



Nynäshamns
kommun

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

I NYNÄSHAMNS KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utgångspunkter och mål..... 3

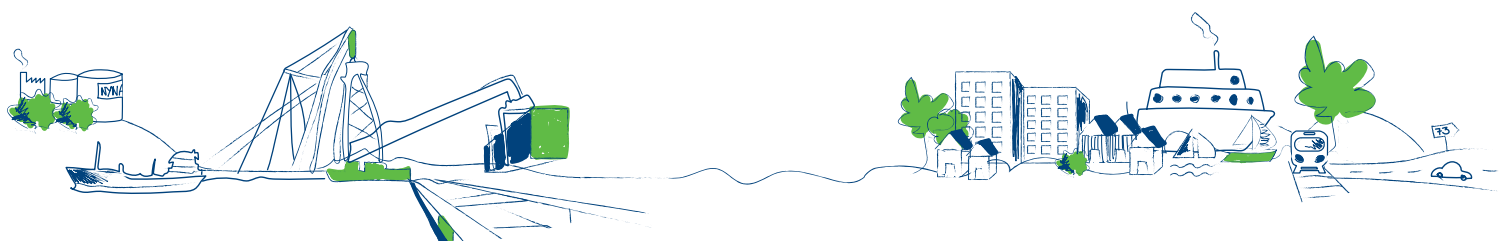
Vad är en markanvisning.....	3
Vad regleras i avtal om markanvisning.....	3
Vad regleras i planläggningsavtalet.....	4
Principer för kostnadsfördelning	5
Avsteg från riktlinjerna.....	5

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor 6

Hur initieras en markanvisning.....	6
Ansökan	6
Intresseanmälan.....	6
Tilldelningsmetoder för markanvisning	7
Bedömningsgrunder.....	8
Krav på byggherre för att få markanvisning	9
Ansvarsfördelning inom kommunen.....	9

Principer för markprissättning..... 10

Bakgrund.....	10
Markprissättning	10



UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

Nynäshamns kommuns markinnehav är en viktig del i utvecklingen av nya bostäder, service och verksamheter. Riktlinjerna utgör en av kommunens övergripande riktlinjer och policydokument för att uppfylla visionen att vara den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen.

Riktlinjerna ska bidra till transparens, ökad tydlighet och likabehandling genom att skapa tydliga spelregler för vad som gäller vid markanvisningar i kommunen.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga markanvisningar som genomförs av kommunen.

*...visionen att
vara den mest
attraktiva
kommunen i
Stockholms-
regionen.*

Vad är en markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för byggning. Markanvisning kan genomföras i olika skeden, antingen innan en detaljplan arbetats fram eller på redan för ändamålet planlagd mark.

Markanvisning kan tillämpas såväl vid bostadsbyggande som vid annat byggande, så som verksamheter, på kommunägd mark. Riktlinjerna gäller dock inte för överlåtelser som sker direkt och som inte föregås av en markanvisning, till exempel försäljning av småhus-tomter för enskilt byggande eller planlagd industrimark.

Vad regleras i markanvisningsavtalet

Avtalet som tecknas mellan kommunen och byggherren benämns markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet regleras vilket markområde som avses samt till exempel bebyggelsens ändamål, volym, detaljplan, tider och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska reglera.

Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren.



Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Kommunen ska lämna skriftligt samtycke till överlåtelsen om inte kommunen har skälig anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska tecknas inom avtalstiden för markanvisningen. I detta avtal regleras förutsättningar och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan på en mer detaljerad nivå än i markanvisningsavtalet. Om ett bindande marköverlåtelse- och genomförandeavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet...

Avtalstid – planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i 6 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

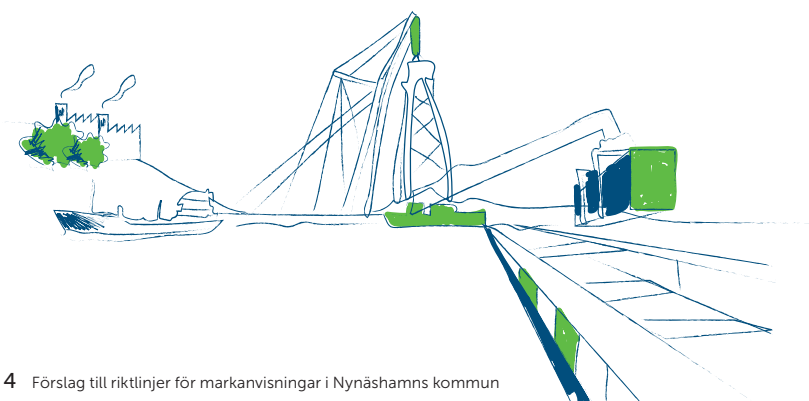
Avtalstid – detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i 24 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen. Avgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbordan. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.

Om markanvisningen genomförs innan detaljplan tagits fram och om byggherren ska bekosta planläggningen ska ett planläggningsavtal tecknas.





