



Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Senast reviderad	Beslutsinstans
Riktlinjer för kommunala markanvisningar	Riktlinjer	2023-10-09 § 192	Kommunstyrelsen
Dokumentansvarig/processägare	Version	Diarienummer	Giltig till
Samhällsbyggnad	3	23KS428	2027-12-31
Dokumentinformation	Riktlinjer för kommunala markanvisningar enligt Lag om kommunala markanvisningar		
Dokumentet gäller för	Arbetet med kommunala markanvisningar		



Bakgrund

Enligt Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) är en kommun, som genomför markanvisningar, skyldig att anta riktlinjer för dessa. Kommunfullmäktige har via reglemente för styrelsen och nämnder fördelat ansvaret för markanvisningar mellan Kommunstyrelsen och Samhällsbyggnadsnämnden. Markanvisningar som strider mot översiktsplanen eller avser mark där detaljplan behöver ändras beslutas av Kommunstyrelsen.

Definition

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 bebyggelse.

Omfattning

Dessa riktlinjer omfattar inte det fall då enskilda tomter för småhusbebyggelse säljs till privatpersoner enligt av Kommunfullmäktige fastställda principer för försäljning av småhustomter genom Piteå kommuns tomtkö.

Syfte

Det övergripande syftet med riktlinjer för markanvisning är att skapa ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede, i det fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för nya byggnader och/eller ny verksamhet.

Piteå kommuns syfte med att upprätta markanvisningsavtal är att

- säkerställa att marken nyttjas på ett ändamålsenligt sätt och inte binds upp för att vid ett senare tillfälle användas i spekulativt syfte
- ge möjlighet för kommunen att påverka ett områdes innehåll, byggnaders utformning och bostäders upplåtelseform.

Genom att upprätta markanvisningsavtal ges en byggherre ensamrätt att under avtalsperioden förhandla med kommunen om den tänkta exploateringen. Därigenom uppstår förutsägbarhet för byggherren och för kommunen.



Grundläggande villkor för markanvisningar

Markanvisningsavtal kan upprättas utifrån en för det aktuella området gällande detaljplan, eller vara förenat med upprättande av detaljplan.

Markanvisningsavtal upprättas i normalfallet för en period som inte överstiger två år.

Upprättat markanvisningsavtal förlängs enbart om särskilda omständigheter talar för detta, exempelvis att byggherren aktivt drivit projektet framåt och uppkommen försening inte har orsakats av byggherren. Upprättat markanvisningsavtal får inte överlåtas till annan part utan godkännande.

Markanvisningsavtal ska innehålla uppgifter om

- fördelning av ekonomiskt ansvar i samband med detaljplanearbete och projektering
- ansvar för anläggande och bekostnad av eventuell utbyggnad av kvartersmark för bostäder, där sådan ska anläggas
- ansvar för anläggande och bekostnad av allmänna platser, där sådana ska anläggas, samt ansvar för framtida driftkostnader som är förbundna med dessa
- vem som bekostar lantmäteriförrättning
- uppgift om att vardera parten bär sina egna kostnader, i det fall man frånträder markanvisningsavtalet
- specifikation och identifikation av övriga kostnader som kan vara förenliga med exploatering av området, samt hur dessa ska fördelas
- exploatören ska inkomma med intyg till kommunen som styrker finansiering, innan försäljning kan ske.

Avgift för markanvisning

Avgifter för markanvisning regleras i det av Kommunfullmäktige beslutade dokumentet ”Taxa för nyttjande och försäljning av kommunal mark”.

Grundläggande villkor för markprissättning

Prissättning av mark som omfattas av markanvisningsavtal kan ske på tre olika sätt:

1. Direktanvisning
Priset fastställs utifrån värdering, eller enligt gällande prissättning i dokumentet ”Taxa för nyttjande och försäljning av kommunal mark”.
2. Markanvisningstävling
En tävling där kommunen ställer större krav på byggherren och där priset inte är den avgörande faktorn. Priset för marken fastställs genom en oberoende värdering.
3. Anbudsförfarande
Mark säljs till högstbjudande. Priset är den avgörande faktorn.

I de fall det är aktuellt med markanvisningstävling eller anbudsförfarande bedömer Samhällsbyggnad vilket alternativ som är lämpligast i det aktuella fallet.



Genom att pris fastställs utifrån inkomna anbud, alternativt utifrån oberoende värdering, säkerställs att eventuell markupplåtelse sker till marknadsvärde och därmed inte bryter mot det regelverk som framgår av kommunallagen samt EU:s statsstödsregler.

Kriterier för direktanvisning

Vid flera ansökningar om markanvisning på samma område ska en sammanvägd bedömning av ansökningarna ske. Tilldelning baseras bland annat på verksamhetens lämplighet utifrån detaljplan, den kronologiska ordningen på inkomna ansökningar, realistisk tidpunkt för byggstart, antalet pågående markanvisningar hos respektive exploatör, ekonomiska möjligheter samt typ av byggnation. Kommunen förbehåller sig rätten att fördela större exploateringsområden till flera aktörer.

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-06-22 § 163
Reviderad av Kommunfullmäktige 2019-12-16 § 301
Reviderad av Kommunstyrelsen 2023-10-09 § 192