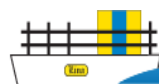


Riktlinjer för markanvisningar

Töreboda kommun

Förslag 2023 08 15

Antagen av kommunfullmäktige 2023-09-25



BAKGRUND

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) som har betydelse för kommunerna när det gäller markanvisningar. De nya reglerna gäller från den 1 januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser.

DEFINITION, MARKANVISNING

I den nya lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun 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.”

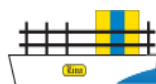
Vidare slås i lagen fast att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för denna verksamhet. Riktlinjerna ska beskriva *”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”*.

Lagen definierar inte *hur* arbetet med markanvisning ska gå till utan det står kommunen fritt att själv forma sina processer så länge dessa beskrivs i fastslagna riktlinjer. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

DIREKT MARKUPPLÅTELSE ELLER MARKÖVERLÅTELSE

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar omfattar inte sådan direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomträttsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. Skälet till detta är att en markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt inte föregås av att byggherren har *”ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse”*.

När Töreboda kommun t.ex. säljer en småhustomt innehåller inte försäljningsprocessen en period där köparen och kommunen förhandlar om byggnadens utformning utan tomtens säljs genom en direkt marköverlåtelse med ett köpeavtal.



TÖREBODA KOMMUNS MODELL FÖR MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER

Det uttalade syftet med modellen är:

- att säkerställa att marken bebyggs och inte läggs "på lager" hos någon enskild intressent.
- att undvika markspekulation.
- att kommunen ska kunna påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform.
- i kommunen används riktlinjerna som stöd för tjänstepersoner samt politik.

Töreboda kommun genomför markanvisningar vanligtvis genom en avtalskedja med tre steg:

- **Optionsavtal- förstudie**
- **Reservationsavtal.**
- **Köpeavtal.**

Valet av metod och vilka steg som används avgörs från anvisning till anvisning.

METODER FÖR URVAL

Då det kan finnas flera intressenter för samma område görs ett urvalsarbete där hänsyn tas till flera kriterier. Töreboda kommun eftersträvar vid valet av byggherre en mångfald bland bostadsproducenter i Töreboda kommun för att det ska finnas goda konkurrensförhållanden på marknaden. Urvalet tar hänsyn till t.ex. framtida boendekostnader, tidigare genomförda projekt samt nytänkande eller engagemang för att skapa bra livs-, boende-, verksamhets- och stadsmiljöer. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Töreboda kommuns utveckling. Töreboda kommun eftersträvar även en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer för att skapa en varierad och levande offentlig miljö.

Metodval 1

Direktanvisning

Vid direktanvisning kan motivet till val av byggherre vara att just den byggherren har ett intressant koncept som Töreboda kommun vill möjliggöra, att marktilldelningen går till en byggherre som saknar projekt i Töreboda eller för att öka konkurrensen.

Optionsavtal - förstudie upprättas och om parterna efter detta är överens om att gå vidare tecknas ett reservationsavtal.

Reservationsavtalsprocessen kan inbegripa även detaljplaneläggning av den aktuella marken där byggherren har mer utrymme att vara delaktig i områdets utformning.



Metodval 2

Jämförelseförfarande

Via en öppen inbjudan erbjuds mark till försäljning på kommunens initiativ. Byggherre tilldelas reservation efter konkurrens genom intresseförfrågan som är öppen eller riktad. En eller flera byggherrar väljs genom en urvalsprocess efter vissa givna kriterier och krav som tas fram utifrån platsens förutsättningar samt mål med området. Optionsavtal – förstudie kan därmed inte bli aktuellt.

I normalfallet är marken detaljplanelagd vilket innebär att byggherren ska följa detaljplanens bestämmelser.

Det kan även förekomma markanvisning på icke detaljplanelagd mark. Reservationsavtalsprocessen kan därför inbegripa även detaljplaneläggning av den aktuella marken där byggherren har mer utrymme att vara delaktig i områdets utformning.

Metodval 3

Markanvisningstävling

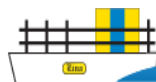
Markanvisningstävling kan användas vid de tillfällen då markanvisningen gäller attraktiva lägen och har stor inverkan på utvecklingen. Markanvisningstävling är mer omfattande än jämförelseförfarandet det krävs mer genomarbetade handlingar för att få delta.

