



Ystads kommun

Riktlinjer för
Markanvisningar
Ystads kommun

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	3
1.1	BAKGRUND	3
1.2	STATUS	3
1.3	SYFTE.....	3
1.4	OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING	3
2	UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL	4
2.1	GRUNDLÄGGANDE VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	4
2.2	SPECIFIKA VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
2.3	KOSTNADER	5
2.4	MARKPRISSÄTTNING.....	5
2.5	MÅL OCH POLICYDOKUMENT	6
3	HANDLÄGGNINGSRUTINER	7
3.1	INTRESSEANMÄLAN	7
3.2	ANBUDSUTSKICK OCH KOMMANDE MARKANVISNINGAR	7
3.3	BESKRIVNING AV HANTERING OCH PROCESS	7
3.3.1	DIREKTANVISNING.....	7
3.3.2	PLANLAGT OCH UTBYGGT OMRÅDE	7
3.3.3	INNAN ELLER UNDER DETALJPLANEPROCESSEN - MARKANVISNING.....	8
4	KONTAKTUPPGIFTER.....	9

Begreppsförklaring

Exploator: Byggherre/fastighetsägare som ansvarar för att utveckla projektet

Byggherre: Beställare

Överlåtelseavtal: Köpekontrakt (köpebrev) eller överenskommelse om fastighetsreglering

Markanvisningstävling: Synonymt begrepp till anbudsunderlag, anbudstävling eller "Inbjudan till markanvisning". D.v.s. förutsättningar och villkor samt utvärderingskriterier vid ett öppet anbudsförfarande.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Bakgrunden till framtagandet av ”Riktlinjer för Markanvisningar Ystads kommun” grundar sig i den nya lagen angående kommunala markanvisningar som trädde i kraft 2015-01-01, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

1.2 Status

Riktlinjerna är antagna av kommunfullmäktige 2016 -09- 15, § 117.

Riktlinjerna är vägledande, vilket innebär att riktlinjerna inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen ingår avtal med.

