



HALLSTAHAMMARS
KOMMUN

Riktlinjer för Markanvisning

Hallstahammars kommun

Datum 2017-05-29





Innehållsförteckning

1. Markanvisning i Hallstahammars kommun
2. Initiering av projekt
3. Val av metod för markanvisning/ överlåtelse
4. Prissättning
5. Vad regleras i markanvisning- resp. överlåtelseavtal
6. Kostnader
7. Godkännande av markanvisningsavtal
8. Godkännande av marköverlåtelseavtal



1. Markanvisning i Hallstahammars kommun

1.1 Hallstahammars kommun

I Hallstahammars kommun finns en blandning av villor, hyres- och bostadsrättslägenheter. Utifrån den analys som gjordes vid ramtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet så finns ett behov av ca 700 bostäder fram till och med 2024. I ett kortare perspektiv om 3 år är behovet ca 300 bostäder.

Kommunen avser att genom en aktiv markpolitik samt tydliga direktiv för markanvisning och planläggning bidra till att målen i bostadsbyggnadsprogrammet uppnås.

Hallstahammars kommun har 2017 15 800 innevånare och har som mål att växa med ca 75 innevånare per år.

Närheten till attraktiva naturområden, större städer, bra skolor, en god service samt möjlighet till goda boendialternativ gör kommunen till en attraktiv boendeort.

Kommunen har ett stort markinnehav och köper kontinuerligt in mark för kommunens utveckling. Kommunen har även mark för rekreation i form av mark kring Kolbäckån, tätortsnära skogsområden samt i form av parker och vandrings- och cykelleder.



1.2 Lagstiftning

Den 1 januari 2015 började nya och ändrade regler i Plan- och bygglagen (PBL) samt en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar att gälla. De nya reglerna innebär bland annat att de kommuner som anvisar mark för byggande och de kommuner som ingår exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sina markanvisningar respektive exploateringsavtal.

Beroende på huruvida kommunen är markägare eller ej gäller skilda regler för vad som kan regleras i ett avtal. Då kommunen inte är markägare finns det inte möjlighet att ställa andra krav än vad som är möjligt att kräva enligt PBL. Om kommunen äger marken är dock möjligheten mer långtgående då Jordabalken (JB), regler om marköverlåtelse gäller. Kommunen har dock inte möjlighet att ställa krav på en byggnads tekniska egenskapskrav om denna inte agerar i egenskap av byggherre, fastighetsägare eller utan koppling till detaljplanprocessen.

1.3 Vad är markanvisning och ett exploateringsavtal

Enligt "lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar" definieras 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 att träffa ett bindande avtal överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Begreppet markanvisningsavtal är inte definierat i lagstiftningen. Enligt Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) bör begreppet markanvisning och markanvisningsavtal dock ses som synonymer och inte förväxlas med avtal som innefattar faktisk överlåtelse av mark. Sådana avtal kommer i Hallstahammars kommun därmed framöver att betecknas som marköverlåtelseavtal.

Ett exploateringsavtal definieras i 1.kap 4§ Plan och bygglagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som kommunen inte äger.

1.4 Syfte med riktlinjer

Syftet med riktlinjer är att öka förutsebarheten kring vad avtalen om genomförande kan tänkas innehålla och formerna för hur förhandlingar kring sådana avtal ska gå till. Grundläggande principer kring fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna av att ingå avtal ska framgå. På så sätt kan en byggherre ges möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som han eller hon kommer att möta i förhandlingar med kommunen. Riktlinjerna är tänkt att fungera vägledande vid markanvisningar och marköverlåtelser men är inte juridiskt bindande för kommunen att följa.



2. Initiering av projekt

2.1 Markanvisning i Hallstahammars kommun

Exploateringsprojekt initieras huvudsakligen genom att en byggherre träffar en tjänstemannagrupp. Där diskuteras möjligheten att starta ett projekt för att visst område och förutsättningar gällande kommunala krav och ekonomiska konsekvenser tydliggörs.

Hallstahammars kommun har historiskt sett inte arbetat med skriftlig markanvisning enligt lagens definition inför en marköverlåtelse. I stället har förutsättningar klarlagts i möten med kunden. Kommunen syn är att det fungerat bra hitintills och de flesta projekten som initierats har blivit genomförda. Det har inte framställts synpunkter från byggherrarna om att skriftliga markanvisningar har varit önskvärda.

