






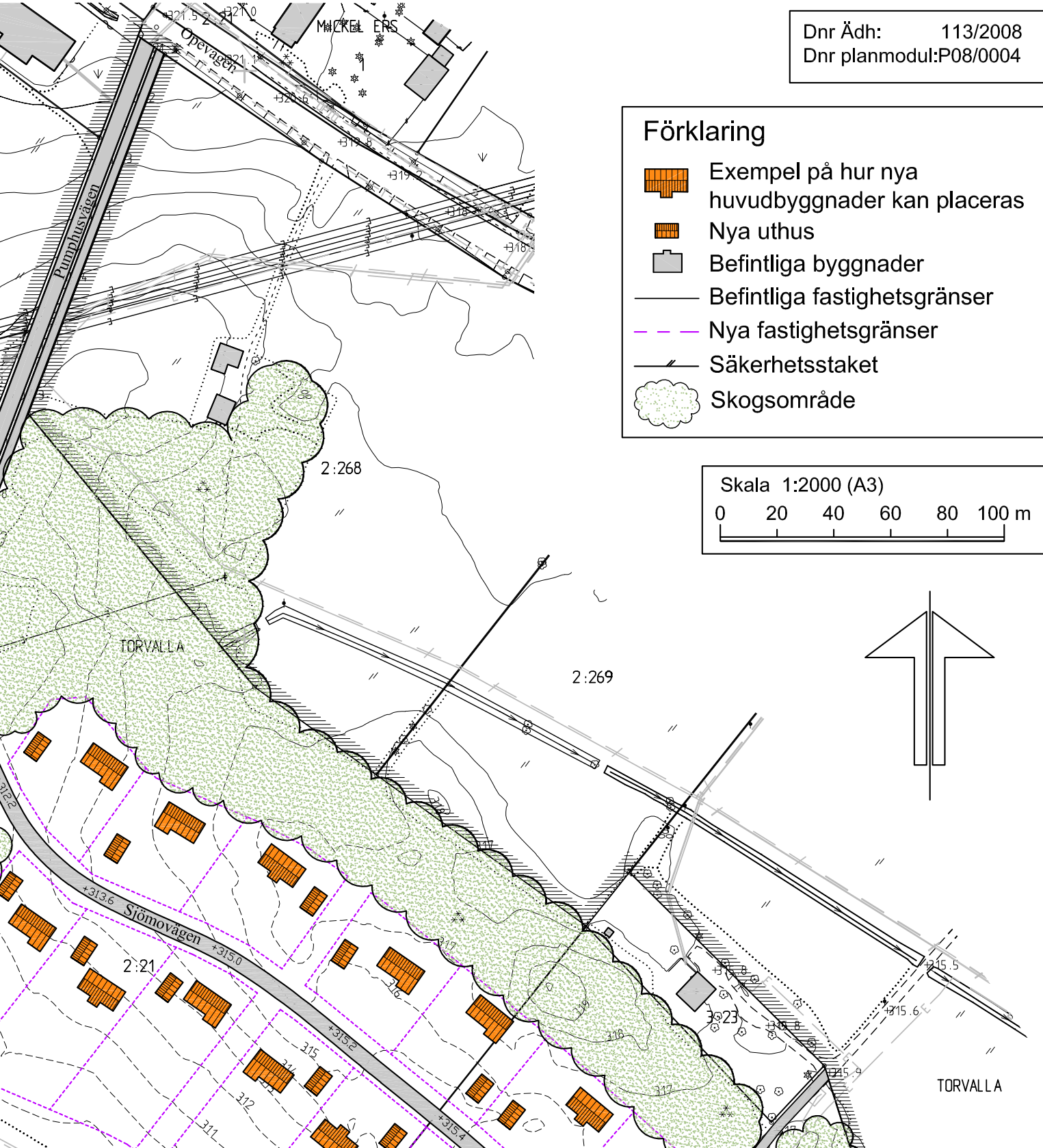
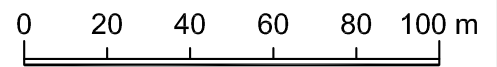


