



ARBOGA KOMMUN

Riktlinjer för markanvisningar

Arboga kommun

Innehåll

Bakgrund och syfte	4
Markanvisning	5
Grundläggande villkor för markanvisning	6
Handläggningsrutiner	8
Principer för markprissättning	8

Bakgrund och syfte

Arboga kommun är inne i en expansiv fas med målet att bli 15 000 invånare till 2030. Med en ökning om 90 personer årligen bedöms behovet av nya bostäder uppgå till ca 45 stycken per år i snitt. I takt med att Arboga utvecklas ställs krav på kommunen att vara en aktiv part som kan bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner.

Byggnation är en viktig förutsättning för tillväxt och Arboga kommun vill verka för att stimulera nyproduktion. Att bostadsbyggandet håller en jämn och positiv takt är angeläget för att attrahera nya invånare och för att underlätta generationsväxlingar i kommunens bostadsbestånd. En målsättning för kommunen är att kunna erbjuda varierat bostadsbestånd och boendemiljöer. Ambitionen är att flera olika aktörer ska kunna delta i Arbogas utveckling.

Genom riktlinjerna i detta dokument tydliggörs processen i arbetet med markanvisningar.

Markanvisning

I 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS nr: 2014:899) definieras begreppet markanvisning som 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 kommunägt markområde för bebyggande.

I Arboga kommun fattar tekniska nämnden beslut om markanvisning. Genom ett markanvisningsavtal klargörs de förutsättningar och villkor som ska gälla för markanvisningen. Markanvisningen slutförs genom tecknande av avtal om överlåtelse alternativt upplåtelse av mark. En markanvisning kan också avbrytas om förutsättningarna för att slutföra det tänkta projektet förändras under markanvisningsperioden.

En markanvisning som görs i tidigt skede innebär oftast att byggherren är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. Byggrätterna förutsätter då att detaljplanen vinner laga kraft. En markanvisning som görs efter att detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och byggherren ska följa bestämmelserna i detaljplanen. Markanvisning kan ske enligt nedan:

Direktanvisning

Direktanvisning används när en byggherre själv föreslår ett projekt som bedöms intressant för kommunen. En byggherre väljs ut av Arboga kommun utan urvalsprocess. Direktanvisning kan även ske när en byggherre planerar att söka detaljplan för sin egen fastighet och i samband önskar förvärva angränsande kommunal mark för att förbättra detaljplanens förutsättningar.

Tilldelning av verksamhetsmark sker i huvudsak via direktanvisning eller genom direkt försäljning av redan planlagd mark.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande kan genomföras på mark som har en antagen detaljplan eller en påbörjad detaljprocess. Ett förfrågningsunderlag skickas till byggherrar för anbud. En byggherre väljs ut av Arboga kommun i en urvalsprocess.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling liknar anbudsförfarande men kräver ett mer utförligt förslag med redovisning av arkitektur och innehåll. En byggherre väljs ut av Arboga kommun utifrån sammanvägda faktorer.

Grundläggande villkor för markanvisning

I samband med markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som reglerar tider, ansvar och ekonomiska åtaganden under perioden.

Följande grundläggande villkor gäller:

Tidsbegränsning

Markanvisningen är alltid tidsbegränsad för att undvika situationer där en aktör upptar marken utan att driva projektet framåt. Tiden för markanvisningen kan prövas 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 byggherren inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet, om projektet väsentligt förändras eller om parterna inte kan enas om förutsättningar för fortsatt arbete. Återtagande ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Om parterna under markanvisningsperioden enas om villkoren för att fullfölja projektet tecknas bindande köpeavtal som slutligt reglerar projektets genomförande mellan kommunen och byggherren. I regel ställer kommunen som villkor i markanvisningsavtalet att bygglov ska beviljas innan marken slutligt säljs.

Hur lång tidsbegränsning som avtalas beror på tidpunkten för markanvisning. Om detaljplanen redan är framtagen blir tid mellan anvisning och fullföljd, t ex sex månader.

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.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift tas i regel endast ut vid anvisning av redan planlagd mark. Avgiften återspeglar bl.a. nedlagda kostnader och fastighetsskatt på tomtmarken. Markanvisningsavgiften syftar också till att ge byggherren incitament att komma framåt i projektet.

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.

Byggherrens redovisning

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal enligt ovan är att de byggherrar som deltar har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet samt hur byggherren har genomfört tidigare projekt.

Byggherren ska kunna redovisa grundläggande information om företaget såsom affärsidé, organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande, projektidé och finansiering samt eventuella samarbetspartners och referensprojekt.

Finansiering

För att teckna avtal får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller underentreprenörer ha belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Vid behov tas kreditupplysning.

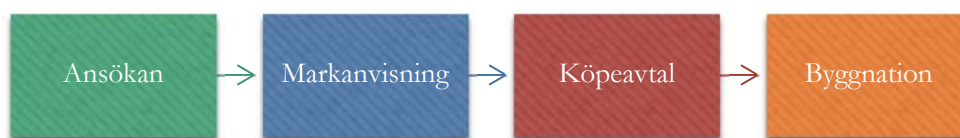
Företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet med eventuella åtaganden. Inför avtal ska byggherren inom skälig tid kunna utfärda godtagbar säkerhet för projektet. Säkerheten kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet.

Handläggningsrutiner

Alla byggherrar välkomnas att på eget initiativ komma med projektidéer för Arbogas utveckling och en tidig kontakt är positivt. För prövning om markanvisning krävs en skriftlig ansökan där byggherren redovisar ett förslag med beskrivning av volymer, verksamhets- eller bostadstyp, parkering och angöring med mera. Ansökan anpassas efter projektets art och platsens förutsättningar.

När en ansökan kommer in till Arboga kommun undersöks projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar samt överensstämmelse med kommunens långsiktiga mål och planer.

Om projektet anses lämpligt och genomförbart lyfts ärendet till tekniska nämnden för beslut om markanvisningsavtal ska tecknas med byggherren samt eventuellt planuppdrag. Under markanvisningen ska i regel bygglovsansökan ske inför tecknande av köpeavtal.



Principer för markprissättning

Kommunfullmäktige fastställer tomtpriset. Beräkning av tomtpriset är beroende av exploateringskostnad samt marknadsförutsättningar för respektive område.

Priset kan vara fastställt eller vara en del av urvalsprocessen med anbudsförfarande.

Kontakt

Vid frågor om markanvisning kontakta Arboga kommun, tekniska förvaltningen på telefonnummer 0589-870 00 eller via e-post tekniska@arboga.se .