



Riktlinjer för markanvisningar



Trollhättans Stad

Bakgrund

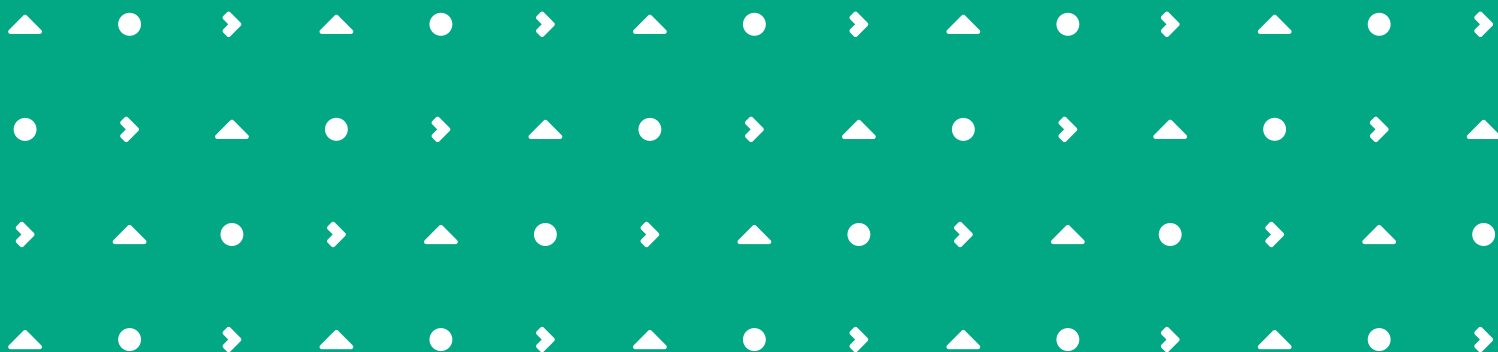
Enligt "Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar" ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning. Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal i det enskilda fallet får frångå riktlinjerna.

Dessa riktlinjer gäller för markanvisningar för bostäder. Försäljningar som sker genom Trollhättans Stads (Staden) tomtkö för enskilda småhustomter omfattas inte av dessa riktlinjer. Ej heller mark som ägs av ett kommunalt bolag.

En markanvisning är 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 exploatering av ett markområde som ägs av kommunen. I samband med att Staden ger markanvisning till en byggherre upprättar Staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. Markanvisningen fullföljs senare, om givna villkor uppfylls, genom marköverlåtelse eller markupplåtelse. Med upplåtelse avses tomträtt.

Syfte

Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningar och krav som Staden ställer på byggherrar som vill exploatera mark och syftar till att skapa transparens och tydliggöra hur Staden arbetar med markanvisningar av kommunal mark för bostäder.



Mål och förutsättningar

Trollhättans Stad har ett mål att bli 70 000 invånare år 2030, vilket kräver både ett omfattande bostadsbyggande och attraktiva bostadsområden.

Den politiska inriktningen för Trollhättans utveckling är att när Trollhättan växer ska det ske inkluderande – ”göra plats för alla”.

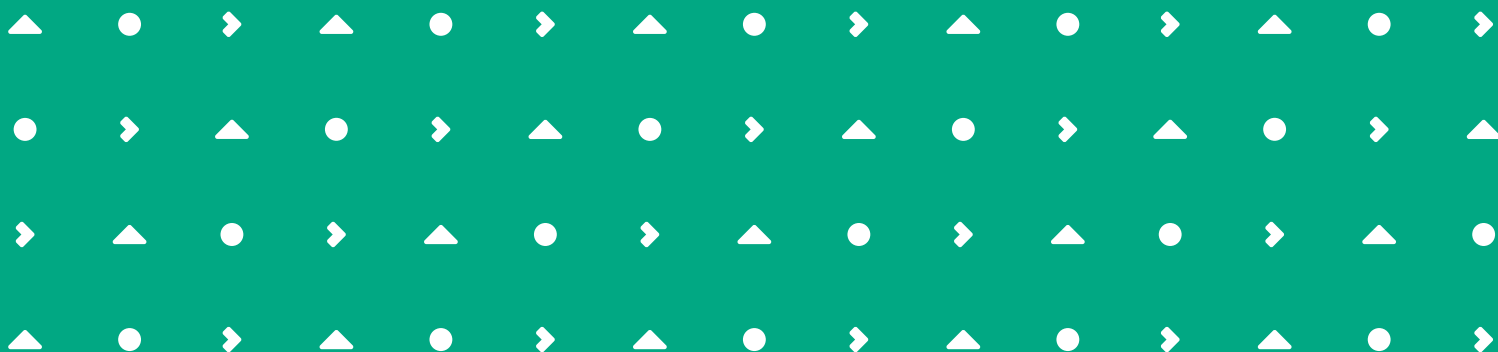
För att minska socioekonomiska skillnader mellan våra områden ska en större blandning av storlekar och upplåtelseformer eftersträvas. Bebyggelsen ska helst kompletteras av den i området minst förekommande boendeformen och låga boendekostnader ska eftersträvas. För att bli en än mer attraktiv boendekommun är målsättningen att andelen byggnader och boendemiljöer med god gestaltning ska bli större. Hållbara materialval, såsom bland annat trä, ska vid byggnationer vara förstahandsvalet och vi uppmuntrar hushåll att själva producera energi. Trollhättan växer och har ambitionen att fortsätta göra det – med hållbarhet i fokus.

