

Riktlinjer för markanvisningar för bostäder

Antaget av Kommunfullmäktige 2017-04-27

Gäller fr.o.m. 2017-05-01

Utöver det som föreskrivs i Kommunallagen (1991:900), andra lagar och författningar, gäller bestämmelserna i detta reglemente för Kommunstyrelsen och övriga nämnder i Borås Stad.

1§ Bakgrund och syfte

1.1§ 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 överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning. Riktlinjerna är vägledande och övergripande och lagen medger att den kommunala nämnd som ingår avtal, i Borås stads fall Kommunstyrelsen, får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna.

1.2§ Syfte

Riktlinjernas syfte är att skapa transparens och ökad tydlighet genom att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning av kommunägd mark. Riktlinjerna ger även en tydlighet för handläggarna.

1.3§ Definitioner

Med markanvisning avses 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. Denna rätt ges genom ingående av ett markanvisningsavtal med tillämpande av dessa riktlinjer. Markanvisningen fullföljs senare, om givna villkor uppfylls, genom en marköverlåtelse eller markupplåtelse.

1.4§ Försäljning av verksamhetstomter

Mark för verksamheter inom områden som redan är detaljplanlagda överläts huvudsakligen genom direktförsäljning utan föregående markanvisning. I undantagsfall kan dock mark för verksamhet anvisas genom markanvisningstävling eller direktanvisning.

1.5§ Försäljning av småhustomter

De småhustomter som kommunen säljer genom småhustomtkön försäljs utan föregående markanvisning till av kommunen särskilt fastställt pris.

2§ Grundläggande villkor för markanvisning

2.1§ Markanvisning generellt

Kommunen eftersträvar mångfald av bostadsproducenter och en blandning av upplåtelseformer i hela kommunen. Vid val av byggherre tas hänsyn till dess ekonomiska stabilitet, kvalitets- och miljöprofil samt referensprojekt och, vid hyresrätter, dennes intresse för långsiktig förvaltning av

bebyggelsen. Hänsyn tas även till byggherrens genomförande av tidigare projekt. Om upplåtelse med tomträtt är aktuellt ska detta framgå av förutsättningarna vid markanvisningen.

Byggherren förväntas följa de av Kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige antagna styrdokument, riktlinjer och liknande som är relevanta för projektet. Exempel är bland annat Borås Stads bostadsbyggnadsprogram, grönområdesplan, översiktsplan och riktlinjer för buller.

2.2§ Bedömningskriterier

Varje exploateringsprojekt har sina egna förutsättningar och ska behandlas och bedömas individuellt. Därmed varierar kommunens bedömningskriterier för varje enskilt projekt beroende på typ av område, projektets komplexitet och kommunens intentioner med området. Exempel på bedömningskriterier kan vara bland annat markpris, social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, upplåtelseform, antal bostäder, funktionalitet, tillgänglighet och gestaltning.

2.3§ Markanvisningsavtal

När en byggherre får en markanvisning, antingen genom att vinna en markanvisningstävling eller får en direktanvisning, skrivs ett markanvisningsavtal som beslutas av Kommunstyrelsen. Ett markanvisningsavtal innehåller bland annat:

- Tidsbegränsning, vanligtvis 2 år
- Ansvars- och kostnadsfördelning
- Markpris med eventuell indexreglering
- Överenskommelse om upplåtelseform
- Villkor för exploateringen

Om området för aktuell markanvisning inte är detaljplanlagt är målsättningen att också ett beslut om detaljplaneuppdrag ges. Detaljplanearbetet sker i samråd med den byggherre som kommunen har ingått markanvisningsavtal med. I slutskedet av planarbetet tecknas ett köpekontrakt, och i vissa situationer även ett genomförandeavtal. Köpekontraktet reglerar överlåtelse av mark, medan genomförandeavtalet bland annat reglerar när byggnationen ska vara påbörjad, kostnads- och genomförandeansvar samt övriga villkor för exploateringen. Avtalens giltighet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft och att avtalen godkänns av Kommunstyrelsen eller, om så krävs, av Kommunfullmäktige. Markanvisningsavtalet gäller under avtalad tidsbegränsning. Då markanvisningen omfattar ett område där det redan finns en gällande detaljplan kan köpeavtal och eventuellt genomförandeavtal tecknas direkt.

2.4§ Markanvisningens giltighet

Ett markanvisningsavtal är normalt tidsbegränsat till två år men kan i vissa fall förlängas om förseningen inte beror på byggherren. Om byggherren avbryter projektet ska denne ersätta kommunen för utlagda kostnader.

Markanvisningsavtal får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

2.5§ Kostnadsfördelning

Byggherren står för samtliga kostnader kopplade till detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen. Projektering och planeringsarbete som utförs av byggherren bekostas av denne.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte byggherren rätt till ersättning eller till en ny markanvisning. Detsamma gäller om tiden för markanvisningsavtalet går ut och förlängning inte har begärts eller medgivits.

