



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Riktlinjer för markanvisning

Beslutad av:	Kommunfullmäktige
Diarienummer:	KS 00574-2021
Dokumentansvarig:	Bengt Gryckdal, mark- och exploateringschef
Författare:	Karin Söderberg
Dokumenttyp:	Riktlinje
Berörd verksamhet:	Mark och exploatering; Kommunledningsförvaltningen
Skapad:	2015-06-22
Senast reviderad:	2022-04-12
Antal sidor:	7

1. Inledning

När kommunen säljer mark för bostadsbyggande sker tilldelningen ofta genom markanvisning. En markanvisning innebär en överenskommelse mellan kommunen och en byggaktör om ett framtida köp, under vissa givna förutsättningar.

Östersunds kommuns riktlinjer för markanvisningar innehåller:

- kommunens utgångspunkter och mål för bostadsbyggandet
- handläggningsrutiner
- grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning

Markanvisningen gäller under en begränsad tid för att inte riskera att binda upp byggbar mark för projekt som inte blir av.

I lagen om kommunala markanvisningar definieras *markanvisning* enligt nedan:

”En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande”.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är ökad tydlighet kring kommunens markanvisningsprocess. Riktlinjerna syftar även till ökad konkurrens genom att säkerställa att mark säljs till olika byggaktörer och olika typer av projekt, i olika delar av kommunen.

Vidare vill kommunen säkerställa ett bostadsbyggande som går i linje med kommunens översiktsplan *Östersund 2040* och *Strategi för bostadsförsörjning*, där målet för utvecklingen av bostadsmarknaden är:

”I Östersunds kommun ska alla kunna skaffa sig, leva i och byta till en ändamålsenlig bostad vartefter behoven i livet förändras. Målet är en långsiktigt hållbar bostadsmarknad som möter både efterfrågan och behov, genom en blandad och varierad bostadsbebyggelse i alla kommunens delar.”

Avgränsningar

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) omfattar inte markupplåtelse via arrende eller tomträttsavtal. Den omfattar inte heller försäljning av mark som sker genom direkt marköverlåtelse – det vill säga försäljningar där köpare och säljare tecknar köpeavtalet direkt.

När kommunen säljer tomter via tomtkon sker det genom direkt marköverlåtelse. Dessa försäljningar omfattas därför inte av riktlinjerna.

En markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. För dig som ska genomföra en exploatering på privat mark finns mer information om fördelning av kostnader och ansvar i Östersunds kommuns *riktlinjer för exploateringsavtal*.

Riktlinjerna är vägledande för kommunen.

2. Kommunens utgångspunkter och mål för bostadsbyggandet

Översiktsplan *Östersund 2040* är vägledande för hur kommunen ska utvecklas och förtätas. *Strategi för bostadsförsörjning* tydliggör kommunens mål för utvecklingen av bostadsmarknaden. Kommunens näringslivsstrategi framhåller att kommunen ska ha ett långsiktigt och hållbart perspektiv på etableringar och satsningar och möjliggöra för fler initiativ och satsningar kopplade till ökad cirkulär ekonomi och cirkulära processer.

Markanvisning är ett verkställande steg i samhällsbyggnadsprocessen. För att uppnå en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och bostadsförsörjning ska projekt som stödjer ett eller flera av kriterierna nedan prioriteras vid markanvisning:

- En blandad och varierad bebyggelse i kommunens alla delar – det vill säga projekt som kompletterar befintlig bebyggelse

- Landsbygdsutveckling – projekt som innebär att det byggs bostäder utanför centrala Östersund
- Bostäder till överkomliga kostnader
- Bostäder som passar äldres behov
- Projekt med tydlig hållbarhetsprofil
- Bostäder som byggs med trästomme – med syfte att främja utvecklingen av en mer hållbar byggingusti och det lokala näringslivet

3. Metoder för markanvisning och prissättning

Kommunen tillämpar olika metoder för markanvisning beroende på projektets storlek, geografiska läge och komplexitet. Även efterfrågan och konjunkturläge avgör, liksom när i planprocessen markanvisningen sker.

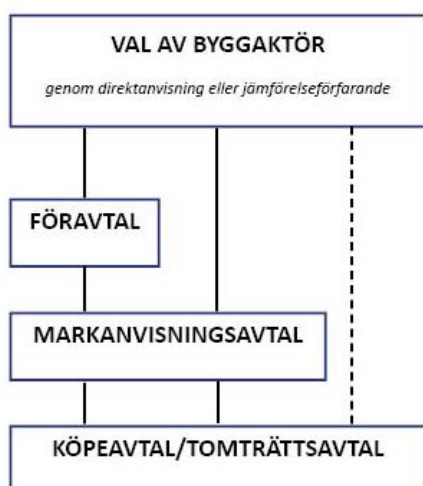


Bild 1: Bilden visar alternativa vägar från beslut om försäljning till tecknande av köpeavtal eller tomträttsavtal.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen tecknar markanvisningsavtal med en byggaktör utan föregående konkurrensutsättning. Direktanvisning kräver god dialog mellan parterna. Motiv till direktanvisning kan vara att projektet är i linje med den utveckling av bostadsmarknaden som kommunen vill se, att kommunen vill öka konkurrensen genom att främja en ny aktör på den lokala marknaden, att möjliggöra ett intressant koncept eller att marken ligger i ett område där exploateringsstrycket är lågt.