Markanvisning i Hallstahammars kommun har genomförts genom muntliga överenskommelser där marken sedan har sålts till byggherren med krav att marken ska bebyggas inom viss tid eller genom att byggherren fått en option/avsiktsförklaring att starta byggnationen inom en viss tid. Hallstahammars kommun avser även fortsättningsvis arbeta på detta sätt men i de fall då byggherren ändå vill att en skriftlig markanvisning ges ska det vara möjligt att ta upp ärendet för beslut i tekniska nämnden.

2.2 Ärendegenomgång

I översiktsplanen framgår de huvudsakliga riktlinjerna gällande användningsområden för mark- och vatten i kommunen.

När ett område pekas ut av kommunen för bebyggelse så tas en detaljplan fram för området. Ibland sker detta i samverkan med en byggherre som vill exploatera marken.

Det är vanligt att en detaljplan antas utan att en byggherre utsetts som ska bebygga marken.

När en detaljplan ska påbörjas tas beslut om detta av kommunstyrelsen.

Om planen initieras av en kommande exploatör ansöker denne först om planbesked för att få kommunens inställning till om ett arbete ska starta för att ta fram en ny detaljplan. Ett planavtal skrivs med exploatören där förutsättningar samt kostnader för planarbetet fastställs. Planuppdraget startar och om detaljplanen antas så kan exploatören gå vidare med exploateringen.

När kommunen har för avsikt att bebygga kommunägd mark annonseras detta i för ändamålet lämplig media samt på kommunens hemsida.



3. Val av metod för markanvisning/överlåtelse

Hallstahammars kommun tillämpar olika metoder för markanvisning/överlåtelse. Dessa beskrivs översiktligt nedan. Val av metod bedöms från fall till fall utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten.

3.1 Anbud (Används inte i någon större utsträckning)

Syftet är att gynna konkurrensen. Anbudet kan avse idéer om utformning och användning av marken men kan även avse anbud för att få ett pris på marken. I detta fall tecknas ett bindande marköverlåtelseavtal och inte en markanvisning enligt lagens definition.

3.2 Direktanvisning

Avser tillämpning när en exploatör får möjlighet att förvärva marken utan att tävla mot andra exploatörer i fråga om utformning och pris. Det finns flera tillfällen då det finns fördelar med att anvisa marken direkt till en bestämd byggherre. Exempel kan vara när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har projektspecifika krav, när byggherren själv hittat lämpliga platser att bebygga eller när kommunen upplever byggherren som en bra samarbetspartner och vill uppmuntra till byggnation. Direktanvisning kan ske med ett inledande förhandsavtal (markanvisningsavtal) eller direkt med ett bindande JB-avtal eller en överenskommelse om fastighetsreglering, dvs marköverlåtelse.

3.3 Prisanbud/utformningstävling

Används som tilldelningsmetod där efterfrågan på marken är stor och där kommunen vill få in flera förslag på hur området kan bebyggas. Tävlingen kan avse pris och/eller utformning. Tävlingen kan leda till ett inledande förhandsavtal eller till att kommunen direkt tecknar ett bindande JB-avtal med den vinnande byggherren.

4. Prissättning

Vid kommunal marköverlåtelse är ”Lag (2007:1091) om offentlig upphandling” (LOU, inte tillämplig. Däremot omfattas överlåtelsereglerna av EU:s statstödsregler samt kommunallagens förbud mot stöd till enskilda näringsidkare vilket innebär att dessa ska ske till marknadsvärde.

Genom ett anbudsförfarande där det bästa eller enda prisanbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

I de fall Hallstahammars kommun inte använder sig av anbudsförfarande görs en oberoende värdering i de fall där markvärdet inte är känt genom liknande försäljningar i närområdet och i närtid.



Om inte annat har överenskommits innefattar markpriset s.k. gatukostnader/exploateringsbidrag för projektet nödvändiga kommunala investeringar. Vid prissättning tas hänsyn till upplåtelseform då denna anses påverka marknadsvärdet.

