

Riktlinje för markanvisningar

Kommunfullmäktige

Dokumenttyp	Framtagen av	Beslutad av	Giltighet	Gäller
<input type="checkbox"/> Plan <input checked="" type="checkbox"/> Riktlinje <input type="checkbox"/> Rutin <input type="checkbox"/> Handbok	<input type="checkbox"/> Avdelningen för ekonomi och upphandling <input type="checkbox"/> Avdelningen för ledningsstöd <input type="checkbox"/> HR-avdelningen <input type="checkbox"/> Tillväxtavdelningen <input type="checkbox"/> Kommunikationsavdelningen <input type="checkbox"/> Avdelningen för styrning och utveckling <input checked="" type="checkbox"/> Samhällsbyggnadskontoret <input type="checkbox"/> Kommunledningsförvaltningens stab	Kommunfullmäktige	<input type="checkbox"/> Gäller från och med: <input type="checkbox"/> Gäller till och med: <input checked="" type="checkbox"/> Gäller tillsvidare	<input type="checkbox"/> Förvaltningar <input type="checkbox"/> Bolag

Inledning

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) ska varje kommun som avser att genomföra markanvisningar anta riktlinjer för ändamålet. Med markanvisning avses i lagen 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. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, hanläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Halmstad är en kommun som växer med målsättningen att år 2050 ha beredskap för att vara 150 000 invånare. Med en ökad tillväxt blir även utmaningarna större, vi måste växa smart och hållbart. När framtidens Halmstad beskrivs är det berättelsen om en kommun där människor möts, växer och utvecklas. Många år från nu ska arbetet för en atmosfär som ger livslust, möjlighet till livslångt lärande, innovation, kreativitet och trygghet ha lett fram till visionen om att Halmstad ska vara en hemstad, kunskapsstad och upplevelsestad.

Kommunfullmäktige i Halmstad har tagit fram och beslutat om en strategisk plan, ett övergripande styrdokument för mandatperioden 2019–2023. Planen pekar ut fyra prioriterade utvecklingsområden som kommunen ska fokusera extra mycket på för att möta framtidens utmaningar, den inkluderande kommunen, miljömässig och ekologisk hållbarhet, attraktivitet och hållbar tillväxt samt framtidens välfärd.

I Halmstads kommun är det kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsavdelning som ansvarar för mark- och bostadsförsörjningsfrågor. Kommunens ambitioner om var och hur vi bygger framgår av den kommunomfattande översiktsplanen. I kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisas kommunens mål och ambitioner för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå dessa uppsatta

mål. Programmet anger vilka områden som behöver prioriteras och vad kommunen ska göra för att skapa de bästa förutsättningarna för att alla invånare ska få tillgång till ett bra boende.

Försäljning av kommunal mark ska bidra till att förverkliga kommunens mål om en positiv befolkningsutveckling genom utbyggnad av bostadsbeståndet och ett stärkt näringsliv. Kommunens mål är att bryta segregationen. Kommunens ambition är därför att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i hållbara boendemiljöer och bostäder, att säkerställa ett diversifierat och mångsidigt byggande som motsvarar behov och efterfrågan, skapa nya arbetsplatser, etablera god samhällsservice samt skapa en variation i ägande- och upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet, men även inom olika stadsdelar och tätorter.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa en tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid markanvisningar. Riktlinjerna är vägledande och ska visa på vilka förutsättningar som gäller vid försäljning av kommunal mark.

Omfattning och avgränsning

Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och principer för överlåtelser av markområden för bebyggande av bostäder, verksamheter och samhällsfastigheter. De anger även handläggningsrutiner och principer för markprissättning. Riktlinjerna gäller inte försäljning av småhustomter som förmedlas via kommunens tomtkö.

Ansvar

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott och Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för markanvisningar.

Markanvisningsprocessen för bostäder

Handläggningsrutiner

Markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal som tecknas mellan en byggherre och kommunen. Avtalet syftar till att ge byggherren en möjlighet att under avtalstiden utveckla ett projekt, under vissa angivna förutsättningar, på ett område som ägs av Halmstads kommun. Kommunen å sin sida förbinder sig att inte sälja marken till någon annan under den i avtalet angivna tiden. För att fullborda ett köp skrivs alltid en köpehandling/köpebrev.

I Halmstads kommun är det samhällsbyggnadsavdelningens mark- och exploateringsenhet som samordnar arbetet med markanvisningar. Halmstads kommun markanvisar huvudsakligen områden där det finns en detaljplan eller beslut på att ta fram en ny detaljplan. I gällande markanvisningsplan redovisas merparten av de områden som är aktuella för markanvisning för

kommande år. På kommunens hemsida finns de styrdokument som gäller för markanvisningar. Där publiceras också information om aktuella markanvisningsprojekt.