Inför markanvisningstävlingen definierar kommunen inriktningen för det aktuella området samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram, vilket sätter ramarna för markanvisningstävlingen. Markanvisningsprogrammet sänds sedan ut till byggherrarna i intresselistan. Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar där det tydligt framgår hur kriterierna har lösts samt ett bud på marken i kr/m² boarea, bruttoarea eller det som är lämpligt i aktuellt projekt. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken och köpeavtal upprättas. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald och nytänkande mm. Optionsavtal - förstudie blir därmed inte aktuellt.

Metodval 4

Anbudsförfarande

Töreboda kommun erbjuder här mark till försäljning via en öppen anbudsinsbjudan. Detta alternativ kan vara aktuellt då kommunen själv står som slutlig hyresgäst av fastigheten och byggnaden för kommunal verksamhet. Marken tilldelas i detta förvarande det anbud som kommer bäst ut vid värderingen av de olika anbuden i förhållande till, på förväg uppsatta kriterier och viktningar av dessa. Vinnande förslag tecknar ett reservationsavtal med kommunen för att starta genomförandet av förslaget. Optionsavtal - förstudie blir därmed inte aktuellt.



KRAV PÅ INTRESSEANMÄLAN

En intresseanmälan till ovanstående alternativ ska vara skriftlig. Krav på innehåll beror på vilken typ av anvisningsmetod som tillämpas.

Vid intresseanmälan till direktanvisning ska en översiktlig redogörelse ske med information om företaget, typ av upplåtelseform, antal bostäder, bostadsstorlekar, byggnads-konstruktion och material, arkitektur, kostnader och preliminär tidplan.

Därefter påbörjar kommunen en dialog med byggherren för att diskutera och förtydliga förslag och krav och ger därigenom byggherren möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer rörande det aktuella markområdet.

I de fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare med upprättas Optionsavtal - förstudie

Vid intresseanmälan på övriga alternativa metoder för markanvisningar framgår samtliga krav, kriterier och detaljeringsgrad av förfrågningsunderlaget.

Inbjudningar till aktuella markanvisningar publiceras på kommunens hemsida.

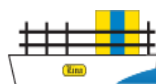
OPTIONSAVTAL - FÖRSTUDIE

Optionsavtal Förstudie innebär att kommunen, under en begränsad tid, gör ett ensidigt åtagande att inte sälja en viss tomt till någon annat företag än den aktuella byggherren. Förstudien är normalt tidsbegränsad till 3 månader men kan även i vissa fall förlängas ytterligare 3 månader.

Byggherren betalar ingenting till kommunen för avtalet, men förväntas under förstudietiden presentera ett förslag på hur och vad denne tänker bygga. Projekt bedöms i en kontinuerlig dialog av kommunens tjänstemän. Beslut gällande

Optionsavtal - förstudie fattas av Kommunstyrelsens Utvecklingsutskott.

När kommunen och byggherren är överens om en lämplig utformning av bebyggelsen arbetas handlingar fram för att ingå ett Reservationsavtal mellan Töreboda kommun och byggherren.



RESERVATIONSAVTAL

Reservationsavtalet är ett avtal mellan byggherren och Töreboda kommun som är tidsbegränsat till 6 månader, men kan förlängas beroende av projektets art.

Reservationsavtalet kan ses som ett föravtal till köpeavtal. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering.

Avtalet innebär att kommunen förbinder sig att sälja tomten till byggherren under förutsättning att villkor uppfylls av byggherren innan reservationstidens slut.

Beslut gällande Reservationsavtal fattas av Kommunstyrelsens Utvecklingsutskott.

Villkor

En reservation är tidsbegränsad. Om köpeavtal inte tecknas inom den överenskomna tidsperioden är kommunen fri att göra en ny reservation. Förlängning kan ske under förutsättning att en skriftlig överenskommelse upprättas. Vid förlängning kan kommunen komma att ta ut en förlängningsavgift.

För reservationen betalar byggherren normalt 5 procent i en reservationsavgift av det slutliga försäljningspriset per 6 månader som reservationen pågår.

