

# Riktlinjer för markanvisning

**Riktlinje**

*talar om hur man i normalfallet bör hantera en fråga*

# Innehåll

<b>Bakgrund och syfte</b> .....	<b>3</b>
<b>Metoder för markanvisning</b> .....	<b>3</b>
Markanvisningstävling .....	4
Kommunens process för markanvisningstävlingar .....	5
Direktanvisning .....	6
<b>Prissättning av mark</b> .....	<b>6</b>
<b>Villkor för markanvisningar och marköverlåtelse</b> .....	<b>6</b>
<b>Information om markanvisningar</b> .....	<b>7</b>

## Bakgrund och syfte

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisning. Markanvisning definieras enligt samma lag som:

---

*”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 beskriver metoder, villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika intressenter. Härryda kommuns riktlinjer för markanvisning är vägledande och omfattar endast markanvisningar för mark som ska bebyggas med bostäder. Kommunala småhustomter förmedlas vanligtvis via mäklare och inte genom markanvisning enligt dessa riktlinjer.

Syftet med riktlinjerna är att främja en transparent och tydlig tilldelningsprocess för kommunal mark till byggaktörer. Syftet är även att använda markanvisning som ett verktyg för att bidra till önskad samhällsutveckling i Härryda kommun. Markanvisningar genomförs som ett led i realiserandet av styrande dokument såsom översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, budget m.fl.

## Metoder för markanvisning

Markanvisning innebär att en specifik byggaktör får en exklusiv rätt att förhandla om köp av ett kommunalt ägt markområde under en begränsad tid.

En markanvisning kan ske genom olika metoder och i olika skeden, beroende på platsens förutsättningar, efterfrågan och konjunkturläge. Markanvisning kan ske både före, under och efter framtagen detaljplan. Kommunen tillämpar två huvudsakliga förfaranden; direktanvisning och markanvisningstävling (anbudsförfarande).

# Markanvisningstävling

Huvudregeln är att markanvisning sker i konkurrens genom markanvisningstävling med utvärdering på ett eller flera kriterier. Markanvisningstävling innebär att byggaktörer som vill bygga i kommunen bjuds in till att lämna anbud, vilka därefter utvärderas utifrån på förhand utvalda kriterier och att tilldelning sker till den anbudsgivare som lämnar det bästa anbudet. Anbudsinbjudan publiceras på kommunens webbplats och samtidigt meddelas intressenter i kommunens intressentlista samt övriga som kan antas ha intresse att lämna anbud. I anbudsinbjudan anger kommunen förutsättningarna för markanvisningen, vilka kriterier som måste uppfyllas, hur tävlingen utvärderas samt vilket underlag som anbudsgivaren måste lämna in. Omfattning och antalet kriterier anpassas till markanvisningens omfattning, efterfrågan och marknadsläge.

## Utvärderingskriterier

De utvärderingskriterier som kommunen ställer i markanvisningstävlingar utgår från en eller flera av nedanstående fem huvudkategorier. Val och utformning av utvärderingskriterier görs utifrån aktuell markanvisning.

- **Genomförbarhet**  
Exempelvis tidplan för genomförande, aktiviteter eller affärsmodell för att säkerställa utförande och/eller långsiktig förvaltning
- **Ekonomi**  
Exempelvis köpeskilling för byggrätt, hyresnivåer eller prissättning på bostäder, byggaktörens ekonomi
- **Gestaltning**  
Exempelvis arkitektonisk kvalitet, anpassning till platsen, omgivande kulturvärden
- **Social hållbarhet**  
Exempelvis byggaktörens hållbarhetsprofil, aktiviteter för ökad trygghet, utformning för att främja gemenskap, boendes delaktighet i byggprojektet
- **Miljö**  
Exempelvis klimatavtryck, cirkulära system, återbruk, låg energiförbrukning

Anbuden utvärderas av en jury bestående av representanter från kommunens sektorer och vid behov av externt sakkunniga. Juryen sätts samman utifrån de yrkeskompetenser som behövs för utvärderingen och anpassas beroende på de krav som ställs upp i markanvisningstävlingen.

Jury redovisar utvärderingen för kommunens politiker som fattar beslut om att anta ett eller flera av de inlämnade anbuden. Efter att ett eller flera anbud antagits tecknas normalt sett markanvisningsavtal. När alla förutsättningar i markanvisningsavtalet har uppfyllts tecknas avtal om genomförande och marköverlåtelse.

## Kommunens process för markanvisningstävlingar

Nedan följer en processbeskrivning för markanvisningstävlingar i Härryda kommun. Metoden är en öppen tävling där byggaktörer lämnar in ett markanvisningsförslag (anbud). Kraven på anbudet specificeras i inbjudan till markanvisningstävlingen. Processen kan i särskilda fall anpassas, exempelvis om kommunen väljer att genomföra markanvisningen med en så kallad prekvalificering.