Vad regleras i planläggningsavtalet

I planläggningsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Principer för kostnadsfördelning

Kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan täcks normalt av intäkter från markförsäljning. Genomförandekostnader som inte täcks av intäkter från markförsäljningen kan tas ut via avtal med berörda byggherrar/köpare.

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats så ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunen kan avtala om att ge byggherren i uppdrag att vidta och finansiera åtgärder för utbyggnad allmän plats, allmänna VA-anläggningar eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Byggherren bekostar anläggningar för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avlopp tas kostnaderna ut enligt vid varje tid gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av kommunen.

Avsteg från riktlinjerna

Riktlinjerna kan frångås i enskilda fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en markanvisning på ett ändamålsenligt sätt. Avsteg ska motiveras av kommunen i en tjänsteskrivelse.





HANDLÄGGNINGSRUTINER OCH GRUNDLÄGGANDE VILLKOR

Hur initieras en markanvisning

- En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera en markanvisning. En byggherre kan också på eget initiativ lämna in ett förslag som är intressant för kommunen.

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan således själv ansöka om en direktanvisning eller söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och delta i markanvisningstävlingar.

Ansökan

Ansökan om direktanvisning ska innehålla uppgift om byggherrens/ bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt m.m. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom 4 månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

Intresseanmälan

Byggherren kan även lämna intresseanmälan på kommunens hemsida inför kommande av kommunen initierade markanvisningar. Intresseanmälan ska innehålla uppgift om byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål och så vidare.

De byggherrar som anmält intresse för markanvisning noteras i intresselista hos kommunstyrelseförvaltningen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält intresse om markanvisning får information om när nya markanvisningar är aktuella.



Tilldelningsmetoder för markanvisning

Nynäshamn arbetar utifrån tre tillvägagångssätt för markanvisningar: **markanvisningstävling**, **anbud** och **direktanvisning**. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

Tre tillvägagångssätt för markanvisningar:

- markanvisningstävling
- anbud
- direktanvisning



Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när kommunen vill tilldela markanvisningar i konkurrens och kan vara mer eller mindre omfattande. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod. Ett tävlingsunderlag tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Det förslag som på bästa sätt motsvarar kommunens krav och utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget kan vinna en markanvisning. Markanvisningstävlingen och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.



Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som tas fram av kommunen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning. Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.



Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen endast diskuterar markanvisningen med en byggherre där tilldelning sker utan konkurrens med andra byggherrar. Direktanvisning används när det inte finns behov av jämförelseförfarande och/eller när det finns motiv att välja en viss byggherre.

Bedömningsgrunder

- markpris
- god livsmiljö
- hållbar utveckling

Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag och tävlingsbidrag tar sin utgångspunkt i följande kriterier som kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.



Markpris

Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling. Markpris kan även vara en del av urvalskriterierna eller användas för prekvalificering till en markanvisningstävling.



God livsmiljö

Markanvisningen ska bidra till att kommunen får den utveckling som översiktsplanen visar. Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder när det gäller hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlek med mera inom olika delar av kommunen.



Hållbar utveckling

Planering och byggande ska bidra till en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling. Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbar utveckling utifrån de förutsättningar som gäller för respektive projekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och god livsmiljö. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer intentionerna i planhandlingarna och i förekommande fall även gestaltningsprogram.

Kommunen verkar för att främja goda konkurrensförhållanden där fler byggherrar, både stora och små, ges möjlighet att etablera sig i kommunen och inom specifika områden.

Planering och byggande ska bidra till en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling.

Krav på byggherre för att få markanvisning

Innan beslut om markanvisning fattas gör kommunen en bedömning av byggherrens kreditvärdighet. I bedömningen ingår undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation samt genomförandekraft.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre kan tidigare genomförda projekt och markanvisningar beaktas liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer. Vid valet kan även hänsyn tas till om byggherren kan tillgodose kommunens behov av särskilda boenden i fall det är aktuellt.

*...nyttänkande,
långsiktig kvalitets-
och miljöprofil samt
byggherrens förmåga
att genomföra projektet
utan tidsfördröjning...*

Ansvarsfördelning inom kommunen

Kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploateringsenheten handlägger markanvisningar i samarbete med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommunfullmäktige beslutar om markanvisning.



PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bl.a. ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetssprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelser ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende värdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

Markprissättning

Nynäshams kommuns markförsäljning sker till marknadsmässiga priser. Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert ska en värdering göras. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsunderlaget. Prekvalificering med markprisanbud kan även tillämpas vid markanvisningstävlingar. Vid anbud eller markanvisningstävling kan ett lägsta markpris anges av kommunen.





UTO EXPRES

stershed





Nynäshamns
kommun

Kommunstyrelseförvaltningen, Mark- och exploateringsenheten

Postadress: 149 81 Nynäshamn, www.nynashamn.se

Kontaktcenter: 08- 520 680 00

Handläggare:

Caroline Thunström

Riktlinjer för exploateringsavtal har utarbetats av Nynäshamns kommun i samarbete med NAI Svefa, konsulter Annika Kensén, Jonas Svensson och Johan Graf

Riktlinjerna är antagna av kommunfullmäktige 2018-04-25