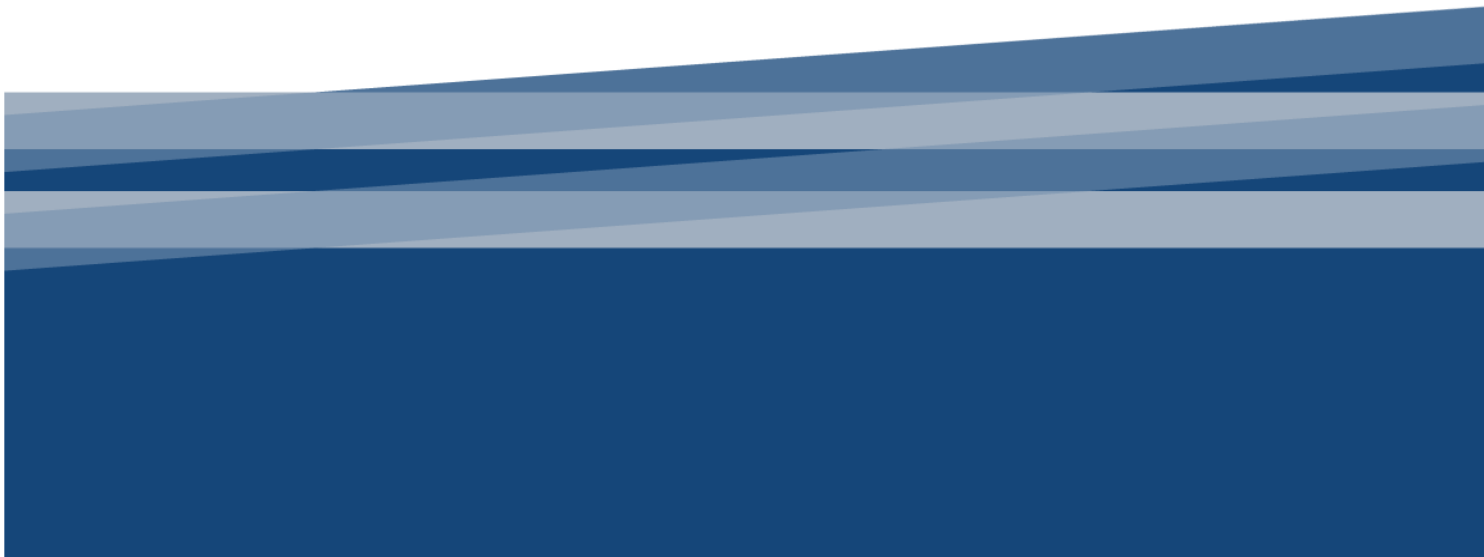


Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun

Revidering 2018. 17KS464. Antagandehandling



Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun
Revidering 2018. 17KS464. Antagandehandling

Övergripande planering, Kommunledningskontoret

Citera gärna ur skriften men ange källa

© Författaren och Gävle kommun [2018]
Grafisk form Pangea design

www.gavle.se

Innehåll

Inledning	1
Utgångspunkter och mål	1
Vad är en markanvisning?	1
Villkor för markanvisning	1
Tillvägagångssätt vid markanvisning	2
Direktanvisning	2
Markanvisning genom anbud	3
Markanvisningstävling	3
Hur initieras en markanvisning?	3
Principer för prissättning av mark	3
Handläggningsrutiner	4
Ansökan om direktanvisning	4
Beslut	4
Handläggning	4
Försäljning av mark för näringslivets behov	4

Inledning

Utgångspunkter och mål

En viktig förutsättning för tillväxt är tillgången på bra bostäder och verksamhetslokaler. Gävle kommuns mål för planering och produktion av nya bostäder och verksamhetslokaler beskrivs bl. a i Gävle kommuns översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, miljöstrategiska programmet och näringslivsprogrammet.

Gävle kommun vill utveckla och stärka samarbetet med olika byggherrar för en effektivare plan- och exploateringsprocess. Utgångspunkten är att samarbetet ska bidra till Gävles tillväxt och ett ökat hållbart byggande. Gävle kommun vill ha många aktiva byggherrar för att främja ökad konkurrens och ett varierat utbud. Såväl små som stora, lokala, nationella och internationella byggherrar med projektidéer välkomnas att bygga i Gävle.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre. Markanvisningen ger byggherren ensamrätt att en viss tid och med vissa villkor förhandla med kommunen om ett markområde som ska bebyggas.

