



Riktlinjer för markanvisningar Götene kommun

Antagen av kommunfullmäktige 2021-09-27 § 138



Götene kommun

1. Sammanfattning

Dessa riktlinjer tydliggör kommunens utgångspunkter för markanvisning och ska finnas enligt lag. Riktlinjerna är vägledande för de exploatörer, byggherrar och fastighetsägare som kommunen avser att ingå avtal med.

1.1 Bakgrund och mål

Enligt lag ska kommunen anta riktlinjer för markanvisningar. Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899).

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

1.2 Syfte

Riktlinjerna ska vara vägledande för de exploatörer, byggherrar, fastighetsägare som kommunen avser att ingå avtal med. Om det för att på ett ändamålsenligt sätt ska gå att genomföra detaljplanen kan riktlinjerna i det enskilda fallet frångås.

I kommunen används riktlinjerna som stöd för tjänstepersoner samt politik.

Götene vill inspirera till nyproduktion, vår ambition är att markanvisningar ska erbjudas till stora och små exploatörer som berikar kommunen med mångfald och variation. Vi eftersträvar en stark och effektiv relation till exploatörer för att genomföra byggnadsprojekt på ett rationellt sätt.

1.3 Definition

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommun och exploatör som ger ensamrätt till exploatören att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för genomförandet av ny bebyggelse.

Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Markanvisning	4
2.1. Direktanvisning	4
2.2. Jämförelseförfarande.....	4
2.3. Krav på intresseanmälning	4
2.4. Avtalsprocess	4
2.5 Markpris.....	5
2.6 Kostnadsfördelning.....	5
2.7. Villkor	5
3. Vem gör vad?	6

2. Markanvisning

Kommunens ambition är att fördelningen ska ske på ett så effektivt, transparent och förutsägbart sätt som möjligt. Huvudregeln är att eftersträva sund konkurrens och att flera byggherrar/exploatörer ges möjlighet att förvärva och utveckla kommunens mark.

Götene kommun tillämpar två markanvisningsmetoder: Jämförelseförfarande/tävling eller direktanvisning.

2.1 Direktanvisning

Exploatör/byggherre/fastighetsägare tilldelas markanvisning utan konkurrens från andra.

I Götene kommun tillämpas två varianter gällande direktanvisning. Antingen ser kommunen ett behov och tilldelar ett projekt till en exploatör, eller så kommer exploatören med ett förslag till kommunen som eventuellt kan leda till ett intentionsavtal.

Ett annat exempel kan vara om en befintlig verksamhet behöver expandera till intilliggande mark.

2.2. Jämförelseförfarande

Via en öppen inbjudan erbjuds mark till försäljning på kommunens initiativ. Exploatör/byggherre/fastighetsägare tilldelas markanvisning efter konkurrens genom intresseförfrågan eller markanvisningstävling som är öppen eller riktad. En eller flera exploatörer väljs genom en urvalsprocess efter vissa givna kriterier och krav som tas fram utifrån platsens förutsättningar samt mål med området.

I normalfallet är marken detaljplanelagd vilket innebär att exploatören ska följa detaljplanens bestämmelser. Det kan även förekomma markanvisning på icke detaljplanelagd mark, där har exploatören mer utrymme att vara delaktig i områdets utformning.

2.3. Krav på intresseanmälan

En intresseanmälan ska vara skriftlig. Kravet beror på vilken typ av anvisningsmetod som tillämpas. Vid direktanvisning kan det räcka med en översiktlig redogörelse – typ av verksamhet, byggnadsvolym, byggnadshöjd etc.

Vid en markanvisningstävling framgår samtliga krav, kriterier och detaljeringsgrad av förfrågningsunderlaget. Inbjudningar till aktuella markanvisningar publiceras på kommunens hemsida.

2.4. Avtalsprocess

2.4.1 Markreservation

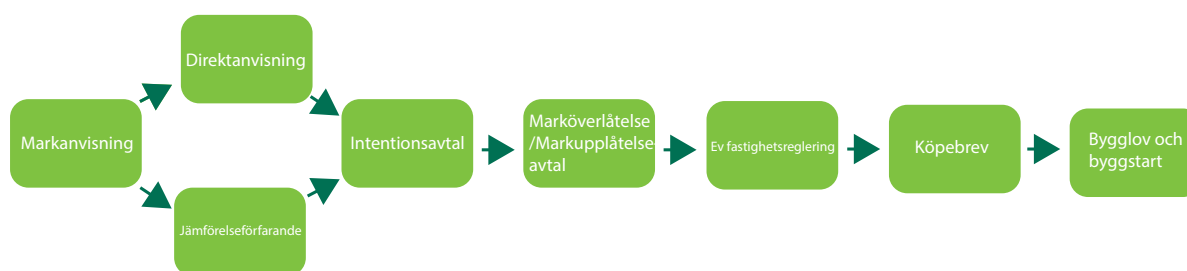
”Markreservation”/ Ett intentionsavtal ger exploatören ensamrätt att under en bestämd tid arbeta med de villkor och förutsättningar som krävs för att uppfylla ny bebyggelse. Markreservationen formaliseras genom tecknande av ett intentionsavtal som är relativt kortfattat och generellt. Intentionsavtalet kan ses som ett föravtal till marköverlåtelseavtalet. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar, markpris och kommunala krav.

