

Riktlinjer för markanvisning

6

2023KS5

Kommunstyrelsen

Datum
2024-03-22

Diarienummer
2023KS5 003

Riktlinjer för markanvisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar *Riktlinjer för markanvisning*.

Kommunfullmäktige upphäver *Riktlinjer för markanvisning* antagna av kommunfullmäktige den 23 maj 2019 § 81.

Kommunstyrelsens beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige antar *Riktlinjer för markanvisning* beslutar kommunstyrelsen att uppdraget är genomfört och därmed avslutat.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen uppdrog åt förvaltningen den 12 januari 2023 § 37 att ta fram nya riktlinjer och principer för markanvisningstävlingar. Kommunens gällande riktlinjer för markanvisning som antogs av kommunfullmäktige den 23 maj 2019 § 81 beskriver bland annat hur och när kommunen ska arbeta med markanvisningstävlingar (i gällande riktlinjer benämnt konkurrensförfarande).

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. 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, dvs. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Syftet med riktlinjer för markanvisning är att skapa en tydlig ram och transparent process för tilldelning av kommunal mark till byggaktörer för bostadsbyggnation. Riktlinjerna ger också stöd till användandet av markanvisningar som ett verktyg för att uppnå kommunens övergripande mål och visioner för hållbar tillväxt och utveckling.

Förvaltningen har upprättat förslag till nya riktlinjer för markanvisning i syfte att ta fram nya riktlinjer och principer för markanvisningstävlingar

samt att tydliggöra den kommunala markanvisningsprocessen. De största förändringarna mellan nu gällande och nya riktlinjer är att markanvisningsmetoderna beskrivs mer utförligt och att den kommunala besluts- och arbetsprocessen för markanvisningstävlingar tydliggörs. Riktlinjerna är inte bindande utan ska ge en vägledning om hur kommunen hanterar markanvisningar.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen bedömer att förslaget till beslut inte medför ekonomiska konsekvenser.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 22 mars 2024
- Kommunstyrelsens beslut den 12 januari 2023 § 37
- Initiativärende: Uppdrag om framtagande av nya riktlinjer för markanvisningstävlingar
- Förslag till nya riktlinjer för markanvisning
- Gällande riktlinjer för markanvisning, antagen av kommunfullmäktige den 23 maj 2019 § 81

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan- och exploateringschef

§ 37

Dnr 2023KS5

Initiativärende om uppdrag om framtagande av nya riktlinjer för markanvisningstävlingar

Beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att ta fram förslag på nya riktlinjer och principer för markanvisningstävlingar.

Sammanfattning av ärendet

Per Vorberg (M) och Patrik Linde (S) har initierat ett ärende om att kommunstyrelsen ska uppdra åt förvaltningen att ta fram förslag på nya riktlinjer och principer för markanvisningstävlingar.

Beslutsunderlag

- Initiativärende om uppdrag om framtagande av nya riktlinjer för markanvisningstävlingar daterat 5 januari 2023

Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår med instämmande av Patrik Linde (S) att kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag på nya riktlinjer och principer för markanvisningstävlingar.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag och finner att så sker.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande



Till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens sammanträde
2023-01-12

Datum
2023-01-05

Diarienummer
2023KS5

Initiativärende: Uppdrag om framtagande av nya riktlinjer för markanvisningstävlingar.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag på nya riktlinjer och principer för markanvisningstävlingar.

Ärendet

Under mandatperioden som gått har oppositionen framfört frågeställningar och synpunkter kring kommunens arbete med markanvisningar och markanvisningstävlingar. Enligt gällande styrdokument kan markanvisningar ske på olika sätt från kommunen efter olika politiska prioriteringar.

När det gäller markanvisningstävlingar har det funnits olika bilder av hur dessa går till och på vilket sätt förvaltning, politik, medborgare och exploatörer deltar och beslutar i sina respektive roller. För att tydliggöra för alla hur en marknadsanvisning kan/ska gå till och vem som beslutar om och i dessa, ges förvaltningen i uppdrag att arbeta fram förslag på nya riktlinjer för markanvisningstävlingar där det framgår hur de initieras, genomförs och beslutas. Samt olika grupper medverkan påverkansmöjlighet.