Förklaring

-  Exempel på hur nya huvudbyggnader kan placeras
-  Nya uthus
-  Befintliga byggnader
-  Befintliga fastighetsgränser
-  Nya fastighetsgränser
-  Säkerhetsstaket
-  Skogsområde

Skala 1:2000 (A3)



Östersunds kommun

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

Antagen KF 2015-06-22



Innehållsförteckning

Inledning

Östersund – närhet, frihet och framtid

Bakgrund till riktlinjerna

Vad är en markanvisning?

Syftet med riktlinjer för markanvisningar

Markanvisningsprocessen

Processen från markreservation till köpeavtal

Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll

Metoder för val av byggherre

Markanvisning för styckevis försäljning av småhustomter

Markanvisningar för verksamheter och industrimark

Styrdokument och ansökan

Mål- och styrdokument

Ansökan om markanvisning, markreservation

Formgivning: Peter Wikberg

Tryck:

Foto: Område Kommunikation, Östersunds kommun.

Inledning

Östersund - närhet, frihet och framtid

Östersund är en stad i tillväxt och allt fler söker sig hit för att arbeta, driva företag och leva ett liv nära sjö och fjäll. För närvarande finns här ett underskott av bostäder och den ökande befolkningen kräver en hög bostadsbyggnadstakt. Östersunds kommun har dessutom ett tillväxtmål om att vara 65 000 invånare år 2025. För att uppnå detta mål måste 3 300 nya bostäder uppföras, vilket motsvarar cirka 330 bostäder per år.

Kommunen arbetar fokuserat med att ta fram byggbara områden både utifrån gällande styrdokument men också utifrån byggherrarnas genomförandeförmåga. För att samarbetet mellan kommunen och byggherrar ska löpa smidigt är det viktigt att ha tydliga rutiner för hur mark kan förvärfvas av kommunen. En markanvisning är således ett medel för att nå både kommunens utvecklingsmål och byggherrens önskan att utveckla ett attraktivt projekt för ett visst markområde.

Bakgrund till riktlinjerna

Under 2014 antog riksdagen en ny lag, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, vilket innebär att en kommun är skyldig att anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna är vägledande. De är alltså inte bindande och således kan en kommun i det enskilda fallet frånga sina riktlinjer.

Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen 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.

Markanvisningen ges under en begränsad tid för att inte binda upp kommunalägd byggbar mark för projekt om de inte kommer till stånd. Markanvisningar tecknas oftast för projekt som avser bostadsbyggande i form av flerbostadshus, men principerna kan även nyttjas för mark avsedd för småhus eller olika verksamheter, exempelvis handel eller industri.

Syftet med riktlinjer för markanvisning

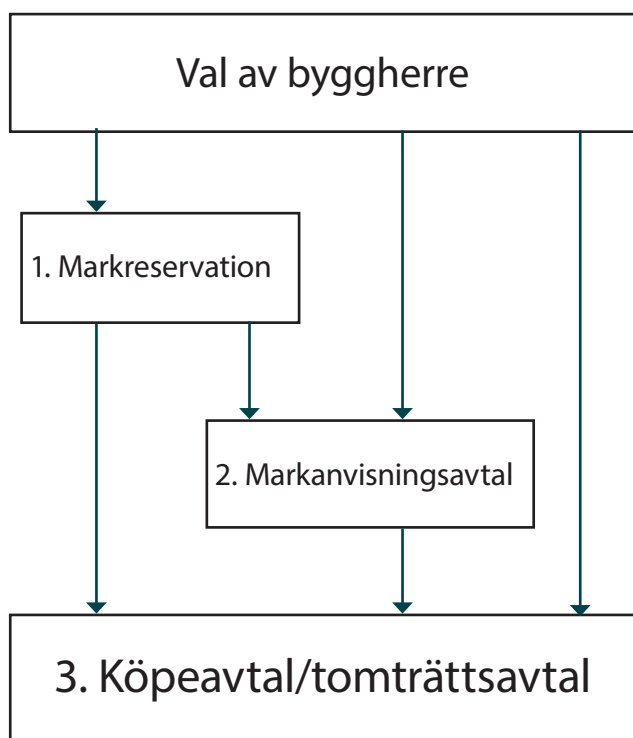
Syftet med riktlinjer för markanvisningar är att:

- Skapa transparens och ökad tydlighet från kommunens sida i byggprocessens inledande skede när det är kommunal mark som ska säljas för ny bebyggelse. Förhoppningen är att öka byggherrarnas intresse genom att de ges möjlighet att utveckla byggprojekt och stadsmiljöer samt marknadsföra sina projekt i ett tidigt skede.
- Få till stånd ett ökat bostadsbyggande med rätt kvalitet och standard samt med olika upplåtelseformer. De bostäder som byggs ska vara både attraktiva och ändamålsenliga för den mångfald av människor som Östersund består av idag och i framtiden, oavsett bakgrund och förmåga.
- Skapa konkurrens genom att fördela projekten mellan olika byggherrar.
- Fördela den kommunägda marken till för staden bra och utvecklande projekt.

Markanvisningsprocessen

Processen från markreservation och markanvisning till köpeavtal

En markanvisning innebär ingen garanti för att projektet kommer att genomföras. Under planeringsprocessen kan det framkomma hinder för projektets genomförbarhet. Projektering och planeringsarbete som byggherren eller kommunen utför inom ramen för markanvisningen görs på egen risk avseende kostnader med mera. Projekt som avbryts ger inte rätt till ny markanvisning.



1. Markreservation

En försäljning av kommunal mark inleds i vissa fall med att byggherren/blivande köparen får en så kallad markreservation.

Markreserveringar görs framför allt då det finns behov av ensamrätt för byggherren att förtydliga och illustrera sin projektidé som beslutsunderlag inför ett kommande politiskt beslut om att bevilja markanvisning. Markreservationen är ett skriftligt beslut att marken har reserverats med ensamrätt för byggher-

ren och är således inte ett avtal mellan kommunen och byggherren. Markreservationen innebär inget som helst löfte om att marken är byggbar och anger heller inget pris eller andra villkor utan dessa bestäms i kommande avtal, såsom markanvisningsavtal och köpeavtal.

Markreservationen är tidsbegränsad till maximalt tre månader men kan förlängas beroende på projektets komplexitet och om kommunen och byggherrens är överens om att så ska ske. Kommunens mark- och exploateringschef har delegation på beslut om markreservation i upp till tre månader, vilket innebär att en första markreservation inte behöver behandlas politiskt. Om markreservation behöver förlängas med ytterligare tre månader tar kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om det.

2. Markanvisningsavtal

Därefter tecknas vanligtvis ett markanvisningsavtal. Detta sker när förutsättningarna för projektet börjar bli klara, ofta genom att detaljplaneprocessen inleds och att det därmed finns en gemensam uppfattning om projektets huvudsakliga innehåll och storlek samt principer för hur det kommande markpriset ska beräknas. Avtalet ger alltså byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förvärva aktuellt markområde när markanvisningsavtalets villkor kan uppfyllas.

Avtalet reglerar normalt projektets innehåll, fördelning av kostnader, utbyggnad av allmänna platser och andra genomförandefrågor. Som regel är markanvisningsavtalets giltighet beroende av att den pågående detaljplaneprocessen avslutas genom att detaljplanen vinner laga kraft och att ett köpekontrakt då ska tecknas i enlighet med de villkor som markanvisningsavtalet anger.

Om den framtida köpeskillingen bedöms överstiga 30 prisbasbelopp tas beslut om markanvisning av kommunstyrelsen eller annan politisk instans i enlighet med gällande delegationsregler. Under 30 prisbasbelopp har mark- och exploateringschefen delegation att teckna markanvisning.

