

# 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](mailto:markochbostad@harryda.se)