1.3 Syfte

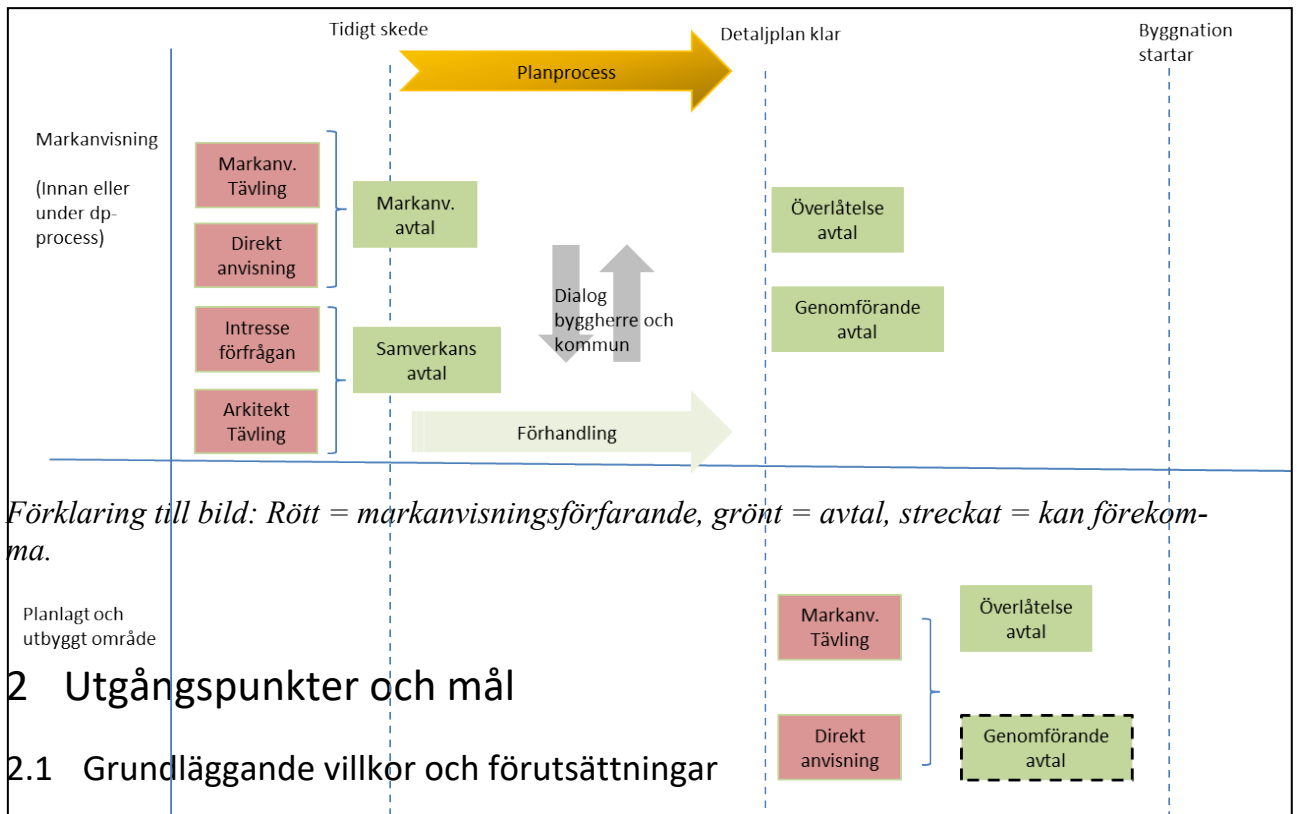
Syftet är att öka transparensen i marktilldelningsprocessen, så att exploatören i ett tidigt skede ska kunna sätta sig in i kommunens krav, målbilder och förutsättningar för utvecklingen av området samt hur handläggningsrutinerna och samverkan fungerar. Avtalet kan också reglera kostnader för anslutningsavgifter, plankostnader, projektering, infrastrukturkostnader m.fl. kostnader som kan uppkomma i samband med exploateringen.

1.4 Omfattning och avgränsning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommun och byggherre vilken ger byggherren ensamrätt att under begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse. I riktlinjerna används ordet markanvisning även som ett synonymt begrepp till anbudsunderlag, anbudstävling eller ”Inbjudan till markanvisning”. D.v.s. förutsättningar och villkor samt utvärderingskriterier vid ett öppet anbudsförfarande för de områden som redan är detaljplanelagda och byggklara. För dessa områden ingås överlåtelse- eller upplåtelseavtal direkt och kan också innehålla avtal om genomförande.

Föreliggande riktlinjer behandlar inte villatomtsförsäljning eller industrimarksförsäljning där det kommer att finnas specifika riktlinjer framtagna.

Nedan följer en schematisk bild för de olika förfarandena:



Förklaring till bild: Rött = markanvisningsförfarande, grönt = avtal, streckat = kan förekomma.

2 Utgångspunkter och mål

2.1 Grundläggande villkor och förutsättningar

De grundläggande villkoren och förutsättningarna gäller för samtliga markanvisningsförfaranden, och då både för skedet i samband med framtagande av anbud som för efterföljande avtal.

- Kommunen lämnar ingen ersättning för nerlagt arbete eller andra kostnader uppkomna för inlämning av förslag till deltagande i markanvisning, såvida det inte är särskilt angivet i aktuellt ärende.
- Byggherren ska ha kapacitet och möjligheter både ekonomiskt och resursmässigt att genomföra projektet enligt de villkor och förutsättningar som är särskilt angivna, exempelvis att följa överenskommen tidsplan.
- Kommunen kräver, såvida det inte är särskilt angivet i aktuellt ärende, att byggherren ställer bankgaranti eller motsvarande säkerhet, i syfte att säkerställa genomförande av aktuellt projekt.
- Visioner och förutsättningar för området som fastlagts i detaljplanen ska följas och genomföras.
- Tidsperioden för under vilken ensamrätten för förhandling om överlåtelse gäller ska definieras i avtalet. Utgångspunkten är att tidsperioden ska vara rimlig för att kunna genomföra projektet under marknadsmässiga förutsättningar men samtidigt kräva ett aktivt engagemang och fortskridande av projektet från exploatörens sida, dock maximerat till 2 år.
- Upphåvningsgrunder för när parterna kan häva avtalet ska definieras särskilt i det enskilda ärendet.