3. Köpeavtal

När förutsättningarna för byggherrens projekt börjar bli klara och villkoren i markanvisningsavtalet kan uppfyllas får byggherren rätt att förvärva den aktuella marken och ett tecknas juridiskt bindande köpeavtal tecknas.

Om markanvisningen förekommer sent i exploateringsprocessen kan ett köpeavtal upprättas direkt utan att markreservation och/eller markanvisning görs. För att kunna slutföra ett köp och få lagfart är en förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft och att övriga villkor enligt köpeavtalet uppfyllts.

Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll

1. Markanvisningstid

En markanvisning är tidsbegränsad utifrån förutsättningar i varje enskilt projekt. Reservationstiderna ska vara så korta som möjligt för att säkerställa att marken inte binds upp för längre tid än nödvändigt. Om inte villkoren i markanvisningsavtalet uppfylls inom angivna tider upphör markanvisningen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Markanvisningsavtalet tidsbegränsas normalt till sex månader men kan variera beroende på projektets komplexitet. Om en ny detaljplan ska tas fram kan avtalstiden behöva förlängas till att omfatta tid tills det bedöms sannolikt att detaljplanen vunnit laga kraft. Utöver det kan kommunen medge förlängning av markanvisningen om förseningen inte beror på byggherren eller om parterna är överens om att så ska ske.

2. Pris för marken

Det pris som skrivits in i avtalet är antingen det pris som byggherren uppgivit i vinnande anbud eller ett av kommunen angivet pris. Kommunen har en relativt stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris kommunen säljer kommunal mark. Kommunen har dock att förhålla sig till EU:s statsstödsregler, som innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet. Konsekvensen kan bli att stödet ska återkrävas, vilket i praktiken innebär att köparen ska betala mellanskillnaden mellan betald köpeskilling och marknadspris till kommunen. Det fasta priset sätts antingen genom en oberoende extern värdering eller genom erfarenhetsbedömningar om det finns tillräckligt många aktuella referensköp gjorda. Vid en oberoende mark-

nadvärdering bedöms värdet utifrån de byggrätter som skapas genom den kommande detaljplanen. Värdetidpunkten ska vara då detaljplanen vinner laga kraft eller då köpekontrakt tecknas.

3. Byggnadsskyldighet

Vid försäljningar av mark för småhus, verksamheter och flerbostadshus ställs det normalt krav på byggnation inom 9 månader efter köpeavtalets tecknande. Kommunen vill med detta minska risken för spekulationsköp och säkerhetsställa att planlagd byggnation uppförs på den sålda marken. Med byggnation avses i regel grundläggning och stomresning för hela eller delar av projektet. Om byggherren inte uppfyller byggnadsskyldigheten återgår marken i kommunens ägo och utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Erlagd köpeskilling återbetalas till köparen.

4. Markanvisningsavgift

Normalt tas ingen avgift tas ut för markanvisningen.

5. Kostnader för detaljplan, bygglov mm

Om byggherren initierar ett projekt bekostas detaljplanen av densamme. Detta kommer att beaktas vid prissättningen av marken, vanligtvis fastställt i en extern oberoende värdering.

6. Utbyggnad av infrastruktur

Normalt ingår inga anslutningsavgifter i köpeskillingen. Kommunen bygger ut anläggningar inom den allmänna platsmarken och tillämpar gatukostnadsreglerna enligt plan- och bygglagen.

7. Hållbart byggande

Kommunen kan komma att ställa olika krav beroende på projektens förutsättningar.

8. Avtalspart

Ett avtal får inte överlåtas till annan juridisk eller fysisk person utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

9. Kommunala beslut och krav

Övriga kommunala beslut eller krav som fattas eller kommer att fattas av kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen är tvingande att följas.

Metoder för val av byggherre

Kommunen kan tillämpa olika metoder för att avgöra vem som ska få en markanvisning och så småningom få bebygga ett område, ofta beroende på om initiativet till ett projekt kommer från kommunen eller aktuell byggherre. Dessa anvisningsmetoder är direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling.