Per Vorberg (M)
Kommunstyrelsens ordförande

Patrik Linde (S)
Kommunstyrelsens 2:e vice ordförande

Riktlinjer för markanvisning

Riktlinje

talar om hur man i normalfallet bör hantera en fråga

Innehåll

Bakgrund och syfte.....	3
Metoder för markanvisning.....	3
Markanvisningstävling.....	4
Kommunens process för markanvisningstävlingar	5
Direktanvisning.....	6
Prissättning av mark.....	6
Villkor för markanvisningar och marköverlåtelser	6
Information om markanvisningar	7

Bakgrund och syfte

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisning. Markanvisning definieras enligt samma lag 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 överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”

Riktlinjerna beskriver metoder, villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika intressenter. Härryda kommuns riktlinjer för markanvisning är vägledande och omfattar endast markanvisningar för mark som ska bebyggas med bostäder. Kommunala småhustomter förmedlas vanligtvis via mäklare och inte genom markanvisning enligt dessa riktlinjer.

Syftet med riktlinjerna är att främja en transparent och tydlig tilldelningsprocess för kommunal mark till byggaktörer. Syftet är även att använda markanvisning som ett verktyg för att bidra till önskad samhällsutveckling i Härryda kommun. Markanvisningar genomförs som ett led i realiserandet av styrande dokument såsom översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, budget m.fl.

Metoder för markanvisning

Markanvisning innebär att en specifik byggaktör får en exklusiv rätt att förhandla om köp av ett kommunalt ägt markområde under en begränsad tid.

En markanvisning kan ske genom olika metoder och i olika skeden, beroende på platsens förutsättningar, efterfrågan och konjunkturläge. Markanvisning kan ske både före, under och efter framtagen detaljplan. Kommunen tillämpar två huvudsakliga förfaranden; direktanvisning och markanvisningstävling (anbudsförfarande).

Markanvisningstävling

Huvudregeln är att markanvisning sker i konkurrens genom markanvisningstävling med utvärdering på ett eller flera kriterier. Markanvisningstävling innebär att byggaktörer som vill bygga i kommunen bjuds in till att lämna anbud, vilka därefter utvärderas utifrån på förhand utvalda kriterier och att tilldelning sker till den anbudsgivare som lämnar det bästa anbudet. Anbudsinbjudan publiceras på kommunens webbplats och samtidigt meddelas intressenter i kommunens intressentlista samt övriga som kan antas ha intresse att lämna anbud. I anbudsinbjudan anger kommunen förutsättningarna för markanvisningen, vilka kriterier som måste uppfyllas, hur tävlingen utvärderas samt vilket underlag som anbudsgivaren måste lämna in. Omfattning och antalet kriterier anpassas till markanvisningens omfattning, efterfrågan och marknadsläge.

Utvärderingskriterier

De utvärderingskriterier som kommunen ställer i markanvisningstävlingar utgår från en eller flera av nedanstående fem huvudkategorier. Val och utformning av utvärderingskriterier görs utifrån aktuell markanvisning.

- **Genomförbarhet**
Exempelvis tidplan för genomförande, aktiviteter eller affärsmodell för att säkerställa utförande och/eller långsiktig förvaltning
- **Social hållbarhet**
Exempelvis byggaktörens hållbarhetsprofil, aktiviteter för ökad trygghet, utformning för att främja gemenskap, boendes delaktighet i byggprojektet
- **Ekonomi**
Exempelvis köpeskilling för byggrätt, hyresnivåer eller prissättning på bostäder, byggaktörens ekonomi
- **Miljö**
Exempelvis klimatavtryck, cirkulära system, återbruk, låg energiförbrukning
- **Gestaltning**
Exempelvis arkitektonisk

Anbuden utvärderas av en jury bestående av representanter från kommunens sektorer och vid behov av externt sakkunniga. Juryn sätts samman utifrån de yrkeskompetenser som behövs för utvärderingen och anpassas beroende på de krav som ställs upp i markanvisningstävlingen.

