

DATUM
2015-09-07DNR
KS/2015:194

Riktlinjer för Lidingö stads markanvisningar

Bakgrund

Enligt ny lag om kommunala markanvisningar som gäller från den 1 januari 2015 ska kommunerna anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna är vägledande vilket innebär att de inte är bindande för kommunen eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med.

Begreppet markanvisning

Med begreppet markanvisning avses enligt 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 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 markområde för bebyggande.

Riktlinjer för markanvisningar på Lidingö

Riktlinjerna klargör processen när staden vill möjliggöra exploatering på sin egen mark.

Metoder för markanvisning

Markanvisning kan ske på olika sätt. Huvudmetoderna är antingen direktanvisning eller anvisning i konkurrens. Metoderna används i olika sammanhang, dock är anvisning i konkurrens huvudalternativet.

Direktanvisning

Direktanvisning används i undantagsfall. Det kan vara aktuellt när t ex en exploatör äger ett markområde och det är lämpligt att projektet utvidgas in på stadens mark. Det kan även vara aktuellt när staden vill genomföra ett ”unik” projekt som är svårt att genomföra genom markanvisning i konkurrens. Marken ska värderas och upplåtas eller överlåtas till marknadsvärdet.

Markanvisning i konkurrens

Markanvisning i konkurrens är huvudalternativet vid tilldelning av stadens mark. Det finns olika sätt att genomföra en markanvisning i konkurrens.

Markanvisningstävling

Staden definierar ett markområde och sätter upp villkor för exploateringen samt utvärderingskriterier. Detta kan ske såväl före som under en detaljplanläggning. I inbjudan till markanvisningstävling definierar staden vilken typ av bebyggelse som ska uppföras såsom t ex bostad, handel, kontor, skola. Omfattningen på byggnationen framgår också samt eventuella krav på upplåtelseform. Gestaltungs- och miljökrav kan också ställas. På vilket sätt köpeskilling ska redovisas framgår även av inbjudan. Vilka kriterier som ska utvärderas framgår av inbjudan och kan exempelvis vara gestaltning, markplanering, miljö, köpeskilling.

Intresserade exploatörer lämnar in förslag där det tydligt ska framgå hur kriterierna uppfyllts. Den exploatör som lämnat in det för staden mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Förutsättningarna för ett förvärv regleras sedan i ett marköverlåtelseavtal med staden.

Arkitekttävling

Arkitekttävling innebär att staden definierar ett markområde samt inriktning på exploateringen och utvärderingskriterier. En arkitekttävling ställer högre krav på att förslaget redovisas i detalj. Staden utser en jury för att bedöma inkomna förslag.

Det är en form av markanvisning som kräver ett omfattande material från exploatörerna. Detta är resurskrävande samt tidskrävande för intresserade exploatörer och staden. Arkitekttävling kan vara aktuellt att använda för karaktärsbyggnader.

Markanvisningsavtal

Efter genomförd markanvisning i konkurrens alternativt i undantagsfall dirketanvisning tecknas markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet ger en ensamrätt för en exploatör att förhandla med staden under givna villkor om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Markanvisningsavtalet reglerar t ex

- Hur länge markanvisningen ska gälla.
Avtalslängden anpassas till förutsättningarna för respektive projekt. I de flesta fall är en avtalstid på ca 2 år lämplig. Detta innebär att exploatören har ensamrätt att förhandla med staden om markupplåtelse under denna tid.
- Villkor för kostnadsfördelning mellan parterna vid planläggning.
Kostnaden för planläggning kan antingen finansieras genom planavtal med exploatören eller genom att plankostnaden ingår i kostnaden för marköverlåtelsen/markupplåtelsen. Vilket alternativ som gäller definieras i underlag för markanvisningstävling.

- Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad av gator, och andra allmänna platser och VA.
- Kostnadsansvar
Exploatören tar den ekonomiska risken vid markanvisning. Detta gäller både om exploatören avbryter projektet eller om staden av någon anledning inte har möjlighet att fullfölja projektet.
- Principer för marköverlåtelse/markupplåtelse
Marköverlåtelse/markupplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor. Detta kan säkerställas genom att köpeskillingen utgör en parameter vid utvärdering av inkomna förslag. Vid direktanvisning ska extern oberoende värderingsman användas.

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal godkänns i samband med att detaljplan för aktuellt område antas av staden. Marköverlåtelseavtalet bygger på de villkor som överenskommits i markanvisningsavtalet.

I de fall när redan detaljpanelagd mark anvisas kan ett marköverlåtelseavtal tecknas direkt utan att föregås av ett markanvisningsavtal.

Mål- och policydokument

Det finns en mängd mål och policydokument som kan beröra markanvisningar. Några exempel på dessa är:

Lidingö stads översiktsplan (Översiktsplan 2012)

I översiktsplanen beskrivs hur Lidingö ska utvecklas fram till år 2030. Översiktsplanen är det strategiska styrdokumentet för Lidingös fysiska miljö.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjerna redovisar hur staden tar hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Staden har ett utpekat bostadsförsörjningsansvar för vissa grupper; socialt utsatta personer, nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn, personer med funktionsnedsättning och äldre med behov av stöd.

Formella beslut mm

Beslut om markanvisning fattas av Kommunstyrelsen. Marköverlåtelser som sker i samband med att detaljplan tas fram beslutas av Kommunfullmäktige.

Intresseanmälan

Staden tar emot intresseanmälningar för att delta i markanvisningar i konkurrens. Detta görs genom att intresseanmälan ställs till Lidingö stad, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, 181 82 Lidingö.

Annonsering

Staden annonserar de markanvisningar som ska ske i konkurrens på hemsidan.
(www.lidingo.se)