



**Skellefteå
kommun**

Policy för markanvisning

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Innehåll | 2 |
| Inledning | 3 |
| Skellefteå kommuns strategier och riktlinjer | 3 |
| Ansvarsfördelning för markanvisningar | 4 |
| Vad är en markanvisning? | 4 |
| Ansökan om markanvisning | 4 |
| Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar | 5 |
| Typer av Markanvisningar | 6 |
| Bostäder och stadsmiljöer | 6 |
| Småhustomter och fritidshustomter | 6 |
| Verksamheter | 6 |
| Avtalstyper | 7 |
| Markanvisningsavtal..... | 7 |
| Överlåtelseavtal..... | 7 |
| Upplåtelseavtal..... | 7 |
| Övriga avtal | 7 |
| Villkor för Markanvisning | 8 |
| Markanvisningstid..... | 8 |
| Detaljplan | 8 |
| Övriga villkor | 8 |
| Metoder för markanvisning | 9 |
| Direktanvisning | 9 |
| Jämförelseförfarande | 9 |
| Markanvisningstävling..... | 9 |
| Prissättning av mark | 10 |
| Kontakt | 10 |

Inledning

Skellefteå kommun ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt människor vill bo på. Skellefteå kommuns invånare ska erbjudas varierade upplåtelseformer och bostadstyper

För att människor och företag ska vilja komma och etablera sig i Skellefteå kommun kräver det samverkan mellan kommunen och privata aktörer. En viktig del i Skellefteås utveckling är planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler. I det arbetet är kommunen beroende av exploatörers genomförandeförmåga och därför är det viktigt att kommunen tillhandahåller mark för att möta exploatörernas behov och samtidigt skapar hållbara miljöer.

Dessa riktlinjer ska tydliggöra Skellefteå kommuns utgångspunkter och principer för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggelse. Målet är att anvisningsprocessen ska bli tydlig, transparent och effektiv mellan parterna och att resultatet ska bidra till Skellefteå kommuns hållbara utveckling.

Skellefteå kommuns strategier och riktlinjer

I markanvisningsavtal kan krav ställas på exploatörer utifrån Skellefteå kommuns planer, strategier och riktlinjer.

Exempel på planer, strategier och riktlinjer:

Översiktsplan – visar vilken inriktning Skellefteå kommun har för bebyggelseutvecklingen och berör den framtida fysiska miljön. Översiktsplanen förnyas och revideras med några års intervaller.

Träbyggnadsstrategin – Skellefteå kommun är Europas ledande hållbara kommun för modernt träbyggande. Trä är ett förstahandsval på flera tillämpningar i byggandet.

Riktlinjer för hållbart byggande – i Skellefteå kommun ska alla som bygger ta ett ansvar och se till att byggprojekt blir en del av vår hållbara utveckling.

Dagvattenstrategi – Vid planering och exploatering inom Skellefteå kommun ska dagvattenfrågor eftersträva långsiktiga och hållbara dagvattenlösningar.

Ansvarsfördelning för markanvisningar

Mark- och exploateringsenheten svarar för alla typer av ärenden som rör kommunens markinnehav. Det innefattar bland annat att utveckla kommunal mark för bostads- och verksamhetsbebyggelse. Mark- och exploateringsenheten handlägger ärenden som rör markanvisningar samt överlåtelser och upplåtelser av kommunal mark.

I Skellefteå kommun är det kommunstyrelsen som fattar beslut om att överlåta mark och tilldela mark genom markanvisningar till exploatörer.

De markanvisningar som mark- och exploatering skickar till kommunstyrelsen för beslut baseras på förvaltningsöverskridande samtal om prioritering av exploateringsobjekt och utbyggnadsordning. Mark- och exploatering tar ansvar för en internt förankrad och systematisk dialog mellan berörda avdelningar inom kommunen.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är enligt lagen en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör. Markanvisningen är en option som ger exploatören ensamrätt under en begränsad tid och under givna villkor att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett markområde som ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte. En markanvisning kan tecknas både före och efter att en ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Enligt *Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar* ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Intresseanmälan om markanvisning

Exploatörer ansöker om markanvisningar genom att skicka en intresseanmälan till mark- och exploateringsenheten Skellefteå kommun. Inkomna intresseanmälningar bekräftas via epost.

Beroende på markanvisningsförfarande och projekt kan handläggning variera. Intresseanmälningar som utgår från översiktsplan, detaljplaner och kommunens riktlinjer och policys förenklar handläggningsprocessen.

En intresseanmälan innebär att exploatörer är med i urvalet för kommande exploateringsprojekt men är ingen garanti för tilldelning av markanvisning.

Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar

Intresseanmälningar bedöms utifrån vilket område som berörs och vad exploatören föreslår. Inkomna intresseanmälningar ska förhålla sig till planer och kommunens krav och rekommendationer för den aktuella platsen.

Bedömningsgrunder bostäder och stadsmiljöer

Skellefteå kommunen verkar för att hålla en takt i byggandet som motsvarar marknadens efterfrågan. Kommunen eftersträvar att samarbeta med en mångfald av exploatörer som visar god stabilitet över tid och vill att stora som små ska få vara med och bidra till Skellefteås utveckling.

Oavsett markanvisningsförfarande är mark- och exploateringsenhetens bedömningsgrunder vid inkomna intresseanmälningar för bostäder och stadsmiljöer bland annat exploatörens ekonomiska stabilitet och genomförbarhet, gestaltning, hållbarhet, pris, hänsyn till konkurrensförhållanden, projektets innovationskraft, fördelning av upplåtelseformer och exploatörens tidigare genomförda projekt.

Bedömningsgrunder verksamheter

Vid inkomna intresseanmälningar för verksamheter är kommunens bedömningsgrunder bland annat företagets ekonomiska stabilitet, genomförbarhet och om verksamheten är lämplig inom det valda området.

Typer av Markanvisningar

Bostäder och stadsmiljöer

Skellefteå kommunen ska skapa förutsättningar för nyproduktion av bostäder, kontor, kommersiella lokaler och utveckling av goda stadsmiljöer. Bebyggelse och utrymmen i stadsmiljöer ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo och arbeta i. Fördelning av Skellefteå kommuns mark ska syfta till att åstadkomma variation i byggandet så att bostäder och verksamheter möter framtidens behov och efterfrågan. Skellefteå kommun ska medverka till en god boendemiljö med hållbara områden ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Skellefteå kommun eftersträvar att bostadsområden ska ha en variation av boendeformer och kommunen kan därför komma att ställa krav på olika typer av upplåtelseformer.

Småhustomter och fritidshustomter

Skellefteå kommun iordningställer småhustomter för egnahemsbyggande. Dessa tomter riktar sig mot privatpersoner och fördelas enligt kommunens regler för tomtbokning. Utbudet aviseras på kommunens hemsida.

Småhustomter kan i undantagsfall och under särskilda förutsättningar anvisas till exploatörer.

Verksamheter

Skellefteå kommun vill tillgodose näringslivets behov av mark för verksamheter genom att erbjuda ett varierat utbud av mark inom olika delar i kommunen. Kommunen erbjuder mark till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Kommunens mål är att erbjuda mark där företag kan samverka och skapa nytta för varandra.

Avtalstyper

I arbetet med markanvisning förekommer olika avtalstyper:

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal reglerar exploatörens rätt att under en bestämd tid med ensamrätt förhandla med kommunen om framtida förvärv. I markanvisningsavtalet anges vilket markområde som ska anvisas och det redovisar förutsättningar och villkor som exploatören och kommunen ska genomföra inför marköverlåtelse. Markanvisningsavtalet kan också reglera villkor som kommer att ställas i överlåtelseavtalet.

Under markanvisningstiden ska exploatören aktivt arbeta med de förutsättningar som kan krävas för att genomföra en marköverlåtelse. Det kan exempelvis vara geotekniska undersökningar, projektering och ansökan om bygglov.

Överlåtelseavtal

När exploatören har redovisat att villkoren i markanvisningen är uppfyllt och byggnadsarbete ska påbörjas överläts markområdet. Överlåtelseavtal kännetecknas av att kommunen är markägare och överlåter mark till en exploatör där parterna förbinder sig att uppfylla vissa villkor i samband med byggnation.

Upplåtelseavtal

I vissa fall upplåter kommunen marken till en exploatör genom ett upplåtelseavtal. Ett upplåtelseavtal innebär att en exploatör arrenderar mark av kommunen mot en årligen bestämd avgift. Exempel på olika upplåtelser är arrendeavtal och tomträttsavtal.

Övriga avtal

Det kan förekomma andra typer av avtal såsom avsiktsförklaringar, överenskommelser, föravtal, ramavtal med mera.

Villkor för Markanvisning

Markanvisningstid

Markanvisningsavtal är tidsbegränsade och bestäms för varje enskilt projekt. Är området detaljplanerat och all infrastruktur utbyggd tecknar Skellefteå kommun markanvisningar på maximalt sex månader. Är området inte detaljplanerat gäller en markanvisning till tre månader efter detaljplan vunnit laga kraft eller maximalt två år.