Reservationsavgiften räknas av mot priset, om köpekontraktet skrivs inom reservationstiden.

Byggherren ska under reservationstiden erhålla bygglov och startbesked för sitt projekt, i överensstämmelse med förstudie eller förslag, som godkänts av kommunen.

Genomför inte byggherren projektet inom den avtalade reservationstiden betalas inte reservationsavgiften tillbaka. Uppfylls de uppställda kraven inom reservationstiden övergår reservationsavtalet i tecknandet av ett köpekontrakt.

En reservation kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid reservationen.

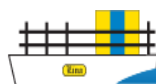
Återtagna reservation ger inte byggherren rätt till ersättning eller rätt till en ny reservation som kompensation.

Vid reservationsavtal innan detaljplan vunnit laga kraft gäller att projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen inte ger rätt till ersättning för nerlagda kostnader eller rätt till ny markanvisning som kompensation. Byggherren står för risken i samband med framtagande av detaljplanen.

Reservationsavtal får inte överlåtas. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter kommunens medgivande.

Åtaganden i avtalen kan, vid behov, säkerställas genom vitesföreläggande.

Övriga beslut eller krav som beslutas av kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen är tvingande att följa.



KÖPEAVTAL

Köpeavtal tecknas när byggherren uppfyller villkoren alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren i reservationsavtalet samt enligt gällande Markpriser för parhus, radhus kedjehus samt flerbostadshus i Töreboda kommun. Det är först när det slutliga köpeavtalet är tecknat, som byggherren betalar hela priset (minus erlagd reservationsavgift).

Efter det är det möjligt för byggherren att lagfara och inteckna fastigheten.

Köpebrev upprättas när köpeskilling erlagts.

KOSTNADSFÖRDELNING

I reservationsavtal och köpeavtal som tecknas mellan byggherre och kommun preciseras vem som bekostar vad under projektet. Följande ger en vägledning.

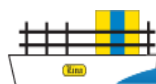
Plankostnad betalas antingen direkt eller indirekt. Direkt enligt tecknat planavtal och beslutad taxa. Indirekt via markpriset, dvs. när området är detaljplanelagt är avgiften för planen medräknad i markpriset.

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

Övriga avgifter såsom anslutning till och kostnader för övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. ansvarar byggherren för via ordinarie taxor.

MARKPRIS

Töreboda kommuns kommunfullmäktige fastställer prissättning av mark och dessa gäller oavsett om dessa sker via direkt marköverlåtelse eller markanvisning.



TÖREBODA KOMMUNS MODELL FÖR MARKANVISNING FÖR VERKSAMHETER

Det uttalade syftet med modellen är:

- att säkerställa att marken bebyggs och inte läggs "på lager" hos någon enskild intressent.
- att undvika markspekulation.
- att kommunen ska kunna påverka verksamheters innehåll och omfattning.
- i kommunen används riktlinjerna som stöd för tjänstepersoner samt politik.

Töreboda kommun genomför markanvisningar vanligtvis genom en avtalskedja upp till tre steg:

- **Optionsavtal förstudie**
- **Reservationsavtal.**
- **Köpeavtal.**

Kedjan kan även innebära att köpeavtal upprättas direkt.

Då det kan finnas flera intressenter för samma område görs ett urvalsarbete där hänsyn tas till flera kriterier. Töreboda kommun eftersträvar vid valet av verksamhetsutövare en mångfald bland verksamheter i Töreboda kommun. Urvalet tar hänsyn till t.ex. antal nya arbetstillfällen, miljö-, ekonomisk- och social hållbarhet, nytänkande eller samarbeten med andra verksamheter inom Töreboda kommun.

KRAV PÅ INTRESSEANMÄLAN

En intresseanmälan till ovanstående alternativ ska vara skriftlig. Vid intresseanmälan ska en översiktlig redogörelse ske med information om företaget, verksamhetsinnehåll, antal nya arbetstillfällen, omfattning på byggnation, investeringskostnader och preliminär tidplan. Därefter påbörjar kommunen en dialog med verksamhetsutövaren för att diskutera och förtydliga förslag och krav. I de fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare.