Det finns möjlighet för byggherrar som är intresserade av markanvisningar att vara med på en intresselista genom att fylla i en intresseanmälan på kommunens hemsida. Intresselistan används bland annat som underlag för informationsutskick och inbjudningar till markanvisningstävlingar. Det är upp till varje enskild byggherre att se till att de kontaktuppgifter som har lämnats stämmer och är uppdaterade. Medverkan på intresselistan medför ingen förtur eller prioritering vid beslut om tilldelning av markanvisning. För att delta i en markanvisning görs en ansökan till kommunen som ska uppfylla de villkor som ställs i aktuell markanvisning.

Markanvisningsavtal kan tecknas i olika skeden i en planprocess. Ibland tecknas det under en pågående detaljplanprocess där byggherren i viss mån kan vara med och påverka utformningen av en detaljplan men även får ta del av risken i detaljplanearbetet. Ibland tecknas markanvisningsavtalet när en detaljplan redan har vunnit laga kraft, projektet måste då följa detaljplanen.

Om en byggherre har funnits lämplig för ett visst projekt upprättas ett markanvisningsavtal mellan parterna. I avtalet regleras byggherrens möjlighet att under en viss tid och under vissa förutsättningar få förvärva marken, men även andra villkor tas med. Förutsättningarna för att få förvärva mark innebär alltid att den planerade byggnationen ska vara igångsatt genom påbörjad grundläggning. När byggnationen har påbörjats och övriga villkor enligt markanvisningsavtalet är uppfyllda, fullbordas förvärvet och köpeavtal/köpebrev upprättas.

Beslut om markanvisningsavtal tas av kommunfullmäktige eller av dem delegerad kommunal nämnd.

Metoder för markanvisning

Kommunen eftersträvar att uppnå ett blandat utbud av bostadsbestånd med olika typer av bebyggelse, storlek och upplåtelseformer. Genom att möjliggöra för flera olika byggherrar att genomföra projekt i kommunen skapas förutsättningar för ett varierat bestånd. Val av metod för anvisning görs utifrån varje projekts unika förutsättningar.

Halmstads kommun tillämpar i huvudsak tre metoder för markanvisning.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen tilldelar en markanvisning till en byggherre utan föregående jämförelseprocess. Direktanvisning kan ske då det finns särskilda motiv till att välja en viss byggherre. Till exempel då tiden för processen är avgörande, om det bara finns en intressent eller vid speciella idéer och förutsättningar som inte bedöms ha motsvarighet hos någon annan byggherre.

Markanvisningstävling

Vid markanvisningstävling sker urval av byggherre genom en tävling. Markanvisningstävlingar anordnas ofta i områden med specifika förutsättningar eller där intresset för marken är extra stort. Tävlingar kan utformas på olika sätt. Tillvägagångssättet liknar anbudsförfarandet men

kraven på inlämnat material är vanligtvis större och det finns ofta ökade krav på specifika kriterier som till exempel gestaltning och eller social hållbarhet.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande är ett enklare tillvägagångssätt än en markanvisningstävling. Kommunen upprättar förfrågningsunderlag som beskriver förutsättningarna och vilka urvalskriterier som kommer att användas för anbudet. Kriterierna varierar och kan till exempel enbart gälla markpris eller i andra fall grunda sig på illustrationer med tillhörande beskrivningar. Vilka kriterier som ska gälla beslutas i varje enskilt fall.

Grundläggande kriterier och villkor

Vid alla typer av markanvisningsförfarande ställer kommunen upp ett antal villkor som ska uppfyllas i markanvisningen. Villkoren är ett sätt för kommunen att uppnå politiskt uttalade mål för ett hållbart samhällsbyggande. Varje projekt har sina specifika förutsättningar till exempel geografiskt och socialt strukturellt. Kommunen fastställer därmed bedömningskriterier och villkor i varje enskilt markanvisningsförfarande.

Bedömningskriterier

Utgångspunkten i alla markanvisningar, oavsett vilka projektspecifika villkor och bedömningskriterier som valts, är att kommunens övergripande mål enligt styrande dokument ska gälla. Den strategiska planen innehåller en rad riktlinjer kring hur kommunens verksamheter behöver arbeta framöver för att möta framtidens utmaningar och har pekat ut områdena den inkluderande kommunen, miljömässig och ekologisk hållbarhet, attraktivitet och hållbar tillväxt och framtidens välfärd. För att uppnå detta är några viktiga bedömningskriterier i samband med markanvisningar markpris, social-, ekologisk- och ekonomisk- hållbarhet, konkurrens och mångfald på marknaden, mångfald i boende, funktionalitet och tillgänglighet samt attraktivitet och gestaltning.

