



ÄLVSBYNS
KOMMUN

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

ÄLVSBYNS KOMMUN

DOKUMENTTYP	DOKUMENTNAMN	FASTSTÄLLD/UPPRÄTTAD	BESLUTSINSTANS	GILTIGHETSTID
Riktlinjer	Riktlinjer för markanvisning	2019-11-25 KF § 140	Kommunfullmäktige	F.r.o.m. 2019-12-02 tills vidare
DOKUMENTANSVARIG	VERSION/STATUS	SENAST REVIDERAD	DOKUMENTINFORMATION	DETTA DOKUMENT GÄLLER FÖR
Miljö- och byggchef	1.0		Dnr 0438/18	Politik, anställda, byggaktörer

Tillsammans når vi målet om en hållbar samhällsutveckling i Älvsbyn

Älvsbyns kommun har som mål att växa så att vi är 10 000 invånare år 2030. För att nå målet arbetar kommunen med att bevara de kvaliteter som finns samtidigt som vi förfinar och utvecklar samhället så att de som bor här ska vilja stanna kvar och så att de som ännu inte bor här ska välja Älvsbyn när det blir dags att flytta.

Vi skapar också förutsättningar för att såväl befintliga som nya företag ska kunna etablera sig och växa så att det ska finnas sysselsättning för den som vill leva och bo i Älvsbyns kommun nu och i framtiden.

För att möta behovet av bostäder för alla krävs nybyggnation av ett stort antal bostäder med olika upplåtelseformer, modeller, storlekar och priser. Dessutom behövs lokaler för utveckling av näringsliv, handel och service.

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjning och ska skapa förutsättningar för framtida utveckling. Men för att nå en ökad bostadsbebyggelse som resulterar i en nyckel i handen för den enskilde behöver vi arbeta *tillsammans* med er byggherrar och exploatörer.

Vi tror att vi genom att föra dialog med er kan komma fram till hållbara lösningar, verka för en god bebyggd miljö och ökad jämlikhet mellan människor enligt de nationella hållbarhetsmålen och de globala målen i Agenda 2030.

Älvsbyn, november 2019

Tomas Egmark
Kommunstyrelsens ordförande

Syftet med riktlinjer för markanvisning

Markanvisning behandlas i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre eller exploatör (fortsättningsvis byggaktör) som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om exploatering av ett markområde som ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte.

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisning är att tillgodose likabehandling av samtliga byggaktörer och att tydliggöra spelreglerna mellan kommunen och byggaktörer.

Syftet är också att underlätta och påskynda byggprocessen och nå de mål med ny bebyggelse som eftersträvas i kommunens översiktsplanering.

Dessa riktlinjer för markanvisning innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna vänder sig till dig som är byggaktör och är intresserad av att vara med och bygga för framtiden.



Genom att ställa krav på de byggnader, lokaler och verksamheter som planeras på kommunens mark bidrar kommunen till skapandet av en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö. På så sätt fortsätter Älvsbyn kommun att vara en attraktiv plats för människor att bo och verka.

Metoder för markanvisning

Älvsbyns kommun använder sig av olika metoder för att tilldela mark till intresserade byggaktörer. De olika metoderna är direktanvisning, jämförelseförfarande och tävling. Oavsett metod för markanvisning kommer dialog att hållas med intressenter under processen. Valet av metod för respektive markanvisning beslutas politiskt och styrs av förutsättningarna för det aktuella område som ska anvisas.

Direktanvisning

Vid direktanvisning väljer kommunen en byggaktör som erhåller markanvisning utan jämförelse med andra. Direktanvisning kan användas både inom detaljplanerade

områden och i områden där en detaljplan tas fram under tiden markanvisningsavtalet gäller.

Motivet till direktanvisning kan vara att den aktuella byggaktören är den enda kända intressenten. Det kan också vara att byggaktören visar upp ett särskilt intressant koncept som exempelvis visar idéer eller utformningar med hög kvalitet.

Jämförelseförfarande

Att anvisa mark genom jämförelseförfarande innebär att kommunen definierar ett markområde och anger vilken inriktning och vilka förutsättningar som ska gälla. Byggaktörerna får utifrån detta lämna in förslag på hur de vill bebygga det aktuella området. Förslagen som lämnas in ska utgöra ett relativt enkelt underlag, mera av typen principskisser och beskrivningar.

Jämförelseförfarande tillämpas i de fall flera byggaktörer lämnar in intresseanmälan för samma markområde eller om kommunen uppfattar att det finns ett bredare intresse.

Tävling

Vid särskilt betydande projekt som starkt påverkar bilden av samhället eller av andra skäl kräver någon form av särskild utformning sker markanvisning genom utlysande av tävling. Vid tävlingsförfarande kräver kommunen ett mer omfattande och detaljrikt förslag för utformning av bebyggelsen och för de områdesspecifika kriterierna.

Försäljning av småhustomter och industri- eller verksamhetstomter

Försäljning av kommunens småhustomter

Kommunala småhustomter fördelas till kommunens tomtkö och säljs till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter.

Områden planerade för sammanbyggda småhus kan tilldelas byggaktör genom markanvisning. Kommunen kan i sådana fall kräva att byggaktören ska fördela tomterna eller viss del av dessa via kommunens tomtkö.

