

## Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Norrköpings kommun

SPN-2015/0124

Riktlinjerna antogs i stadsplaneringsnämnden 4 april 2015 och i kommunfullmäktige 31 augusti 2015.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram riktlinjer för tecknande av kommunala markanvisningar i enlighet med ny lagstiftning (SFS 2014:899) vilket anger att varje kommun som använder markanvisning vid tilldelning av mark ska anta riktlinjer för tillämpningen av detta.

## Bakgrund och syfte

I Norrköpings kommun är det stadsplaneringsnämnden som har delegerats ansvar för mark-, detaljplane- och exploateringsfrågor. Det innebär att nämnden bland annat har till uppdrag att representera kommunen som markägare, samt att detaljplanera, utveckla och sälja kommunal mark för olika ändamål, bland annat bostäder, handel och industri.

Som ett led i detta uppdrag tillämpar nämnden markanvisningsavtal, vilka används för att ge ett företag ensamrätt till framtida förvärv av mark från kommunen. Dessa avtal tecknas vanligtvis inför eller under detaljplaneskedet och fullföljs genom ett avtal om försäljning, vanligtvis benämnt köpe- eller marköverlåtelseavtal.

Enligt ny lagstiftning som gäller från 1 januari 2015 ska varje kommun anta riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). 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 omfattar endast markanvisning och markanvisningsavtal, ej andra typer av avtal. I den nya lagen (SFS 2014:899) 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.*

De kommunövergripande riktlinjerna blir per automatik generella i sin natur, då de omständigheter under vilka kommunen genomför och tecknar markanvisningar varierar i stor utsträckning. Förutsättningarna förändras inte bara genom vilken bebyggelse som avses uppföras, när det anvisas, utan även på områdets förutsättningar. Denna riktlinje ställer därför upp den övergripande inriktningen för kommunal markanvisning. Tillämpningen samt utformningen av rutiner och handlingsplaner delegeras till stadsplaneringsnämnden.

Riktlinjerna för markanvisning är att betrakta som vägledande. Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl och om så är motiverat för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

## Användning av markanvisningsavtal

För att säkra att kommunen ska kunna utvecklas i önskvärd riktning äger kommunen egen mark att exploatera, samt överlåta till exploatörer. Genom markanvisning fördelas kommunägd mark till intressenter.

Markanvisningsavtal ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för planläggning och genomförande. Markanvisningsavtal anger de förutsättningar som gäller för markanvisningen samt villkor för kommande marköverlåtelse. Markanvisningen fullföljs senare genom tecknande av marköverlåtelseavtal.

Markanvisning är tidsbegränsad enligt tidplan för detaljplan eller annan tidpunkt som uttrycks i markanvisningsavtalet. Kommunen kan medge förlängning av markanvisning under förutsättning att byggherren aktivt drivit processen vidare och att förseningen inte beror på byggherren. Kommunen har rätt att återta marktilldelningen om det är uppenbart att byggherren inte har för avsikt att fullfölja projektet eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren.

Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan, vilket innebär att kommunen beställer de undersökningar och utredningar som krävs för lämplighetsbedömning inom planarbetet. Byggherren deltar på egen bekostnad i detaljplanarbetet. Det vill säga beställer och bekostar de undersökningar, utredningar och skisser som erfordras för byggherrens projekt och kommande genomförande av byggnation.

Kommunen utformar och utför utbyggnad av alla allmänna platser. Byggherren finansierar i normalfallet erforderliga utbyggnader och ombyggnader av allmän plats genom erlagd köpeskilling.

### **Krav vid tilldelning av markanvisning**

Markanvisning för bostadsexploatering ska huvudsakligen ske i konkurrens, där inte särskilda skäl föreligger för direkt markanvisning. Markanvisning för bostäder initieras i normalfallet av stadsbyggnadskontoret. Konkurrensutsättning kan bland annat ske i form av anbudsförfrågan, intresseanmälan eller tävlingsförfarande. Vid direkt markanvisning av bostadsmark ska skäl för direkttilldelning redovisas vid beslut. Stadsplaneringsnämnden har sedan tidigare beslutat om vilka skäl som kan åberopas vid direkt markanvisning (SPN 2011/0145-5).

Vid markanvisning för verksamhets- och handelsexploatering ska etablering utvärderas med hänsyn till dess bedömda lämplighet för området, bland annat med avseende på näringsgren, omgivningspåverkan, personal- och besöksintensivitet, synergieffekter med närområdet. Hänsyn i bedömningen för markanvisning ska också tas till den bedömda nyttan för hela Norrköping.

Vid markanvisning efterfrågar Norrköpings kommun projekt som är i linje med kommunens uppställda mål och kommunövergripande vision.

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till om byggherren har den kompetens och ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet. Kommunen tar även hänsyn till hur byggherren har genomfört tidigare projekt. Särskild hänsyn tas också till om föreslaget projekt är lämpligt för föreslaget eller efterfrågat geografiskt område.

För markanvisning avseende bostadsexploatering har stadsplaneringsnämnden tagit fram utvärderingskriterier som ska användas vid bedömning inför markanvisning.

### **Handläggningsrutiner vid förfrågan om markanvisning**

Vid markanvisning för bostäder som initieras av stadsplaneringsnämnden ska form för inlämning och kommunens hantering av intresseanmälan/ anbud anges i det underlag som tas fram.

För förfrågan om markanvisning i övriga fall ska intresseanmälan innehålla sådan information att adekvat beslut om marktilldelning kan fattas. Detta är beroende av ärendets art, och kompletteringar begärs vid behov in.

För bostadsändamål anvisas mark normalt ej baserat på intresseanmälningar som ej föregåtts av konkurrensutsättning.

Respons på intresseanmälan ska lämnas från Norrköpings kommun skyndsamt efter första kontakt. När formellt beslut om markanvisning kan lämnas är beroende på många faktorer, däribland förhandling av villkor och statusen på det objekt som efterfrågats, varvid tid från första kontakt till avtal varierar mellan objekt och förutsättningar.

### **Prissättning av mark vid markanvisning**

Vid prissättning av mark vid markanvisning ska marknadsvärdeprincipen tillämpas. Det innebär att kommunen överlåter mark till sitt marknadsvärde. När marknadsvärdet bedöms osäkert ska försäljning av mark antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, alternativt att priset baseras på en expertvärdering.

Kommunen förbehåller sig rätten att göra ett generellt påslag på priset i syfte att sälja ”byggklar mark”, exempelvis då marken är byggklar med avseende på arkeologi, förroreningar, detaljplan, utredningar etc.