Att sälja mark genom direktanvisning kan vara ett sätt för kommunen att främja bostadsbyggande inom delmarknader där nyproduktion är svår att få till.

Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om direktanvisning.

Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande innebär att kommunen säljer marken efter konkurrensutsättning, antingen avseende högst pris eller andra på förhand utsatta kriterier där priset på marken är fast.

Fast pris - kvalitet

Jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende enbart andra egenskaper än pris innebär alltså att vi tydliggör vad som är viktigt i det aktuella projektet i en öppen inbjudan. Det kan handla om arkitektur, specifika anpassningar till platsen, miljöprofil eller sociala värden. Vi kommer sedan att välja den byggaktör som kan presentera det sammanvägt starkaste förslaget.

I normalfallet utgår ingen ersättning till dem som väljer att delta. Hur mycket material som ska lämnas in för bedömning kan variera beroende på projektets komplexitet och när i planprocessen byggaktörerna kommer in/marken ska säljas.

När markanvisning sker på färdig detaljplan är förfarandet indelat i två steg: en första prekvalificering följt av en fördjupande del. Den första delen är en intresseanmälan med grundläggande information om företaget, ert miljö- och CSR-arbete liksom referensprojekt. I steg två (2) vill vi exempelvis se följande:

- Presentation av projekttid i text
- Planritningar
- Fasadutsnitt
- Markplaneringsritning
- Eventuellt en enklare 3D-modell
- Checklista där företaget själv väljer att presentera projektets hållbarhets- och kvalitetsaspekter mer utförligt; exempelvis om projektet ska miljöcertifieras, trä-/betongstomme, energiprestanda et cetera.

Anbud – högst pris

Anbudsförfarande avseende högst pris innebär att den som lämnar det högsta budet för marken vinner, givet att kommunens villkor för markanvisning är uppfyllda. Metoden ger kommunen goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar. Anbud avseende högst pris används framför allt när detaljplanen är färdig och förutsättningarna i övrigt är kända.

Prissättning

Kommunen tillämpar olika metoder för prissättning, där värdering av oberoende extern värderare är vanligast förekommande följt av värderingar baserade på tidigare års markförsäljningar respektive exploateringskalkyl.

4. Villkor – markanvisningsavtalens innehåll

Giltighetstid

Markanvisningen är tidsbegränsad utifrån förutsättningarna i varje enskilt projekt. Vanligtvis är giltighetstiden sex (6) månader. Maximal giltighetstid är två år.

Köpeavtal ska tecknas inom markanvisningsavtalets giltighetstid. Beslut om eventuell förlängning fattas i varje enskilt fall.

Handpenning

Exploatören ska betala 10 % i handpenning när köpeavtalet undertecknas. Resterande del av köpeskillingen ska betalas kontant på tillträdesdagen.

Säkerheter och vite

Kommunen kan komma att ställa krav på säkerheter för exploatörens åtaganden. Kommunen använder i första hand bankgaranti, men även andra former kan accepteras. Kommunen kan komma att skriva in bestämmelser om vite i markanvisningsavtalet.

Kostnader för detaljplan

När exploatören initierar ett projekt är det exploatören som bekostar detaljplanen. Nedlagda kostnader för detaljplanering beaktas sedan i prissättningen av marken.

Överlåtelse av avtal

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

Bostäder för kommunens behov

Kommunen ska vid markanvisning erbjudas möjlighet att hyra eller köpa ca 10% av bostäderna i det färdiga projektet. Östersunds kommun ska stå som hyresgäst eller köpare till bostaden. Kommunen ska alltid ha sex veckors svarstid. Exploatören ska lämna erbjudandet inom markanvisningsavtalets giltighetstid.

Hållbart byggande - miljö

Byggsektorn står för en stor del av energi- och materialanvändningen i samhället och den har därmed en betydande miljöpåverkan. Kommunen eftersträvar minskade klimatutsläpp med målet inställt på ett klimatneutralt Östersund 2030. Kommunen kan därför komma att ställa krav med syfte att minska projektets miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

5. Information och intresseanmälan

Hör av dig till oss om du är intresserad av att få information om kommande markanvisningar via mejl. Intresseanmälan på annonserade markanvisningar och öppna förfrågningar om direktanvisning skickas till mex@ostersund.se.

Vi publicerar även information om aktuella markanvisningar på hemsidan ostersund.se.

6. Relaterade dokument

- Översiktsplan Östersund 2040
- Strategi för bostadsförsörjning (2021)
- Näringslivsstrategi för hållbar utveckling (2021)
- Riktlinjer för exploateringsavtal (2022)
- Klimatprogram – Färden mot ett fossilbränslefritt och energieffektivt Östersund 2030 (2019)
- Riktlinjer för dagvattenhantering (2020)
- Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund (2016)