2.2 Specifika villkor och förutsättningar

Följande är exempel på villkor och förutsättningar som kan ställas i det särskilda ärendet och ska då anges i anbudsunderlag "Inbjudan till markanvisning" eller ska ha kommunicerats på annat sätt under processen:

- Anvisas ett attraktivt område kan det förekomma att det även anvisas ett mindre attraktivt område i samma anbudsunderlag. Byggherren ska genomföra byggnation i båda områdena.
- För att säkerställa villkoren i anbudsunderlaget kan överlåtelseavtal eller genomförandeavtal innehålla vitesklausuler eller liknande.
- Avtalet kan omfatta att tillträde inte medges förrän bygglov/startbesked beviljats alternativt vid utsättning.

2.3 Kostnader

Generellt

Generellt gäller att byggherren betalar ett av kommunfullmäktige (och i vissa fall samhällsbyggnadsnämnden) beslutat pris för fastigheten därutöver tillkommer anslutningsavgifter. Exempelvis för bl.a. vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och fibernät. Andra kostnader kan tillkomma men framgår då av anbudsunderlag.

Planlagt och utbyggt området

- Plankostnader erläggs i enlighet med taxa, beslutas av kommunfullmäktige. Del av kostnaden ingår i tomtpriset och del av kostnaden i samband med bygglovavgiften.
- Inom ramen för detaljplanen görs erforderliga översiktliga utredningar, exempelvis miljö och geoteknik, mm. Kompletterande och fördjupade utredningar hanteras av exploatör.
- Om ej särskilt angivet i anbudsunderlaget, säljs tomten i ”byggklart” skick.
- I överlåtelseavtal friskriver kommunen sig normalt från allt ansvar för fel i fastigheten.
- Om ej särskilt angivet står kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom och i direkt närhet till markområdet som erfordras för detaljplanens genomförande.

För markanvisning (innan eller under detaljplaneprocessen)

- Riskfördelning, avseende bl.a. vem som står för kostnader för detaljplan mm. Normalt sätt står exploatören risken.
- Genomförandekostnader, i vilken inbegrips kostnader för allmänna anläggningar inom och i direkt närhet till markområdet som erfordras för detaljplanens genomförande, ska parterna förhandla om kostnadsfördelning och genomförande av.

2.4 Markprissättning

Vid försäljning av mark som Kommunen äger måste Kommunen förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd

Anbudsförfarande

Prissättningen kan göras enligt nedan:

- Öppet anbudsförfarande där den med högsta budet väljs (förutsatt att byggherren följer de övriga kriterier som är uppställda)
- Öppet anbudsförfarande, där det mest ekonomiskt fördelaktiga priset väljs, vilket inbegriper att fler parametrar än själva priset vägs in i bedömningen
- Öppet anbudsförfarande, där priset redan i anbudsunderlaget är bestämt, och utvärderingen sker på andra kriterier än markpriset

Direktanvisning

Generellt gäller att en oberoende expertvärdering erfordras för marknadsvärdering, förutsatt att det finns jämförbara objekt där marknadsvärdering genomförts i närtid, kan emellertid denna värdering ligga till grund för prissättningen.