5. Vad regleras i ett markanvisnings- respektive överlåtelseavtal

Generellt regleras förutom överlåtelsen kring genomförande, ekonomi, ansvar samt övriga mer projektspecifika frågor

5.1 Byggherrens medverkan i fortsatta planarbetet

Kommunens mål med att träffa markanvisningsavtal i tidigt detaljplaneskede är att få in byggherrekompetens i planprocessen och därmed öka kvaliteten, ekonomin och genomförbarheten för planprojektet. Hur byggherren ska medverka regleras i markanvisningsavtalet och i vissa fall även i separat upprättat plankostandsavtal. Detta gäller även när kommunen träffar bindande marköverlåtelseavtal i ett tidigt skede.

5.2 Energiriktlinjer och tillgänglighetskrav

Enligt regler som trädde i kraft 1/1 2015 har kommunen om denna inte agerar i egenskap av fastighetsägare eller byggherre inte längre möjlighet att ställa s.k. kommunala särkrav gällande en byggnads tekniska egenskaper vid marköverlåtelse som har samband med genomförande av en detaljplan. Tillgänglighetshandbok och energiriktlinjer är i dessa delar därmed utan verkan.

5.3 Dagvattenriktlinjer

Hallstahammars kommun har inga riktlinjer för dagvattenhantering.

Markanvisning och marköverlåtelseavtal ska redovisa för hur bebyggelsen tar hänsyn till dagvattenhantering på det för ändamålet mest lämpliga sättet.

5.4 Grön design

Samtliga projekt ska som innefattar bebyggelse för handel, kontor, service samt bostäder i ett sammanhang ska innehålla någon form av grön design. Vad detta kan vara i detalj prövas i varje enskilt projekt.

5,5 Kvalitetsprogram *(det är vanligt att man har med detta)*

Ett kvalitetsprogram ska tas fram för bebyggelsen i syfte att tillsammans med detaljplan säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark.



5.6 Föreskrifter avseende markförsäljning/överlåtelsen

Slutliga marköverlåtelseavtalet innehåller föreskrifter om köp, tillträde, fastighetsbildning, garantier, ansvar och eventuella friskrivningar för befintliga förhållanden, sanering, rivning, etc. Normalt innehåller samtliga marköverlåtelseavtal friskrivningar om befintliga förhållanden.

Beroende projektets innehåll och läge kan det vara aktuellt att behandla flera andra frågor i marköverlåtelseavtalet. Det kan gälla bostadspolitiska frågor, skydd/bevarande av vegetation, uppförande av bullerskydd och andra hänsyn till omgivningen m.m.

Andra saker som kan finnas med

- Praktikplatser för ungdomar
- Sociala lägenheter

5.7 Överlåtelse

Om byggherre önskar överföra ingånget marköverlåtelseavtal på annan t.ex. för försäljning av exploateringsfastigheten, ska byggherren först inhämta kommunens skriftliga medgivande. Vid överlåtelse ska byggherren kvartstå solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätt fullgörande om inte byggherren/fastighetsägaren på annat sätt kan garantera kommunen detta. Detta ska gälla även vid överlåtelse i flera led.

6. Kostnader

Planavtal tecknas i samband med att ett planarbete startar och regleras inte i samband med markanvisning eller marköverlåtelseavtal. De som har nytta av planen ska betala framtagandet av denna och de utredningar som behöver tas fram i samband med planläggningen. Kommunens planenhet gör en budgetkalkyl för vad planen kan tänkas kosta men det är den faktiska kostnaden som debiteras.

Exploateringsbidrag/gatukostnad för de kommunala investeringar som är av nytta för byggherren ingår normalt i markpriset. Om så ej är fallet ska detta framgå tydligt av protokollförda möten samt av marköverlåtelseavtalet. Kostnader för ledningsflyttar ingår normalt inte i exploateringsbidraget.

Andra kostnader som kan tillkomma byggherren är fastighetsbildningskostnader, anslutningskostnader för el, tele, fiber, vatten- och avlopp, fjärrvärme samt etableringskostnader. Huvudmannaskapet för respektive område ska beskrivas i marköverlåtelseavtalet.



7. Godkännande av markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtal ska godkännas av tekniska nämnden.

8. Godkännande av marköverlåtelseavtalet

Marköverlåtelseavtalet ska godkännas av tekniska nämnden.