Byggherren kan komma att få finansiera åtgärder utanför exploateringsområdet, såsom tillfartsvägar och annan teknisk infrastruktur, om de anses nödvändiga för detaljplanens genomförande.

3§ Prissättning av marken

Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler ”Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler” och av kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare ska försäljning av kommunal mark ske till marknadspris. Prissättning av kommunal mark görs genom en uppskattning av marknadsvärdet. När priset är känt, t.ex. genom andra jämförbara markförsäljningar, kan prissättningen ske med stöd av dessa. Kommunen kan välja att utföra en oberoende värdering som läggs till grund för bedömningen av markpriset.

Priset sätts utifrån den byggrätt som detaljplanen maximalt bedöms kunna medge. Priset indexregleras för perioden mellan värdering och marköverlåtelse.

Vid tävlingsförfarande av anbudskaraktär kan kommunen låta göra en opartisk värdering för att kunna värdera anbudet gentemot marknadspriset. Om anbudet inte når upp till den opartiska värderingen, kan kommunen välja att avbryta markanvisningen.

Vid upplåtelse med tomträtt är grunderna för avgälden reglerade i lag. Tomträttsavgälden bestäms normalt dels med utgångspunkt från en enligt rättspraxis gällande avgäldsränta och dels med utgångspunkt från ett avgäldsunderlag som ska motsvara ett bedömt marknadsvärde för marken. Vid ny upplåtelse av tomträtt är kommunen fri att besluta om avgäld för den första avgäldsperioden.

4§ Markanvisningsmetoder

En markanvisning för bostäder kan ges på olika sätt och Borås Stad tillämpar

- Markanvisningstävling
- Direktanvisning
- Dubbel markanvisning

4.1§ Markanvisningstävling

Vid markanvisningstävling upprättar kommunen ett förfrågningsunderlag med förutsättningar för att exploatera aktuellt område. Exempel på när markanvisningstävling kan ske är:

- Större utbyggnadsområden
- Känsliga områden, exempelvis områden med natur-, kultur- eller rekreationsvärden
- Attraktivt läge
- Områden med särskilda gestaltungsönskemål
- Förtättningsområden
- Nya exploateringsområden

Förfrågningsunderlaget beskriver förutsättningarna för markanvisningstävlingen. Av förfrågningsunderlaget framgår vilka bedömningskriterier som gäller för det aktuella området, hur dessa eventuellt viktas samt tidplan för handläggningen. Till förfrågningsunderlaget bifogas även utkast på markanvisningsavtal. Byggherrarnas inkomna förslag och projektidéer utvärderas av en jury bestående av tjänstemän som täcker in kompetenser utifrån uppställda bedömningskriterier.

Detaljeringsgraden som förväntas på inlämnad projektidé kan skilja sig mellan olika markanvisningstävlingar och beror bland annat på det aktuella områdets omfattning och geografiska läge. I ett komplext område kan krävas en omfattande och genomarbetad projektidé medan det i vissa fall kan räcka med en enkel skiss och ett förslag på markpris.

Information om markanvisningstävlingar läggs ut på kommunens hemsida samt skickas ut till de byggherrar som anmält sig till kommunens intressentlista.

4.2§ Direktanvisning

Direktanvisning innebär att mark tilldelas en byggherre utan föregående tävling. Exempel på när direktanvisning kan ske är:

- Vid mindre förtätning eller tillbyggnad av befintligt bostadsbestånd
- Vid markbyte
- Då en byggherre presenterar en unik idé
- Objekt som tidigare markanvisats genom tävling men inte genomförts
- Detaljplanelagda områden som inte har bebyggts
- När mångfald vad gäller bostadsproducenter eller upplåtelseform i ett område önskas
- I lägen där befintlig samhällsstruktur bör stärkas.

För att få en direktanvisning ska byggherren lämna in en skriftlig förfrågan till kommunen. Förfrågan diarieförs och blir då offentlig handling. Byggherren ska före ansökan skickas in kontakta kommunens Mark och exploateringsavdelning för att stämma av behovet av underlag i ansökan. Förfrågan ska i normalfallet innehålla en översiktlig redogörelse över:

- Projektidé
- Situationsplan
- Principskisser
- Redovisning av byggherrens förutsättningar och ekonomi för att kunna genomföra projektet.
- Bostadstyp
- Upplåtelseform
- Byggnadsvolymer
- Gestaltningsskisser
- Förslag för infrastrukturlösningar

Normalt sett kan byggherren få besked om markanvisning kan ges eller inte inom cirka fyra månader efter det att ansökan har kommit in. Ansökans kvalitet och omfattning samt platsens specifika förutsättningar är avgörande för handläggningstiden.

4.3§ Dubbel markanvisning

Kommunen kan använda sig av så kallad dubbel markanvisning. Dubbel markanvisning innebär att en byggherre, för att få markanvisning på en attraktiv tomt i ett centralt läge, även förbinder sig att bygga i ett mindre attraktivt läge, exempelvis i någon av kommunens mindre orter. Detta kan ske både genom markanvisningstävling eller direktanvisning.