En grundläggande strävan för Halmstads kommun är att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. För att detta ska ske ska det vid nybyggnation främst byggas bostäder med den upplåtelseform som är underrepresenterad i det befintliga området eller stadsdelen. Vid etablering av nya bostadsområden eller stadsdelar ska hänsyn tas till ett större geografiskt område. Därmed skapas förutsättningar för att människor av olika kategorier ska kunna bo i alla delar av kommunen. Byggherren ska upplåta bostäder med den upplåtelseform som kommunen avser för projektet.

Att bygga ett framtida ekologiskt hållbart Halmstad är av vikt för kommunen. För att detta ska kunna bli verklighet behöver klimatsmart byggande i hållbara material med minimal miljöpåverkan som exempelvis trä prioriteras runt om i kommunen.

Villkor för markanvisning för bostäder

- En markanvisning är i normalfallet tidsbegränsad. I markanvisningsavtal för bostäder ingår en tidsbegränsning i form av ett sista datum för inkommen bygglovsansökan, dels ett sista datum för när bygglovsansökan ska resulterat i ett godkänt bygglov samt dels ett

sista datum när påbörjad byggnation ska ha skett. Skulle någon av tiderna överskridas är avtalet förfallet.

- Förlängning av markanvisningsavtalet sker i normalfallet inte. Om särskilda skäl föreligger kan kommunen godkänna en förlängning. Vid förlängning kan kommunen komma att ta ut en förlängningsavgift.
- För att få köpa avsedd mark i ett markanvisningsavtal för bostäder krävs i normalfallet att minst hälften av antalet grundgjutningar är genomförda.
- Köpeavtal/brev tecknas alltid efter det att byggnationen har påbörjats, köpeskillingen erlagts och övriga villkor enligt markanvisningsavtalet är uppfyllda.
- Vid markanvisningsavtal 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.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.
- Återtaget markanvisningsavtal för bostäder ger inte byggherren rätt till ersättning eller nytt avtal.
- Markanvisningsavtal får inte överlåtas. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter kommunens medgivande.
- Kommunen kan komma att ställa krav på att en byggherre som tilldelas markanvisning i ett attraktivt område även ska bygga i annat av kommunen anvisat område, så kallad dubbel markanvisning.
- Kommunen kan komma att ställa krav på att tomterna erbjuds till personer som anmält intresse till kommunen om att köpa tomt.
- Kommunen kan komma att ställa krav på att få tillgång till en viss del av bostäderna som ska byggas till samma villkor som övriga boende.
- Byggherren godkänner att kommunen gör en bedömning av byggherrens ekonomiska möjligheter att genomföra ett specifikt projekt innan avtal tecknas.
- Vid val av byggherre för tilldelning tas hänsyn till avtalsefterlevnad i tidigare projekt. Byggherrar som bryter mot ingångna avtal eller på andra sätt visat sig vara en bristande samarbetspart kan vara skäl för att inte få en ny tilldelning under en tidsperiod som kommunen beslutar.
- 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.

Principer för markprissättning

Kommunen ska alltid sälja mark till marknadsmässigt pris. Prissättningen grundar sig vanligtvis på värderingar. Priset gäller normalt för detaljplanerad mark inklusive gatukostnader. Anslutningsavgifter och terrassering ingår inte.

Försäljning av verksamhetsmark

Halmstad kommun strävar efter att vara en flexibel och attraktiv kommun för näringslivet. Kommunledningsförvaltningens tillväxtenhet ansvarar för kommunens kontakter mot näringslivet och har som mål att stödja och utveckla näringslivet på ett lämpligt sätt inom kommunen. Mark och exploateringsenheten ansvarar för kommunens verksamhetsmark. Ambitionen är att skapa bra förutsättningar för såväl befintliga som nya företag att bedriva och utveckla sin verksamhet i kommunen och på så sätt skapa nya arbetstillfällen.

Processen för försäljning av verksamhetsmark

Vid anvisning av mark för verksamheter hanteras varje förfrågan enskilt utifrån verksamhetsutövarens behov och tillgänglig mark. Direktanvisning blir därför den metod som normalt nyttjas vid försäljning av verksamhetsmark. Om särskilda skäl föreligger till exempel om läget för exploatering är unikt eller om intresset för marken är stort kan det bli aktuellt med anbud eller tävlingsförfarande innan försäljning genomförs.

Den mark som kommunen säljer för verksamhetsändamål vanligtvis för industri, kontor eller handel och även samhällsfastigheter, är för det mesta detaljplanelagd och har utbyggt gatunät och övrig infrastruktur så som vatten- och avloppsnät och elnät. Verksamhetsmarken är oftast inte avstyckad i färdiga tomter utan det sker vid försäljningen utifrån det behov intressenten har och detaljplanen tillåter.