Försäljning av kommunens industritomter, mark för verksamheter

Mark för verksamheter kan erbjudas till den byggaktör som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt genom direktanvisning. Verksamhetstomterna säljs till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter. Inför en etablering kan i vissa fall markanvisningsavtal träffas som ger byggaktören möjlighet att utreda förutsättningarna för byggnation innan köpet sker.

Kommunens handläggning av inkomna intresseanmälningar

För att erhålla markanvisning krävs att en intresseanmälan lämnas in till miljö- och byggkontoret på Älvsbyns kommun. Kommunen kan genom att gå ut med förfrågning om intresseanmälningar för markanvisningar för specifika objekt bjuda in byggaktörer att inkomma med intresseanmälan för markanvisning. Markanvisning kan också ske genom att en enskild byggaktör visar intresse och efterfrågar markanvisning.

Beroende på vilket markanvisningsförfarande som tillämpas för det aktuella markområdet kan intresseanmälningarna vara olika omfattande. Handläggningstiden är normalt tre månader men kan i större och mer komplexa projekt vara längre och i enkla ärenden kortare. Ansökningar som utgår från översiktsplanen, platsen eller områdets speciella förutsättningar förenklar handläggningsprocessen.

Kommunen inleder en dialog med byggaktörerna för att diskutera och förtydliga olika förslag och krav. Därigenom ges respektive intressent möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer för det aktuella markområdet. I de fall kommunen anser att ett inlämnat förslag är intressant att gå vidare med, ska beslut om markanvisning samt godkännande av markanvisningsavtal fattas.

Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar

Kommunens översiktsplan är styrande för en markanvisning. För att skapa en varierad och levande stadsmiljö eftersträvar Älvsbyns kommun en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer.

När intresseanmälningar för markanvisning kommit in bedömer kommunen hur det inkomna förslaget förhåller sig till översiktsplanen, eventuell detaljplan samt till krav och rekommendationer som kommunen ställt upp för den aktuella platsen. Exempel på bedömningsgrunder vid utvärdering är hur sociala ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfaktorer beaktats. Det kan även vara upplåtelseform, bebyggelsestruktur, kvalitet, nytänkande, ekonomi och energianvändning.

Kommunen tar också hänsyn till byggaktörens ekonomiska stabilitet och hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt har genomförts, kvalitets- och miljöprofil, beräknad byggtid med mera.

Vad innebär det att träffa markanvisningsavtal?

Markanvisningsavtalet anger vilket markområde som anvisas och redovisar förutsättningarna för att byggaktören ska få rätt att bygga på det anvisade området. En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att byggaktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. När

detaljplan för det aktuella området vunnit laga kraft har byggaktören två år på sig att börja bebygga området.

De markanvisningar som görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och byggaktören ska då följa bestämmelserna i detaljplanen samt eventuella övriga förutsättningar som kommunen redovisar i avtalet om markanvisning.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggaktören inte har ekonomiska förutsättningar eller intentioner att genomföra det överenskomna projektet. I de fall projektet inte kommer att genomföras, till exempel på grund av att kommunen återtagit markanvisningen eller på grund av att detaljplanen inte vinner laga kraft, ska vardera parten stå för sina egna nedlagda kostnader och någon kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå.

En markanvisning får inte överföras till en annan byggaktör utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag såsom dotterbolag.

Markanvisningsavtalets innehåll

Ett markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar, åtaganden och kostnader mellan kommunen och byggaktören. Innehållet beror på förutsättningarna i det aktuella området.

I markanvisningsavtalet anges

- områdets avgränsning,
- byggaktörens skyldighet att leverera underlagsmaterial till eventuellt planarbete,
- specifika krav och villkor för exploateringen,
- upplåtelseform,
- löptid,
- prissättning,
- hur kommande köpeavtal ska villkoras,
- vilka avgifter som byggaktören ska betala,
- vad som gäller om byggaktören inte fullföljer byggnation,
- hävande av avtalet,
- vad som händer om detaljplanen inte vinner laga kraft med mera.

Observera att kommunen inte kan garantera byggrätter vid markanvisning som sker innan detaljplan antagits för det aktuella området.

Överlåtelse och upplåtelse av mark till byggaktör

När detaljplanen vunnit laga kraft, byggaktören presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet, bygglov beviljats och byggnadsarbeten ska påbörjas träffar kommunen och byggaktören ett köpeavtal för överlåtelse av marken. Erläggande

av betalning för marken sker i anslutning till att byggaktören får tillträde till aktuellt markområde.

I köpeavtalet ställs villkor om att byggaktören ska påbörja byggnation i väsentlig omfattning inom viss angiven tid. I annat fall upphör avtalet att gälla. Med väsentlig omfattning menas att grundläggning ska vara utförd, att stomme ska vara rest eller att betydande investeringar för byggnadsproduktionen har gjorts på annat sätt.

Principer för markprissättning

Älvsbyns kommuns prissättning av mark baseras på marknadsmässiga grunder och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Det innebär att kommunen ska få täckning för kostnader för upprättande av detaljplaner, mark, anläggning av allmänna anläggningar som gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar med mera.

Priset är differentierat beroende på läge och attraktivitet. Markpriset anges per kvm. För de kostnader kommunen har för anläggande av vatten, avlopp och dagvatten tas anslutningsavgifter ut enligt kommunens gällande va-taxa. Eventuella övriga anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme med mera ska byggaktören betala till respektive leverantör.

Kontakt

Miljö- och byggkontoret
Älvsbyns kommun
942 85 Älvsbyn
Tfn: 0929-170 00