Jury redovisar utvärderingen för kommunens politiker som fattar beslut om att anta ett eller flera av de inlämnade anbuden. Efter att ett eller flera anbud antagits tecknas normalt sett markanvisningsavtal. När alla förutsättningar i markanvisningsavtalet har uppfyllts tecknas avtal om genomförande och marköverlåtelse.

Kommunens process för markanvisningstävlingar

Nedan följer en processbeskrivning för markanvisningstävlingar i Härryda kommun. Metoden är en öppen tävling där byggaktörer lämnar in ett markanvisningsförslag (anbud). Kraven på anbudet specificeras i inbjudan till markanvisningstävlingen. Processen kan i särskilda fall anpassas, exempelvis om kommunen väljer att genomföra markanvisningen med en så kallad prekvalificering.

1. Sektorn för samhällsbyggnad tar fram en PM för att beskriva förslag till markanvisning för det aktuella projektet, innehållandes bland annat;
 - markanvisningsmetod
 - obligatoriska krav som ställs på byggaktören
 - utvärderingskriterier
 - tidplan
 - dialogarbete
2. PM beslutas av kommunstyrelsen som ger i uppdrag till sektorn för samhällsbyggnad att genomföra markanvisningstävlingen.
3. Underlag för markanvisningstävling tas fram.
4. Markanvisningstävling annonseras.
5. Inkomna anbud utvärderas av utsedd jury.
6. Utvärdering redovisas för kommunstyrelsen tillsammans med förslag på beslut om marktilldelning.
7. Kommunstyrelsen beslutar om marktilldelning och ger i uppdrag åt sektorn för samhällsbyggnad att teckna avtal.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att markanvisningen tilldelas en byggaktör utan att någon offentlig jämförelse mellan byggaktörer görs. Direktanvisning kan tillämpas i följande fall:

- till fastighetsägare eller byggaktör som vill köpa till intilliggande kommunal mark för att få en bättre helhet och en mer ändamålsenlig exploatering, vid markbyte med kommunen eller vid mindre kompletteringar av byggaktörens markinnehav samt för utbyggnad av en byggaktörs befintliga bostadsbestånd där aktören är etablerad på platsen,
- för unika idéer där en specifik aktör har särskilda möjligheter att genomföra idén,
- till kommunala bolag för att uppfylla sina respektive ägardirektiv,
- om direktanvisningen föregåtts av en markanvisningstävling som inte resulterat i en marköverlåtelse (exempelvis då byggaktör ej lyckats uppfylla ställda villkor eller bristfällig konkurrens), samt
- för att uppnå uppsatta bostadspolitiska mål.

Beslut om direktanvisning fattas av kommunstyrelsen.

Prissättning av mark

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA (bruttoarea) eller i kr/kvm tomtareal. Kommunen anlitar extern värderare för värdebedömning av pris för de enskilda marköverlåtelseerna.

För de fall markanvisningsavtal tecknas kan marknadsvärde komma att justeras fram till undertecknande av marköverlåtelseavtal.

Villkor för markanvisningar och marköverlåtelser

Följande villkor gäller för alla avtalsparter vid markanvisningsavtal, köp- och genomförandeavtal samt i förekommande fall vid arrendeavtal.

- När markanvisningen tilldelas ska byggaktören erlagga en markanvisningsavgift, som sedan avräknas på köpeskillingen om kommunen och byggaktören kommer överens om överlåtelse av marken. Om markanvisningen inte leder till överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten till

byggaktören har kommunen rätt att behålla avgiften. Avgiften för markanvisningen ska motsvaras av en årlig ersättning om 0,5 % av det vid tiden för markanvisningen uppskattade marknadsvärdet för den tilltänkta markanvändningen.

- Kommunen har rätt att återta markanvisning under markanvisningstiden om byggaktören uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.
- Byggaktören står själv för all ekonomisk risk för sitt projekt under markanvisningstiden och har vid avbruten markanvisning ej rätt till kompensation för sina nedlagda kostnader. Avbruten markanvisning ger ej rätt till ny markanvisning eller annan ersättning.
- Markanvisning får inte överlåtas eller upplåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
- Byggaktören ska i övrigt följa, av kommunen framtagna policys, gällande styrdokument och riktlinjer. Vilka policys, styrdokument och riktlinjer som är relevant för projektet kan förtydligas i avtal.