1. Sektorn för samhällsbyggnad tar fram en PM för att beskriva förslag till markanvisning för det aktuella projektet, innehållandes bland annat;
  - markanvisningsmetod
  - obligatoriska krav som ställs på byggaktören
  - utvärderingskriterier
  - tidplan
  - dialogarbete
2. PM beslutas av kommunstyrelsen som ger i uppdrag till sektorn för samhällsbyggnad att genomföra markanvisningstävlingen.
3. Underlag för markanvisningstävling tas fram.
4. Markanvisningstävling annonseras.
5. Inkomna anbud utvärderas av utsedd jury.
6. Utvärdering redovisas för kommunstyrelsen tillsammans med förslag på beslut om marktilldelning.
7. Kommunstyrelsen beslutar om marktilldelning och ger i uppdrag åt sektorn för samhällsbyggnad att teckna avtal.

## Direktanvisning

Direktanvisning innebär att markanvisningen tilldelas en byggaktör utan att någon offentlig jämförelse mellan byggaktörer görs. Direktanvisning kan tillämpas i följande fall:

- till fastighetsägare eller byggaktör som vill köpa till intilliggande kommunal mark för att få en bättre helhet och en mer ändamålsenlig exploatering, vid markbyte med kommunen eller vid mindre kompletteringar av byggaktörens markinnehav samt för utbyggnad av en byggaktörs befintliga bostadsbestånd där aktören är etablerad på platsen,
- för unika idéer där en specifik aktör har särskilda möjligheter att genomföra idén,
- till kommunala bolag för att uppfylla sina respektive ägardirektiv,
- om direktanvisningen föregåtts av en markanvisningstävling som inte resulterat i en marköverlåtelse (exempelvis då byggaktör ej lyckats uppfylla ställda villkor eller bristfällig konkurrens), samt
- för att uppnå uppsatta bostadspolitiska mål.

Beslut om direktanvisning fattas av kommunstyrelsen.

## Prissättning av mark

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA (bruttoarea) eller i kr/kvm tomtareal. Kommunen anlitar extern värderare för värdebedömning av pris för de enskilda marköverlåtelseerna.

För de fall markanvisningsavtal tecknas kan marknadsvärde komma att justeras fram till undertecknande av marköverlåtelseavtal.

## Villkor för markanvisningar och marköverlåtelser

Följande villkor gäller för alla avtalsparter vid markanvisningsavtal, köp- och genomförandeavtal samt i förekommande fall vid arrendeavtal.

- När markanvisningen tilldelas ska byggaktören erlagga en markanvisningsavgift, som sedan avräknas på köpeskillingen om kommunen och byggaktören kommer överens om överlåtelse av marken. Om markanvisningen inte leder till överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten till

byggaktören har kommunen rätt att behålla avgiften. Avgiften för markanvisningen ska motsvaras av en årlig ersättning om 0,5 % av det vid tiden för markanvisningen uppskattade marknadsvärdet för den tilltänkta markanvändningen.

- Kommunen har rätt att återta markanvisning under markanvisningstiden om byggaktören uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.
- Byggaktören står själv för all ekonomisk risk för sitt projekt under markanvisningstiden och har vid avbruten markanvisning ej rätt till kompensation för sina nedlagda kostnader. Avbruten markanvisning ger ej rätt till ny markanvisning eller annan ersättning.
- Markanvisning får inte överlåtas eller upplåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
- Byggaktören ska i övrigt följa, av kommunen framtagna policys, gällande styrdokument och riktlinjer. Vilka policys, styrdokument och riktlinjer som är relevant för projektet kan förtydligas i avtal.

## Information om markanvisningar

På kommunens hemsida [www.harryda.se/markanvisning](http://www.harryda.se/markanvisning) går det att läsa om aktuella markanvisningar för bostäder. Här kan även byggaktörer eller andra intressenter som önskar få inbjudan till aktuella markanvisningar anmäla sitt intresse. När kommunen bjuder in till en ny markanvisning, informeras de byggaktörer som anmält sitt intresse via formuläret. Inbjudan till markanvisning publiceras även på hemsidan.

Anmäl intresse för inbjudan till markanvisningar på:

[tjanster.harryda.se/skrivtillshb](http://tjanster.harryda.se/skrivtillshb)

På kommunens hemsida [www.harryda.se/foretagande/markochlokaler](http://www.harryda.se/foretagande/markochlokaler) går det att läsa om kommunens försäljning av verksamhetsmark.