En ny företagsetablering startar oftast med att intressenten tar kontakt med kommunledningsförvaltningens tillväxtenhet och om etableringen förutsätter köp av kommunal mark även med samhällsbyggnadsavdelningens mark och exploateringsenhet. Om syftet med aktörens förfrågan är lämpligt och det finns ledig mark för ändamålet tillgänglig, tecknas ett reservationsavtal mellan kommunen och intressenten. Reservationsavtalet är en form av markanvisningsavtal vilket ska godkännas av kommunfullmäktige eller av dem delegerad kommunal nämnd.

Reservationsavtalet ger intressenten en ensamrätt att under angiven reservationstid utreda möjligheten för att erhålla bygglov för sin byggnation och verksamhet inom tomten. Reservationsavtalet innebär även att intressenten ges rätt att förvärva angiven mark till ett angivet pris då fastighetsbildningen av den reserverade marken är klar, bygglov erhållits och byggnation påbörjats. Köpeskillingen faktureras när byggnation påbörjats och när köpeskillingen är betald tecknas det köpeavtal på den nybildade fastigheten som intressenten använder sig av för att söka lagfart på tomten med. Om intressenten redan äger grannfastigheten kan den kommunala marken istället komma att regleras över av lantmäteriet via en överenskommelse om fastighetsreglering.

Generella villkor

Följande är villkor gäller vid samtliga reservationer för verksamheter. Utöver dessa villkor kan ytterligare villkor formuleras från fall till fall beroende på projektets omständigheter.

- I reservationsavtal för verksamheter ingår tidsbegränsningar (reservationstider) i form av dels ett sista datum för inkommen bygglovsansökan, dels ett sista datum för när

bygglovsansökan ska resulterat i ett godkänt bygglov samt dels ett sista datum när påbörjad byggnation ska ha skett. Skulle någon av tiderna överskridas är avtalet förfallet.

- Möjlighet till förlängning av ett reservationsavtal för verksamheter kan medges. Förlängningsmöjligheten regleras i reservationsavtalet och vid godkännande av förlängning tecknas ett tillägg till reservationsavtalet som ska godkännas av kommunfullmäktige eller av dem delegerad kommunal nämnd.
- Vid förlängning av reservationsavtal uttages vanligtvis en reservationsavgift. Även detta regleras i reservationsavtalet och införs i ovan nämnt tilläggsavtal.
- Återtaget reservationsavtal för verksamheter ger inte aktören rätt till ersättning eller nytt reservationsavtal.
- I undantagsfall kan reservationsavtal för verksamheter tecknas innan detaljplan vunnit laga kraft. Villkor införs då som innebär att om projektet avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen inte ger rätt till ny reservation eller annan kompensation. Intressenten står då för hela risken i samband med framtagande av detaljplanen.
- För att förvärva avsedd mark i ett reservationsavtal för verksamheter krävs att en byggnad påbörjas där verksamhet kan bedrivas (byggplikt). Normal byggplikt är att ca 20–25 % av tomtytan ska bebyggas men vid verksamheter som kräver större uppställningsytor, utomhuslagring av material, kör- och lastytor kan byggplikten minskas. Byggplikten finns med för att hushålla med mark men även för att minska risken för markspekulation.
- Ett reservationsavtal för verksamheter får inte överlåtas.
- Övriga beslut eller krav som beslutas av kommunfullmäktige eller via lagstiftning som gäller vid tidpunkten för upprättandet av reservationsavtalet och som är tvingande att följa.

Principer för markprissättning

Generellt gäller att priset för marken bestäms av Halmstads kommun genom beslut i kommunfullmäktige och att markpriset är känt för intressenten på förhand.

Halmstad kommun har en fastställd taxa för mark som är till salu inom befintliga verksamhetsområden. Taxan regleras årsvis via indexuppräkningsmen kan vid behov av revidering även ändras via nytt beslut i kommunfullmäktige. Taxan ska vara aktuell och följa utvecklingen på fastighetsmarknaden men även omvärldsbevakning och erfarenhetsbedömningar vägs in när den revideras. Köpeskillingen som anges i reservationsavtalet följer den vid tidpunkten för tecknandet av reservationsavtalet fastställda taxan.

När nya verksamhetsområden detaljplanelagts och byggs ut med gator och övrig infrastruktur sker prissättning av den nya verksamhetsmarken. Prissättningen för marken grundar sig på värderingar utifrån tidigare gjorda fastighetsöverlåtelser, omvärldsbevakning och erfarenhetsbedömningar. Fastställelse av priset sker via beslut i kommunfullmäktige som sedan kan tillföras taxan som finns beskriven i föregående stycke.

Om kommunfullmäktige eller av dem delegerad nämnd, beslutar om att försäljning av ett specificerat område med verksamhetsmark ska ske via anbuds- eller tävlingsförfarande, undantages detta område från att beröras av tidigare beslutad markprissättning.