Enligt *Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)* ska kommuner som arbetar med markanvisningar ha riktlinjer för hur markanvisningar ska genomföras. Den aktör som deltar i en markanvisning i Gävle kommun benämns byggherre. En byggherre utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Förmedling av tomter ägda av Gävle kommun avsedda för bebyggande av småhus omfattas inte av riktlinjer för markanvisning i Gävle kommun. Sådan förmedling sker via Gävle kommuns tomt- och småhuskö.

Villkor för markanvisning

Gävle kommun kan inte garantera rätten att bygga vid markanvisning, om det inte finns en detaljplan som vunnit laga kraft vid tidpunkten för markanvisningen.

En markanvisning gäller i två år när en ny detaljplan behöver upprättas, eller när en gällande detaljplan behöver ändras.

En markanvisning gäller i nio månader om den avser en redan antagen detaljplan.

Markanvisning ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal inom den tidsperiod som markanvisningen gäller. Om ett marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och Gävle kommun kan anvisa marken till annan byggherre. I marköverlåtelseavtalet bestäms tillträdet till marken. Det sker efter att bygglov vunnit laga kraft och betalningen erlagts.

Om det uppstår en försening av ett projekt och detta inte beror på byggherren kan Gävle kommun medge en förlängning av markanvisningen.

Gävle kommun kan återta markanvisningen om byggherren inte genomför projektet i den takt eller på det sätt som avsågs med markanvisningen.

Om ett projekt inte visar sig genomförbart med hänsyn till parternas ekonomi, myndighetsbeslut eller annat har Gävle kommun rätt att återta markanvisningen. Byggherren och Gävle kommun står då för sina egna nedlagda kostnader.

Återtagna markanvisningar ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Byggherren får inte överlåta sin markanvisning till annan part utan Gävle kommuns skriftliga godkännande. Bolaget får dock sätta annan helägd dotter eller systerbolag med samma ägarförhållande som gäller för avtalspart i sitt ställe. Kommunen ska alltid underrättas om bytet.

I marköverlåtelseavtalet kräver Gävle kommun att marken återgår till kommunen om inte marköverlåtelseavtalet uppfylls.

Om markanvisningen avser byggrätter för småhus ska fördelningen av tomter till köpare i första hand förmedlas via Gävle kommuns tomt- och småhuskö enligt de regler som gäller för denna.

Den byggherre som får en markanvisning måste uppfylla nedan angivna ekonomiska krav. Gävle kommun förbehåller sig rätt att kontrollera och bedöma byggherrens ekonomiska förutsättningar.

Byggherren får inte:

- ✓ vara i konkurs eller likvidation, vara under tvångsförvaltning eller vara föremål för ackord eller tillsvidare ha inställt sina betalningar eller vara underkastat näringsförbud
- ✓ vara föremål för ansökan om konkurs, tvångslikvidation, tvångsförvaltning, ackord eller liknande förfarande
- ✓ vara dömd för brott avseende yrkesutövningen
- ✓ ha gjort sig skyldig till allvarligt fel i yrkesutövningen,
- ✓ ha brister i sina ålägganden avseende socialförsäkringsavgifter eller skatt.

Tillvägagångssätt vid markanvisning

Gävle kommun tillämpar tre former av markanvisning;

- **Direktanvisning**
- **Markanvisning genom anbud**
- **Markanvisningstävling**

Direktanvisning

Direktanvisning sker utan konkurrens och innebär att Gävle kommun vänder sig till en byggherre direkt och tecknar markanvisningsavtal. Markpriset utgår i dessa fall från en opartisk värdering. Exempel på vad som kan motivera att en markanvisning sker utan konkurrens är:

- ✓ Om det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är intresserad av aktuellt markområde
- ✓ Om det finns uppenbara skäl att samordna utbyggnad med en utbyggnad inom intilliggande kvartersmark
- ✓ Om Gävle kommunen har projektspecifika krav som endast en viss byggherre bedöms ha möjlighet att utföra
- ✓ Om Gävle kommun vill tillgodose ett särskilt behov av etablering
- ✓ Om markanvisningen bidrar till ökad mångfald av aktörer på bostadsmarknaden i Gävle.
- ✓ Om markanvisningen ingår i en bytesaffär

Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggherrar. Redovisningskrav och utvärderingsprocess görs enklare jämfört med förfarandet vid en markanvisningstävling. Det är ett begränsat antal kriterier som blir avgörande för vilken byggherre som får markanvisning.