2.4.2 Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtalet/markupplåtelseavtal tecknas när exploitören uppfyller villkoren i Intentionsavtalet.

Av marköverlåtelse/markupplåtelseavtalet framgår alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren för försäljning/upplåtelse.

Köpebrev tecknas på tillträdesdagen när köpeskilling erlagts.



Flödesschema som redovisar standardprocessen vid markanvisningar.

2.5. Markpris

Kommunens uppdrag är att sälja mark till marknadsvärde. Vid markanvisning kan marken vara värderad och säljas till en fast summa eller erbjudas till högstbjudande. I de fall markpriset är ett av bedömningskriterierna i inbjudan viktas det tillsammans med övriga krav.

När mark prissätts ska marknadsvärdesprincipen tillämpas och kommunen följer prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Olika priser kan därför gälla för olika delar av kommunen. Det kan även finnas olika kvaliteter inom området som påverkar prisbilden inklusive byggrättens specifika förutsättningar samt kommunens kostnader för att få tomten byggklar. I de fall det finns otydligheter kring det faktiska marknadsvärdet kan en oberoende expert få uppdraget att göra en värdering.

2.6. Kostnadsfördelning

I intentionsavtalet/markreservation och marköverlåtelseavtalet som tecknas mellan exploitör och kommun preciseras vem som bekostar vad under projektet. Följande text ger en vägledning i kostnadsfördelning.

Plankostnad - betalas antingen direkt eller indirekt. Direkt enligt tecknat planavtal och beslutad taxa. Indirekt via markpriset, dvs. när området är detaljplanelagt är avgiften för planen medräknad i markpriset.

Projektering och byggnation av allmän plats - vid kommunalt huvudmannaskap och nödvändiga åtgärder för att få området byggklart ombesörjs vanligtvis av kommunen. Kostnaderna inräknas i markpriset enligt skälighetsbedömning. Kommunen kan kräva säkerhet i form av bankgaranti.

Övriga avgifter - Anslutning till -och kostnader för övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. ansvarar exploitören för via ordinarie taxor.

2.7. Villkor

- En markanvisning är tidsbegränsad. Om marköverlåtelseavtalet inte tecknas inom den överenskomna tidsperioden kan kommunen fritt göra en ny markanvisning. Förlängning kan ske under förutsättning att skriftlig överenskommelse upprättas.
- En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.
- Om en exploatör fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart, ska kommunen och exploatören bära sina egna nedlagda kostnader. Exploatören har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.

3. Vem gör vad?

Inom Götene kommun ansvarar sektor samhällsbyggnad för att samordna och leda samhällsbyggnadsfrågor i kommunen. Sektor samhällsbyggnad består av flera delar varav tre är direkt involverade i processen kring markanvisningar.

Plan

Planarkitekterna ansvarar för kommunens översikts- och detaljplanering. Antagandebeslut fattas i kommunstyrelsen/kommunfullmäktige. En beviljad markanvisning innebär alltså inte med automatik att kommunen tagit ställning i planfrågan.

Bygglov

Bygglovshandläggarna bereder beslut i miljö och bygglovsnämnden. En beviljad markanvisning kan därmed inte likställas med att löfte om att få ett bygglov beviljat.

Mark - och exploatering

Mark- och exploateringsansvarig representerar kommunen som fastighetsägare, initierar fastighetsbildning samt köper och säljer fastigheter. Mark- och exploatering ansvarar för kommunens exploateringsverksamhet, det vill säga planering och genomförande av nya projekt för bland annat bostäder och verksamheter. Det är till mark- och exploatering du vänder dig med en förfrågan om markanvisning.

Mark- och exploatering:

samhallsbyggnad@gotene.se mer information och kontaktuppgifter hittar du på gotene.se/byggaboochmiljo

Näringsliv

Byggherrar som är intresserade av mark för verksamhetslokaler kontaktar kommunens näringslivsstrateg. Näringslivsstrategen samverkar med sektor samhällsbyggnad då det gäller att tillgodose behoven av mark för verksamhetslokaler. mer information och kontaktuppgifter:

gotene.se/naringslivocharbete/etableraochinvestera

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är den politiska nämnd under vilken sektor samhällsbyggnad lyder. Kommunstyrelsen har det övergripande politiska ansvaret för samhällsbyggnadsfrågorna. Det är kommunstyrelsen som i grunden har beslutanderätt om markanvisningar och försäljning av mark. Kommunstyrelsen har delegerat vissa beslut till sitt arbetsutskott (KSAU) eller till berörd tjänsteman. Fullständig delegationsordning finns i kommunens författningssamling



Götene kommun