1. Direktanvisning

En direktanvisning innebär att en byggherre väljs ut av kommunen utan en föregående urvalsprocess. En direktanvisning kan tillämpas när en byggherre kommer med ett förslag till ett projekt på kommunens mark som kommunen tycker är intressant och det bedöms som att det finns andra likvärdiga markområden som kan erbjudas till andra byggherrar.

Ett inkommet förslag ger således ingen garanti för markanvisning. Vid direktanvisning kan både planlagd och icke planlagd mark anvisas ut till en eller flera byggherrar.

Markpriset ska alltid motsvara marknadsvärdet och vid en direktanvisning sätts priset genom en extern oberoende värdering eller genom erfarenhetsbedömningar om det finns tillräckligt många aktuella referensköp gjorda. Priset sätts utifrån de förutsättningar som gällande detaljplan anger, eller i enlighet med den detaljplan som vinner laga kraft utifrån projektidén. Priset blir i det senare fallet känt först när detaljplanen antas.

2. Anbudsförfarande

Vid ett anbudsförfarande annonserar kommunen i lokal dagstidning och lägger ut försäljningsprospekt på Östersunds kommuns hemsida, men kan även samtidigt skicka ut prospektet till byggherrar som visat intresse för aktuellt projekt eller för byggnation i Östersund. Byggherren förväntas då inkomma med en enkel idé över hur ett markområde kan bebyggas samt ett anbud på den mark som avser att säljas. Om flera lämnar anbud tillämpas därefter öppen budgivning mellan dessa intressenter. Kommunen har möjlighet att i anbudsunderlaget fastställa ett lägsta pris för markområdet. I prospektet kan också anges andra förutsättningar förutom priset för att få en markanvisning, exempelvis inom hållbart byggande

Anbudsförfarandet kan ske både innan och efter det att en detaljplan är framtagen.

3. Markanvisningstävling

En markanvisningstävling är en anbudstävling där byggherrar inbjuds att komma in med relativt detaljerade arkitekturritningar för ett projekt utifrån ett tävlingsprogram.

En tävling används i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Juryn sätts samman med representanter från berörda verksamheter i Östersunds kommun, i vissa fall kompletterad med extern expertis, till exempel en fristående arkitekt.

4. Andra urvalskriterier

Det kan finnas olika urvalskriterier förutom markpriset som påverkar val av byggherre från fall till fall. Exempel på detta kan vara:

- Val av upplåtelseform: Exempelvis kan en byggherre som avser att upplåta bostäderna med hyresrätt få förtursrätt till ett markområde jämfört med en som avser att upplåta med bostadsrätt.
- Höga miljöambitioner: En byggherre med högre miljöambitioner än de av kommunen uppsatta målen har ett fördelaktigt utgångsläge.
- Fördelning av projekten för att skapa goda konkurrensförhållanden: Om en byggherre har eget markinnehav och/eller ett antal markanvisningar sen tidigare kan detta vägas in vid val av byggherre.

Markanvisning för styckevis försäljning av småhustomter

Kommunen iordningställer även småhustomter för egenhemsbyggande. Dessa tomter bjuds ut till privatpersoner via kommunens tomtkö och fördelas av mark och exploatering i enlighet med Östersunds kommuns tomtköregler fastställda av Kommunfullmäktige 15 mars 2006. Utbudet av kommunens småhustomter aviseras på www.ostersund.se och där finns också information om hur fördelning och försäljning av tomterna går till. I de fall ingen i tomtkön reserverar en tomt under reservationstiden är det fritt fram även för personer som inte är registrerade i tomtkön att förvärva en tomt. Priset för småhustomterna har beslutats i kommunstyrelsen och utgår från principen "marknadspris men inte marknadsledande".

Om det finns småhustomter som har varit till försäljning under en längre tid men ej har sålts så finns det möjlighet även för professionella byggherrar att förvärva en småhustomt i syfte att uppföra ett visningshus,

som därefter säljs på småhusmarknaden. I anslutning till detta kan det även vara möjligt för företaget att få en option på ytterligare tomter under en begränsad tidsperiod om maximalt sex månader.