Om exploatören inte kan teckna ett överlåtelseavtal inom avtalad tid kan Skellefteå kommun medge förlängning av markanvisningen. Det förutsätter att exploatören aktivt deltagit i projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

Skellefteå kommun kan återta en markanvisning om exploatören uppenbart är inaktiv eller inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs när markanvisningen tecknades. Återtagen markanvisningen ger inte exploatören rätt till ersättning.

Detaljplan

Exploatörer som tecknar markanvisningar ska följa detaljplanen gällande byggrätt, gestaltning och tekniska krav.

Ny detaljplan innebär en prövning av markens lämplighet och projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ingen rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. Observera att markanvisningar inte garanterar någon byggrätt för områden där detaljplan ännu inte vunnit laga kraft.

Övriga villkor

Vid tecknande av markanvisning kan kommunen ta ut en markanvisningsavgift. Vid fullföljande av köp så avräknas denna avgift från köpeskillingen men återbetalning av avgiften sker inte om markanvisningen inte leder till förvärv.

I samband med byggnation kan kommunen begära att exploatören upplåter specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

Markanvisningar får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Det gäller även överlåtelse till närstående företag och företag inom samma koncern.

När exploatörer signerar markanvisningar förbinder de sig att följa de av Skellefteå kommuns antagna strategier, riktlinjer och styrdokument.

Exploatörer som tilldelas markanvisningar ska följa svensk lagstiftning och gällande arbetsmiljö ska minst de lägsta nivåerna i kollektivavtalen avseende villkor om säkerhet, lön, arbetstider och semester följas.

Metoder för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett hållbart byggande tillämpar Skellefteå kommun olika metoder för markanvisning.

Markanvisning kan ges via direktanvisning, jämförelseförfarande eller tävling. Nedan beskrivs de olika formerna.

Policyn och reglerna gäller för de markanvisningar som kommunen tecknar från och med XX månad 2019

Direktanvisning

Direktanvisning används vanligen då exploatören själv har skissat på bebyggelse på kommunal mark och kommunen bedömer att förslaget är bra. Motiven bakom valet kan vara att exploatören har ett intressant koncept eller presenterar ett nyskapande förslag med hög kvalitet. Direktanvisning kan även tillämpas för detaljplanerade områden som finns tillgängliga men utan att byggnation har kommit till stånd.

Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande genomförs markanvisningen genom att kommunen föreslår inriktning och omfattning av det aktuella markområdet och bjuder in ett fåtal aktörer att delta. Inlämnade förslag ska utgöra underlag och innehålla beskrivningar och enkla skisser på hur exploatören vill utforma området. Kommunen bedömer inkomna förslag och anvisar till vald exploatör. Jämförelseförfarande kan tillämpas för markområden med ett bredare intresse eller om flera exploatörer har lämnat in intresseanmälan på samma markområde vid samma tidpunkt.

Markanvisningstävling

När Skellefteå kommun önskar uppfylla särskilda idéer om gestaltning, utformning, användning, upplåtelseform, möjligheter till genomförande, tidsram, pris eller annat kan tävling tillämpas.

Tävlingarna kan förekomma i olika former: öppna för alla eller för särskilt inbjudna. I fall där tävlingen är öppen för alla läggs tävling upp på kommunens webbplats med de förutsättningar, dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive tävling. För alla tävlingsformer utvärderas förslagen av en grupp med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar.

Prissättning av mark

Vid försäljning av mark är Skellefteå kommuns utgångspunkt att all byggbar mark ska säljas till marknadspris och utgå från minst kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader, exempelvis kostnader för allmänna anläggningar och kommunal infrastruktur, framtagande av detaljplan och lantmäteriförrättningar. Markpriset varierar inom kommunen beroende på markens läge och attraktivitet. Markpriset baseras på tomtpristaxan, marknadsvärdebedömning, oberoende marknadsvärdering eller budgivning.

Skellefteå kommun har rätt att bestämma till vem och till vilket pris den kommunala marken ska säljas men priset ska vara marknadsmässigt.

Utöver markpris tillkommer anläggningsavgifter för dagvatten, vatten och avlopp enligt kommunens gällande va-taxa samt anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, fiber eller andra anslutningar som exploitören ska betala till respektive leverantör.

Kontakt

Kommunledningskontoret,
Mark & Exploatering
Skellefteå kommun
931 85 Skellefteå

Besöksadress: Stadshuset, Trädgårdsgatan 6
Kundtjänst: 0910 – 73 50 00
E-post: kundtjanst@skelleftea.se
Läs mer: www.skelleftea.se