Antaget av
Handläggare
Diarienummer
Datum

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsens förvaltning
KS 2021/00188 003
2021-07-19



Trollhättans Stad



Metoder för markanvisning

Staden använder sig av olika metoder för att tilldela mark till intresserade byggherrar. De olika metoderna är jämförelseförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Vilken typ av metod som används beror bland annat på platsens målbild och förutsättningar. Staden kan i samband med markanvisning även välja att upplåta mark med tomträtt i stället för överlåtelse med äganderätt. Det sker till exempel i situationer när Staden vill påverka bostädernas upplåtelseform.



▶ Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande tar Staden fram en inbjudan med information hur markanvisningen ska gå till. Inbjudan beskriver hur förslagen ska framställas, med vilken noggrannhet förslaget ska presenteras samt hur bedömningen går till och vilka kriterier som gäller för det specifika projektet. Staden bedömer inkomna förslag utifrån urvalskriterierna och beslutar om vem som blir byggherre.

▶ Markanvisningstävling

Detta förfarande används främst för områden där gestaltning, arkitektur, nytänkande eller andra förhållanden är särskilt betydelsefulla. Det kan vara särskilda projekt i centrala områden som starkt påverkar stadsbilden eller som på annat sätt är speciella eller kräver någon form av särskild utformning. Kraven på de inlämnade tävlingsbidragen är höga och förslagen bedöms av en bedömningsgrupp som täcker in kompetenser utifrån uppställda bedömningskriterier.

▶ Direktanvisning

Direktanvisning innebär att marken anvisas till en byggherre utan jämförelse mellan olika alternativ. Denna metod används endast i undantagsfall. Det kan t.ex. vara vid en mindre förtätning eller komplettering av befintligt bostadsbestånd eller när en byggherre behöver ett mindre tillskott av Stadens mark för ett pågående projekt.



Markpris

Kommunallagen ställer krav på god ekonomisk hushållning med kommunens resurser och tillåter inte stöd till enskild näringsidkare, utom då synnerliga skäl föreligger för kommunens del. Det innebär att en överlåtelse av mark under marknadspris därför som huvudregel är otillåtet. Det är vidare även att betrakta som ett olagligt statsstöd enligt Europeiska unionens statsstödsregler. Staden ska därför alltid vid försäljning av kommunal mark säkerställa att marken säljs till marknadspris.

Försäljning av fastigheter ska antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller att priset baseras på en värdering av oberoende auktoriserad värderare. Om det finns nyligen sålda jämförelseobjekt som kan säkerställa att priset är marknadsmässigt behöver inte en värdering göras. Staden tar som huvudregel betalt för byggrättens totala BTA enligt gällande detaljplan.



Ansökan och handläggning

Markanvisningar som genomförs med jämförelseförfarande och markanvisningstävling publiceras på Stadens hemsida. För att delta ska man följa anvisningarna i inbjudan. Annonsering kan även ske i till exempel orts- och branschtidningar. Efter att förslag eller tävlingsbidrag lämnats för markanvisning får byggherren besked enligt den tidplan som angetts i inbjudan. Efter avslutad markanvisning finns information på Stadens hemsida om vilka byggherrar som valts.

Staden förbehåller sig rätten att förkasta samtliga förslag till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.

För att ett område ska gå ut för markanvisning krävs ett politiskt beslut, då beslutas även om vilken metod som ska tillämpas. Det sker vanligen i samband med beslut att påbörja planläggning av ett område. Ett markanvisningsavtal godkänns genom politiskt beslut.

Mark- och exploateringsavdelningen representerar Staden som fastighetsägare och ansvarar för Stadens exploateringsverksamhet.

► Bedömningsgrunder

Bedömningsgrunder för en markanvisning utgår från de styrdokument som Staden arbetat fram och kompletteras med särskilda kriterier som gäller för det specifika området. Bedömningsgrunderna kan vara inriktade på särskilda fokusområden t.ex. pris, val av upplåtelseform, gestaltning och utformning, hållbarhet, innovationsstyrka, kvalitetstänkande, tidplan och miljöprofil.

Utgångspunkten är att allt byggande ska bidra till ett mer hållbart samhälle. Vid en markanvisning tar Staden även hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet, förmåga att i samarbete med Staden genomföra projektet, eventuellt tidigare samarbete med Staden och relevanta referensprojekt.