Även för småhustomter tillämpar kommunen kravet på byggnadsskyldighet inom nio månader.

Markanvisning för verksamheter

Byggherren anmäler sitt intresse av ett visst markområde till område mark och exploatering. Kommunens mark är avsedd att erbjudas till den som vill bedriva en verksamhet som planmässigt och gestaltningsmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Vid försäljning av mark för industri och andra verksamheter tillämpas också kravet på byggnadsskyldighet med undantag för vissa industriområden där det kan räcka med att marken hårdgörs då den lämpar sig för upplag.

Industrimark

Om marken är detaljplanelagd för industriändamål har kommunen i de flesta fall ett fastlagt pris som är beslutat i kommunstyrelsen. Då gäller principen "först till kvarn" om verksamheten passar in på markområdet. Byggherren erbjuder då en markreservation. Om de väljer att gå vidare med sitt projekt tecknas normalt ett köpeavtal direkt. För de fall där marken inte är prissatt tillämpas en extern värdering eller erfarenhetsbedömningar om det finns tillräckligt många aktuella referensköp eller i vissa fall anbudsfarande.

Andra verksamheter

Kommunen kan också komma att markanvisa områden för bebyggelse av andra verksamheter såsom för kontor och handel. Om byggherren har intresse av mark som inte är detaljplanelagd eller prissatt kan markanvisning ges på samma sätt som för flerbostadsbebyggelse. ■

Styrdokument och ansökan

Mål- och styrdokument

Målen för kommunens framtida utveckling finns redovisade i olika dokument där framförallt nedanstående planer visar på kommunens intentioner med stadens utveckling:

- Översiktsplan Östersund 2040

Översiktsplanen är en vägledning om var det är lämpligt och önskvärt att bebygga. Här redovisas tänkt markanvändning fram till 2040. Den tydliga målbilden är "Staden kring vattnet". Dock kan det ske förändringar som gör att även icke utpekade områden kan vara lämpliga för framtida exploatering, exempelvis precisering/förändring av olika riksintressen.

- Tillväxtplan: En plan för hållbar tillväxt i ett attraktivt Östersund 2014-2020 - Mer [*] Östersund

För att kunna uppnå tillväxtplanens mål om 65 000 invånare år krävs att 330 nya bostäder tas fram varje år. Ett mål är också att locka nya invånare. För detta krävs nya bostäder i attraktiva lägen.

- Inriktningsmål för miljö 2015

Östersund ska vara fossilbränslefritt och energieffektivt 2030. Det innebär att fossila koldioxid utsläpp minskar

med 100% och att energiförbrukningen minskar med 20% jmf med 2010.

I Östersund är livsmiljön hållbar, trygg och säker. Det innebär att planering och genomförande av verksamheter inte ökar befintliga eller skapar nya miljö- och hälsoproblem.