I en markanvisning genom anbud kan priset avgöra vem som får markanvisningen. Det kan också vara så att priset är fast och att andra kriterier avgör vem som får markanvisningen.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan tillämpas i projekt där arkitektur, nytänkande, tekniska utmaningar och hållbarhet är aspekter som kan motivera ett mer omfattande förfarande med flera utvärderingskriterier. Vid markanvisningstävlingar tillämpas olika utvärderingskriterier för att sammanvägt avgöra vilken byggherre som ska få markanvisningen. Markanvisningstävling kan genomföras både med fast pris och med priset som ett utvärderingskriterium.

Då en markanvisningstävling ska genomföras upprättas ett tävlingsprogram. För utvärdering av inkomna anbud i en markanvisningstävling utses en jury som kan bestå av interna och externa resurser och som anpassas till behovet i varje enskilt fall.

Hur initieras en markanvisning?

Markanvisning genom anbud eller markanvisningstävling initieras genom:

- ✓ information på Gävle kommuns hemsida
- ✓ utskick till Gävle kommuns intressentlista
- ✓ i vissa fall även genom annons i lämpliga tidskrifter

Byggherrar som är intresserade av markanvisning i Gävle kommun uppmanas att lämna en generell intresseanmälan om markanvisning på Gävle kommuns hemsida www.gavle.se. Det är byggherren själv som ansvarar för att hålla sina kontaktuppgifter aktuella. Gävle kommun välkomnar byggherrar att aktivt komma med projektidéer vilka kan leda till en markanvisning.

Principer för prissättning av mark

Försäljning av mark sker på marknadsmässiga villkor enligt Kommunallagen och EU:s statsstödsregler antingen genom att markpriset sätts i konkurrens mellan byggherrar eller genom att priset bestäms med utgångspunkt från en värdering.

Vid markanvisning av mark som ägs av Gävle kommun sätts priset enligt följande förutsättningar:

- ✓ priset inkluderar gatukostnader
- ✓ priset inkluderar framtagandet av ny eller ändrad detaljplan i de fall den är en förutsättning för markanvisning
- ✓ priset bestäms utifrån den byggrätt som detaljplanen medger vad gäller bostäder, kontor, handel eller annat. För industri, lager och logistik sätts priset utifrån antal kvm markyta.
- ✓ När detaljplanen inte reglerar specifik byggrätt ska den totala köpeskillingen sammanställas efter beviljat bygglov, och den ska i normalfallet motsvara hundra procent av den möjliga byggrätten enligt nytt förslag till detaljplan/gällande detaljplan.

Handläggningsrutiner

Ansökan om direktanvisning

Ansökan om direktanvisning görs skriftligen till Gävle kommun, kommunstyrelsen 801 84 Gävle. E-post: kommunstyrelsen@gavle.se

Ansökan ska innehålla:

- ✓ Karta som visar aktuellt område
- ✓ Beskrivning av tänkt bebyggelse, volymer, parkeringslösning angränsning och anslutning till övrig infrastruktur
- ✓ Hänvisning till kommunens övergripande planerings- och inriktningsdokument

Beslut

Underlag för beslut om markanvisning och initiering av ett exploateringsprojekt hanteras av Kommunledningskontoret (övergripande planering). Gävle kommun bedömer om det finns särskilda skäl till direktanvisning, om projektet i övrigt är lämpligt att genomföra samt när det kan genomföras i förhållande till andra pågående projekt.

Beslut om markanvisning fattas av Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott.

Handläggning

Efter beslut om markanvisning och prioritering av exploateringsprojekt är Samhällsbyggnad Gävle (Avdelningen mark och exploatering) byggherrens kontakt i arbetet med markanvisning och detaljplan. Avdelningen ansvarar också för att genomföra projektet ur kommunens synvinkel bland annat med att bygga gator och parker.

Försäljning av mark för näringslivets behov

Försäljning av tomter för näringslivets behov sker genom avstyckning av detaljplanelagd mark. I regel tecknas ett marköverlåtelseavtal direkt med exploitören, det vill säga inget markanvisningsavtal tecknas. Ledig detaljplanelagd mark för näringslivet annonseras på www.objektvision.se och på etableringskartan på Gävle kommuns hemsida.

I avtal gällande överlåtelse av mark för näringslivets behov gäller att byggnationen ska påbörjas inom ett år från avtalsskrivning. Om köparen inte börjar bygga inom ett år återgår marken till Gävle kommun. Handpenning på tio procent av köpeskillingen betalas kontant och återfås inte om köpet inte fullföljs. Handpenning betalas kontant i samband med avtalsskrivning och resterande köpeskillning betalas efter att avstyckningen vunnit laga kraft.