Areaangivelser

Normalt sett grundar sig prissättningen på den möjliga byggrätt, BTA, eller BYA multiplicerat med antal våningar som detaljplanen medger inom området. Avsteg från denna princip kan göras utifrån en relevansbedömning om det bedöms som orimligt att bebygga området utifrån den fulla byggrätt som detaljplanen medger.

Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om försäljning/avtal.

Kom

I vissa fall och då primärt för verksamhetsområden, och beroende på lägre byggrätt och behov av/krav på kringtytor, säljs marken för ett pris per kvm tomtyta.

2.5 Mål och policydokument

De vägledande dokument som gälla är:

- *Övergripande och strategiska mål som Kommunfullmäktige beslutat om.*

Utifrån gällande översiktsplan för Ystads kommun.

- *Fördjupande översiktsplaner för respektive område.*

Vision:

Ovanstående mål och dokument innehåller förutsättningar för markanvisningar i kommunen där dessa kommer att beaktas. Exempelvis genom:

- Blandade upplåtelseformer, bostadstyper, lägenhetsstorlekar - varierat utbud inom större exploateringsområden
- En högre täthet i bebyggelsen i de område som lämpar sig för detta
- Goda boendekvaliteter
- Beaktande av hållbarhetsaspekter, t.ex. ekosystemtjänster
- Tillgängliggörande av god infrastruktur

Härutöver pågår ett arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ystads kommun, vilken bedöms vara antagen 2016. De bostadspolitiska mål som från tid till annan är beslutade i denna strategi kommer också att ligga till grund för målformuleringar i markanvisningarna.

Övriga mål- och policydokument att följa:

- *ABVA och vattenplan*
- *Kvalitets- och gestaltningsprogram samt övriga dokument som är kopplade till detaljplan.*

3 Handläggningsrutiner

3.1 Intresseanmälan

Kommunen för en lista över de byggherrar som lämnat intresse av att delta i markanvisningar i kommunen. Har byggherren lämnat en intresseanmälan ger kommunen en fortlöpande information om pågående och kommande markanvisningar till byggherren, enligt markanvisningslistan.

Intresseanmälan lämnas in skriftligt och kan lämnas in närsomhelst. På kommunens hemsida finns blanketten ”Intresseanmälan för Markanvisning” som fylls i och lämnas in till kommunen. Handlingen diarieförs och byggherren får en bekräftelse på att intresseanmälan är registrerad.

3.2 Anbudsutskick och kommande markanvisningar

Markanvisningar publiceras på kommunens hemsida och eventuellt även genom andra marknadsföringskanaler. Här ges information om var på kommunens hemsida samtliga handlingar kan hämtas för den aktuella markanvisningen.

På kommunens hemsida finns även en markanvisningslista för kommande områden. Markanvisningslistan är en preliminär lista som anger ungefärliga tider för när ett område ska markanvisas. Markanvisningslistans tidsplan kan komma att ändras, exempelvis om en detaljplan inte vinner laga kraft eller om utbyggnaden av infrastrukturen förändras.

3.3 Beskrivning av hantering och process

Nedan följer en beskrivning för hantering och process för planlagt och utbyggt område samt för markanvisningar innan eller under detaljplaneprocessen.

3.3.1 Direktanvisning

Direktanvisning sker på både planlagt och utbyggt område eller för markanvisning innan eller under detaljplaneprocessen, och är ett alternativ till anbuds-/tävlingsförfarande. Kan användas i de flesta fall när en byggherre själv föreslår ett projekt och vid behov skissat på möjligheterna att bebygga platsen och förslaget bedöms vara bra. Förslagen bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och Kommunens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav som Kommunen ställer.

Direktanvisning förutsätter något av nedanstående kriterier.

- Området har hanterats i ett anbuds-förfarande eller dylikt, men ingen exploatör har lämnat anbud på området alternativt om endast en anbudsgivare lämnat anbud med detta in-te resulterat i erforderliga avtal parterna emellan.
- Byggherren har ett intressant, nyskapande koncept som innebär en innovativ förädling av kommunägd mark och/eller är särskilt angeläget ur ett samhällsutvecklings-/stadsbyggnadsperspektiv. Alternativt att projektet uppvisar förutsättningar som är särskilt hållbara utifrån ett miljö-, ekonomisk-, eller bostadssociala aspekter.