- Tillgänglighet: Ett Östersund för alla

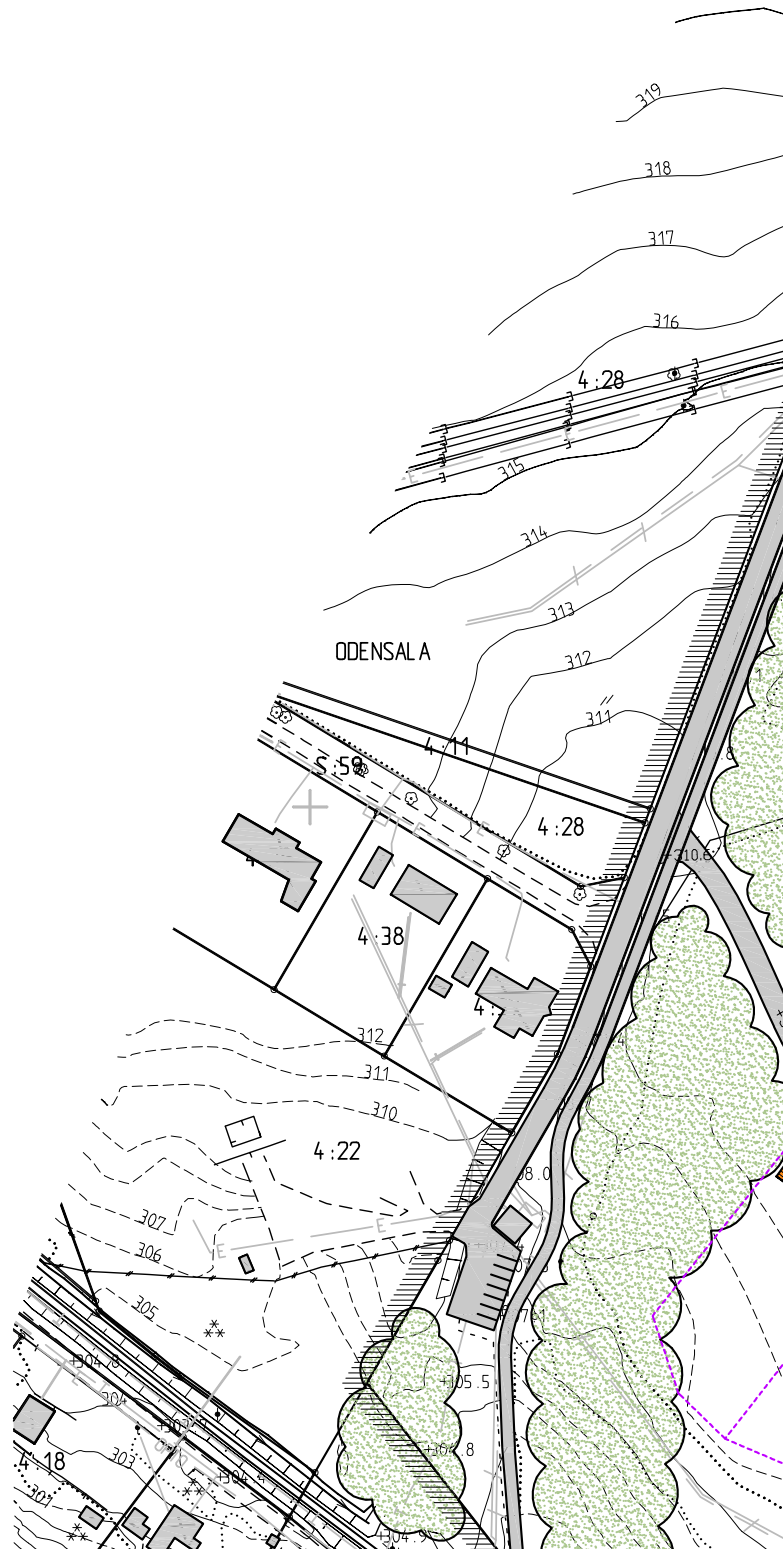
En strategi för ett inkluderande samhälle genom design för alla. Denna strategi visar vad Östersunds kommun menar med ett samhälle utan hinder, samt hjälpa oss som samhällsplanerar, bygger och utför verksamhet att riva de hinder som finns och se till att inte nya hinder uppstår.

Ansökan om markanvisning, markreservation

Byggherrar som önskar en markanvisning eller markreservation i Östersund ska anmäla detta till kommunledningsförvaltningen, mark och exploatering.

Byggherren ska få en omedelbar återkoppling på sin intresseanmälan från kommunen och information om kontaktperson. Tiden fram till beslut om markanvisning varierar beroende på projekt och utifrån vilka frågeställningar som kan behöva utredas. ■

Illustrationskarta



Kontakt:

Östersunds kommun
Mark och exploatering
831 82 Östersund

Tel: 063- 14 30 00
E-post: markoexploatering@ostersund.se

WWW.OSTERSUND.SE



ÖSTERSUNDS
KOMMUN