Övriga villkor för markanvisning

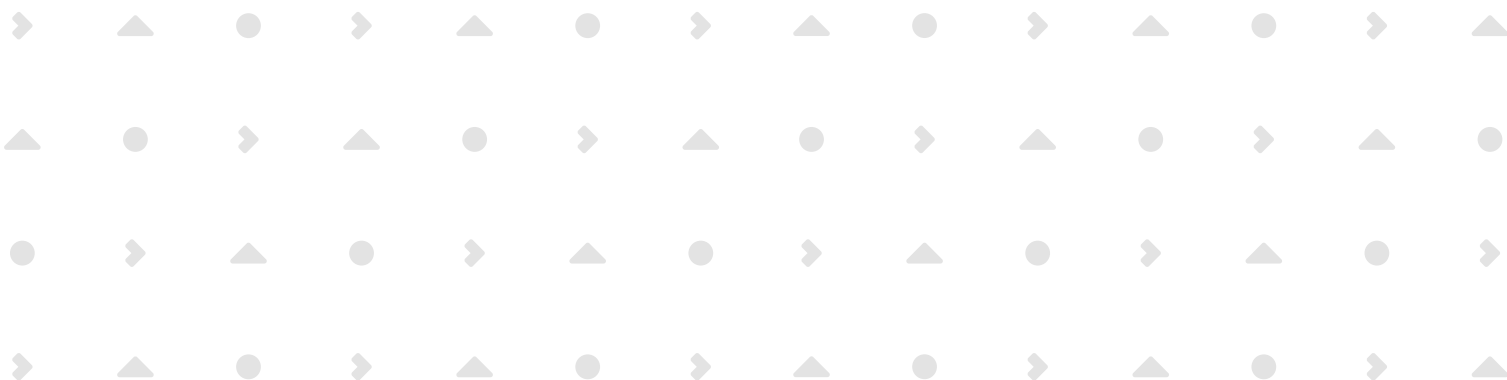
Av markanvisningsavtalet ska framgå alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren för överlåtelse/upplåtelse. I markanvisningsavtalet ska det tydligt framgå bland annat fördelning av ansvar och kostnader mellan Staden och byggherren samt vilket markområde det rör sig om. I markanvisningsavtalet ska även framgå vilka förutsättningarna är för att byggherren ska få rätt att bygga på det anvisade markområdet.

När förutsättningarna för att realisera markanvisningen finns, vanligtvis i samband med att detaljplanen ska antas, tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan byggherren och Staden. Ett marköverlåtelseavtal har i väsentliga delar samma innehåll som markanvisningsavtalet. Därutöver ska det bland annat innehålla villkor om överlåtelse av mark och Stadens rätt till hävning för det fall byggherren inte uppfyller sina åtaganden. Staden kan även ställa krav på byggnadsskyldighet och kräva ekonomisk säkerhet för byggherrens förpliktelser. I avtalet kan även skrivas vitesförpliktelse, för det fall att byggherren inte håller sina åtaganden eller tidplan. Även tilläggsköpeskilling kan bli aktuellt.

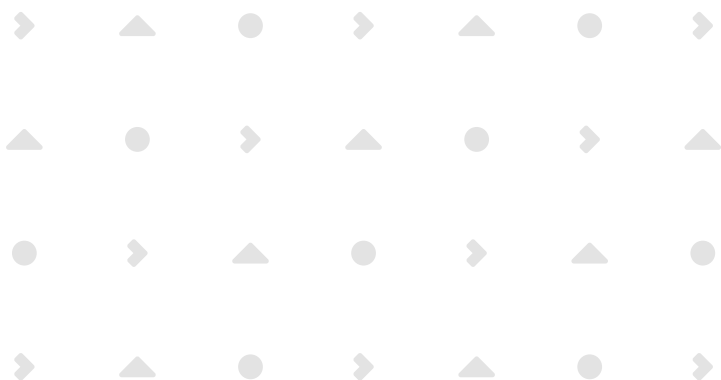


Förutsättningar som gäller för markanvisning

- En markanvisning är tidsbegränsad till maximalt 2 år efter undertecknat avtal. Om avtal om marköverlåtelse eller upplåtelse inte träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren och måste ske skriftligen.
- Staden har rätt att återta en markanvisning om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Vid återtagen markanvisning ska vardera parter stå för sina egna nedlagda kostnader och någon kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå. Om Staden återtar markanvisningen äger Staden rätt att anvisa området till annan intressent.
- En markanvisning får inte överlåtas till en annan byggherre utan Stadens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom koncernen.
- Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Staden kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- Staden har rätt att ställa krav på byggnaders utformning, miljöanpassat byggande samt åtagande avseende parkerings- och mobilitetslösningar.



- Staden kan ställa krav på val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt, samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen. Vid planläggning ska mark för bland annat kommunal service som vård och skola säkerställas om det behövs i området.
- Staden kan ta ut en markanvisningsavgift av byggherren. Storleken på avgiften redovisas i inbjudan till markanvisningen. Markanvisningsavgiften avräknas inte mot köpeskillingen vid ingånget marköverlåtelseavtal.
- Av markanvisningsavtalet ska framgå hur kostnader fördelas mellan Staden och byggherren. Grundprincipen är att byggherren står för kostnader som är en förutsättning för byggnationen och som uppstår till följd av den. Dessa kostnader betalar byggherren antingen direkt eller indirekt via markpriset.





Trollhättans Stad