Information om markanvisningar

På kommunens hemsida www.harryda.se/markanvisning går det att läsa om aktuella markanvisningar för bostäder. Här kan även byggaktörer eller andra intressenter som önskar få inbjudan till aktuella markanvisningar anmäla sitt intresse. När kommunen bjuder in till en ny markanvisning, informeras de byggaktörer som anmält sitt intresse via formuläret. Inbjudan till markanvisning publiceras även på hemsidan.

Anmäl intresse för inbjudan till markanvisningar på:

tjanster.harryda.se/skrivtillshb

På kommunens hemsida www.harryda.se/foretagande/markochlokaler går det att läsa om kommunens försäljning av verksamhetsmark.

Riktlinjer för markanvisning

Antagen av kommunfullmäktige 2019-05-23, § 81

Riktlinje

Talar om hur man i normalfallet
bör hantera en fråga.

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Markanvisning i olika skeden	3
Allmänna villkor för markanvisning i tidiga skeden.....	3
Markanvisning i sena skeden	4
Tillvägagångssätt	4
Konkurrensförfarande	4
Direktanvisning	5
Prissättning av mark.....	6
Intresseanmälan.....	6

Bakgrund och syfte

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. Markanvisning definieras enligt samma lag 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 överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”

Riktlinjerna är övergripande och vägledande men får i det enskilda fallet frångås. Riktlinjerna omfattar endast markanvisningar för mark som ska bebyggas med bostäder. Försäljningar som sker genom kommunens tomtkö för enskilda småhustomter omfattas inte av dessa riktlinjer.

Markanvisning i olika skeden

Allmänna villkor för markanvisning i tidiga skeden

För de fall kommunen väljer att anvisa mark innan detaljplan för ett område har vunnit laga kraft eller innan detaljplanens huvudsakliga innehåll fastställts ska ett markanvisningsavtal tecknas. Nedan följer allmänna villkor som gäller för en markanvisning i tidiga skeden.

- En markanvisning är tidsbegränsad. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att aktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och aktören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.
- Samtliga utredningar och projekteringsunderlag genomförda av aktören bekostas av aktören.
- Vid återtagen markanvisning äger aktören inte rätt till kompensation för nedlagt arbete eller bekostade utredningar mm.
- Aktören ska medverka aktivt under detaljplanprocessen. För de fall aktören ska ta fram handlingar till detaljplan ska samtliga utredningar och underlag bekostas av aktören.
- Markanvisning får inte överlåtas till annan part.
- Hänsyn kan tas till aktörens ekonomiska stabilitet vid bedömning om aktören kan bli aktuell för markanvisning. Samt vid bedömda fall uppvisa genomförda referensprojekt.
- Om tidigare markanvisning inte fullföljts med marköverlåtelseavtal till aktören och detta inte berodde på kommunen kan detta vägas in i kommunens bedömningar om aktören kan bli aktuell för ny markanvisning.

- Vid tecknande av markanvisningsavtal ska en avgift betalas av aktören till kommunen. Avgiften för markanvisningen ska motsvaras av en årlig ersättning om 0,5 % av marknadsvärdet för den förändrade markanvändningen. Om markanvisningen inte leder till överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten har kommunen rätt att behålla avgiften. För de fall markanvisningen fullföljs med marköverlåtelseavtal ska avgiften avräknas köpeskillingen.

Markanvisning i sena skeden

Markanvisningar kan genomföras i sena skeden då detaljplan för ett markområde vunnit laga kraft och allmän platsmark är utbyggt i området.

I dessa fall ska detaljplanens bestämmelser vara generella och inte allt för styrande. För markanvisningar som genomförs i sena skeden tecknas vanligtvis marköverlåtelseavtal direkt och föregås inte av markanvisningsavtal.

Tillvägagångssätt

En markanvisning gällande bostäder genomförs genom konkurrensförfarande som direktanvisning. Vad som följer av punkterna 3-5 gäller både för markanvisningar i tidiga och sena skeden.