3.3.2 Planlagt och utbyggt område

Nedan följer en översiktlig beskrivning av handläggningsrutiner för planlagt och utbyggt område (se även bild under kap 1.4).

1. ”Inbjudan till markanvisning” (anbudsunderlag) läggs på kommunens hemsida och marknadsförs eventuellt via andra kanaler. Information skickas till samtliga byggherrar som har gjort intresseanmälan.
I anbudsunderlaget framgår sedan vilka specifika villkor och krav som varje anbud ska innehålla samt de utvärderingskriterier som kommer att tillämpas.
2. Utvärdering görs utifrån de kriterier som är angivna i anbudsunderlaget och med utgångspunkt i de i detta dokument beskrivna övergripande riktlinjerna. Delar i utvärderingen kan göras av en särskild utsedd utvärderingsgrupp, vilken då ska anges i anbuds-

underlaget. Anbudsgivaren ska följa de grundläggande villkor och förutsättningar som är angivna ovan. Utöver detta kan utvärdering göras mot bl.a.:

- Goda boendekvaliteter
 - Blandad byggnation
 - Beaktande av hållbarhetsaspekter
 - Referensprojekt
3. Information ges till vinnande byggherre samt övriga anbudsgivare.
 4. Överlåtelseavtal tecknas med byggherre. Avtalet ska godkännas genom erforderligt politiskt beslut.

3.3.3 Innan eller under detaljplaneprocessen - markanvisning

Utöver direktanvisningar för dessa områden kan tillvägagångssättet hanteras på olika sätt, intresseförfrågan (flera byggherrar), anbudstävling (enligt ovan 3.3.2.), arkitekttävling, etc. Översiktliga förutsättningar ges i kap 2 ovan.

Intresseförfrågan

Kan tillämpas för ett större sammanhängande stadsutvecklingsprojekt som lämpar sig för flera byggherrar/exploatörer för ett genomförde. Avsikten är att i samverkan med exploatörer gemensamt utarbeta ett fungerande koncept för utvecklingen av området. Förfarandet inleds med en förfrågan om intresse att delta i projektet och kan beroende på nivå på bakomliggande underlag vara mer eller mindre definierat i det tidiga skedet. Utvärdering sker i enlighet med de utvärderingskriterier som anges i intresseförfrågan. Samverkan kräver insatser och medverkan från exploatörer i enlighet med de förutsättningar som anges i intresseförfrågan. Exempelvis att det ska utlysas en gemensam arkitekttävling eller parallella uppdrag. Samverkansavtal ingås med intressenterna.

Arkitekttävling

Arkitekttävling följer definitioner och metodik enligt "Sveriges arkitekter" och oberoende jury utses.

Markanvisningsavtal och samverkansavtal

Efter att byggherre/-ar utsetts i enlighet med förfarande ovan träffas avtal.

- Markanvisningsavtal innebär överenskommelse om ensamrätt att förhandla, under begränsad tid och givna villkor, för ett visst markområde för byggande.
- Samverkansavtal innehåller villkor och förutsättningar för gemensamt samarbete för utveckling av ett område.
- Grunderna för genomförande framgår av detaljplanens genomförandebeskrivning

Efter detaljplaneprocess träffas avtal om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet samt avtal om genomförande av anläggningar på allmän platsmark och övrigt infrastruktur i anslutning till området. Se bild under kap 1.4.

4 Kontaktuppgifter

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för exploateringsverksamheten i Ystad kommun.

Mark- och exploateringsenheten på Fastighetsavdelningen handlägger och samordnar frågor om markanvisning.

För vidare kontaktuppgifter se www.ystad.se