanvisning, i andra hand genom anbudsförfarande. Markpriset baseras dock alltid på en marknadsmässig grund. Anbudsförfarande kan bli aktuellt på en särskilt attraktiv plats, liksom anbudstävling i enstaka undantagsfall.

Intresseanmälningar

Hantering av intresseanmälningar och förslag från byggherrar sker genom samråd med berörda förvaltningar då en första bedömning av intressenterna och deras respektive förslag görs.

Handläggning

Handläggning sker enligt förvaltningslagen och förvaltningens rutiner.