Antalet personer som närmar sig 75+ i Sverige och Härryda kommun ökar. Därav vill kommunen tillse att behovet av trygghetsbostäder i kommunen säkerställs.

Inriktningen är att markanvisning i huvudsak sker i konkurrens, det vill säga att flera aktörer ska ha möjligheten att lämna intresseanmälan och delta i en urvalsprocess.

Konkurrensförfarande

För de fall konkurrensförfarande tillämpas anpassas urvalsförfarandet till bedömt marknadsläge för tiden och platsen. Vid hög efterfrågan används en mer omfattande process och vid låg efterfrågan eftersträvas en enklare process. Vid en mer omfattande markanvisningsprocess genomförs förfarandet på följande sätt:

- Information om villkoren för markanvisningen sammanfattas i ett prospekt/PM tillsammans med tidplan, uppgifter, förutsättningar och utvärderingsmall för det aktuella området. Detta skickas ut till kommunens kontaktlista för intresserade aktörer samt publiceras på kommunens hemsida samt annonseras i relevanta medier, tidningar.
- Anbud enligt prospekt/PM lämnas in av aktörer.
- Kommunen gör efter utvärdering val av aktör/er

- Bekräftelse av markanvisningen sker genom tecknande av ett marköverlåtelsesavtal med utvald aktör/er

Varje bostadsprojekt har sina egna förutsättningar och ska ses individuellt. Kommunen förbehåller sig därför rätten att lägga fast specifika bedömningsgrunder för markanvisning i varje enskilt område. Kriterierna är bland annat ett hjälpmedel för att kommunen ska uppnå den inriktning på byggnation som önskas. Exempel på kriterier som kan komma att användas är följande:

- Behovet av trygghetsbostäder i kommunen ska beaktas.
- Byggnation av miljösmarta lösningar. Detta som ett led i kommunens arbete med Agenda 2030.
- Kriterier för mångfald kan komma att ställas. Detta bidrar till en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.
- Markanvisningen kan användas för att locka aktörer som är villiga att bygga bostäder av god kvalitet till låga boendekostnader.
- Idéer kring utformning och arkitektonisk kvalitet kan bli aktuellt för aktören att redovisa och presentera i anbud/förslag till markanvisningstävling. I prospekt/PM kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges.
- Kommunens tidplan för byggnation redovisas i anbud/förslag.
- Kommunen eftersträvar en långsiktigt hållbar utveckling varför olika typer av hållbarhetskriterier kan tillämpas i samband med markanvisningstävlingar. Kriterierna kan t.ex. omfatta lösningar som underlättar och uppmanar till en hållbar livsstil (cykling, återvinning m.m.) och livscykelperspektiv.
- För de fall kommunens sociala sektor har behov av att hyra lägenheter förbinder sig aktören att hyra ut del av bostäderna inom markområdet till kommunen.

Direktanvisning

Som alternativ till markanvisning genom konkurrensförfarande kan markanvisning ske genom direkttilldelning. Direkttilldelning kan ske i följande fall:

- Byggnation av ägarlägenheter.
- Säkerställande av behov gällande trygghetsbostäder.
- Byggnation av exploateringar med miljösmarta lösningar, som ett led i kommunens arbete med Agenda 2030.
- Unikt förslag där aktören redovisar en idé eller läge som inte tidigare har prövats eller övervägts.

- Vid markbyte med kommunen.
- Mindre kompletteringar eller utbyggnad av befintligt bostadsbestånd där aktören är etablerad på platsen.
- Direkttilldelning beslutas av kommunfullmäktige eller kommunal nämnd.

Prissättning av mark

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA (bruttoarea) eller i kr/kvm tomtareal. Kommunen anlitar extern värderare för värdebedömning av pris för de enskilda marköverlåtelseerna.

För de fall markanvisningsavtal tecknas kan marknadsvärde komma att justeras fram till undertecknande av marköverlåtelseavtal.

Intresseanmälan

För att kunna bevaka kommande markanvisningar samt få direkt information om pågående arbete med kommunens bostadbyggnation kan bostadsaktörer anmäla intresse till kommunens kontaktlista för aktörer intresserade av Härryda kommun till följande e-postadress: markochbostad@harryda.se