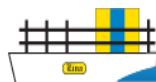
OPTIONSAVTAL - FÖRSTUDIE

Optionsavtal - förstudie innebär att kommunen, under en begränsad tid, gör ett ensidigt åtagande att inte sälja en viss tomt till någon annat företag än den aktuella verksamhetsutövaren. Förstudien är normalt tidsbegränsad till 3 månader men kan även i vissa fall förlängas ytterligare 3 månader.

Verksamhetsutövaren betalar ingenting till kommunen för avtalet, men förväntas under förstudietiden presentera ett konkret förslag på hur och vad denne tänker bygga. Projekt bedöms i en kontinuerlig dialog av kommunens tjänstemän.

Beslut gällande Optionsavtal - förstudie fattas av Kommunstyrelsens Utvecklingsutskott.

Alternativt kan beslut om att upprätta Köpeavtal fattas av Kommunstyrelsen Utvecklingsutskott.



När kommunen och verksamhetsutövaren är överens arbetas handlingar fram för att ingå ett Reservationsavtal mellan Töreboda kommun och verksamhetsutövaren.

RESERVATIONSAVTAL

Reservationsavtalet är ett avtal mellan verksamhetsutövaren och Töreboda kommun som är tidsbegränsat till 6 månader, men kan förlängas beroende av projektets art. Reservationsavtalet kan ses som ett föravtal till köpeavtal. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering.

Avtalet innebär att kommunen förbinder sig att sälja tomten till verksamhetsutövaren under förutsättning att villkor uppfylls av verksamhetsutövare innan reservationstidens slut.

Beslut gällande Reservationsavtal fattas av Kommunstyrelsens Utvecklingsutskott.

Villkor

En reservation är tidsbegränsad. Om köpeavtal inte tecknas inom den överenskomna tidsperioden är kommunen fri att göra en ny reservation. Förlängning kan ske under förutsättning att skriftlig överenskommelse upprättas. Vid förlängning kan kommunen komma att ta ut en förlängningsavgift.

För reservationen betalar verksamhetsutövaren normalt 5 procent i en reservationsavgift av det slutliga försäljningspriset per 6 månader som reservationen pågår. Reservationsavgiften räknas av mot priset, om köpeavtal skrivs inom reservationstiden.

Verksamhetsutövare ska under reservationstiden erhålla bygglov och startbesked för sitt projekt, i överensstämmelse med förstudie eller förslag, som godkänts av kommunen.

Genomför inte verksamhetsutövaren projektet inom den avtalade reservationstiden betalas inte reservationsavgiften tillbaka. Uppfylls de uppställda kraven inom reservationstiden övergår reservationsavtalet i tecknandet av ett köpekontrakt.

En reservation kan återtas om det är uppenbart att verksamhetsutövaren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid reservationen. Återtagen reservation ger inte verksamhetsutövaren rätt till ersättning eller rätt till en ny reservation som kompensation.

Reservationsavtal får inte överlåtas. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter kommunens medgivande.

Åtaganden i avtalen kan, vid behov, säkerställas genom vitesföreläggande.

Övriga beslut eller krav som beslutas av kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen är tvingande att följa.



KÖPEAVTAL

Köpeavtal tecknas när verksamhetsutövaren uppfyller villkoren alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren i reservationsavtalet. Det är först när det slutliga köpeavtalet är tecknat, som verksamhetsutövaren betalar hela priset (minus erlagd reservationsavgift).

Efter det är det möjligt för verksamhetsutövaren att lagfara och inteckna fastigheten. Köpebrev tecknas köpeskilling erlagts.

KOSTNADSFÖRDELNING

I reservationsavtal och köpeavtal som tecknas mellan verksamhetsutövaren och kommun preciseras vem som bekostar vad under projektet. Följande ger en vägledning.

Plankostnad betalas antingen direkt eller indirekt. Direkt enligt tecknat planavtal och beslutad taxa.

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

Övriga avgifter såsom anslutning till och kostnader för övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. ansvarar byggherren för via ordinarie taxor.

MARKPRIS

Töreboda kommuns kommunfullmäktige fastställer prissättning av mark och dessa gäller oavsett om dessa sker via direkt marköverlåtelse eller markanvisning.

