

Riktlinjer för markanvisning i Borlänge kommun

Beslutad av kommunstyrelsen 2016-10-04



En växande stad

Borlänge tillhör det nya Dalarna. Här finns traditionen kvar, men fokus ligger på framtiden. Borlänge är Dalarnas utvecklingscentrum. Borlänge kommun växer och efterfrågan på bostäder ökar i samma takt.

Borlänge och Falun har gemensam översiktsplan som antogs 2014. Översiktsplanen FalunBorlänge ger uttryck för viljan att samverka och skapa ett centrum för utveckling i hela Dalaregionen.

Borlänge kommun bjuder in de aktörer som vill vara med och påverka kommunens nya men även befintliga bostadsområden. Översiktsplanen FalunBorlänge möjliggör målet att bygga 250 nya bostäder per år.

| | | | |
|---|---|--|--|
| Dokumentnamn Riktlinjer för markanvisning i Borlänge kommun | | Dokumenttyp Riktlinje | Omfattar Kommunen, kommunala bolagen |
| Dokumentägare Sektorchef, samhällsbyggnadssektorn | Dokumentansvarig Markingenjör, plan- och markkontoret | Publicering Författningssamling, Insidan | |
| Författningsstöd Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, SFS (2014:899) . | | | |
| Beslutad 2016-10-04, §174 | Bör revideras senast Vid behov | Beslutsinstans Kommunstyrelsen | Diarienummer 2016/457 |

Riktlinjer för markanvisning

Bakgrund

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar trädde i kraft 2015-01-01. Lagen hänvisar alla kommuner som genomför markanvisningar att de ska anta riktlinjer för markanvisning.

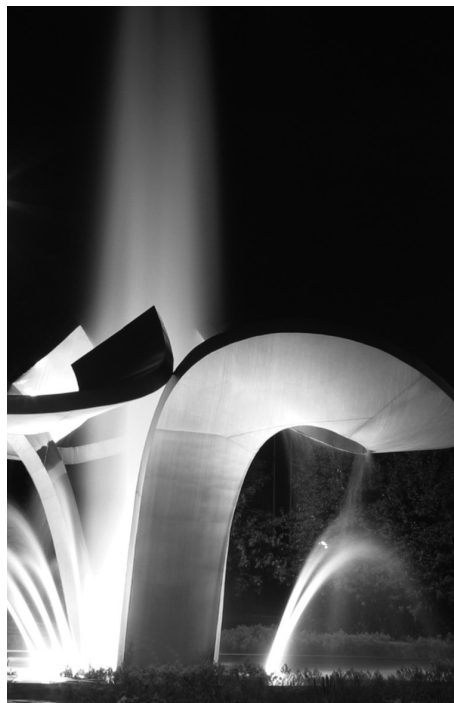
Riktlinjerna är tillämpliga endast i de fall där kontakten mellan kommunen och exploatör inte skett genom någon form av tävling. I dessa fall ställs villkoren för vinnande anbud direkt i marköverlåtelsehandlingen.

Syfte

Det övergripande syftet med riktlinjer för markanvisning är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall då kommunägd mark ska säljas för att bebyggas. Riktlinjer skapar också tydlighet för handläggarna och minskar därmed handläggningstiden.

Förutsättningar för markanvisning

Borlänge kommun välkomnar byggherrar att visa intresse för både detaljplanerad mark men även för mark som ännu inte har planlagts. För att få en markanvisning förväntas att lämnat förslag till byggnation överensstämmande med, i förekommande fall, gällande detaljplan eller översiktsplan FalunBorlänge. Kommunen ser gärna att förslag till byggnation av bostäder ska bidra till ett varierat utbud av upplåtelseformer. Det möter kommunens avsikt att vara tillgänglig för alla!



Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning innebär att en byggherre får rätt att, utan konkurrens och under en begränsad tidsperiod förhandla med kommunen för att bebygga ett visst markområde som kommunen äger. Markanvisningen formaliseras genom ett avtal mellan kommunen och byggherre. Avtalet reglerar rättigheter, skyldigheter och kostnadsfördelning mellan parterna för den process som föregår ett lov att bebygga marken.

En markanvisning tidsbegränsas beroende av om detaljplan finns och stämmer med planerad byggnation eller om detaljplan behöver upprättas eller ändras. En markanvisning ges på den mark som kommunen äger.

För de fall då marken som avses exploateras är i privat ägo så tecknas istället ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. Avtalet reglerar villkoren för genomförandet av detaljplanen. Särskild vikt läggs på tydliggörande av kostnadsfördelning mellan kommun och byggherre avseende allmänna anläggningar som blir en följd av exploateringen.

Markanvisningsavtal

Syftet med markanvisningsavtalet är att skapa tydlighet i ett inledande skede av byggprocessen avseende de kostnader och ansvar som åvilar vardera parten. Dessa villkor följs i nästa skede upp med ett genomförande avtal, eller exploateringsavtal, som ska godkännas av exploatör och kommun. Plan- och markkontorets verksamhetschef beslutar om mark som ska markanvisas genom godkännande av upprättat markanvisningsavtal.

Mark inom detaljplan

Markanvisning begränsas i tid till max sex månader. Under avtalstiden förväntas byggherren ta fram ett förslag till byggnation som överensstämmer med planens syfte. Bygglovsansökan ska förklaras komplett, av bygglovshandläggare, inom avtalstiden. Förlängning av markanvisningen kan ges om förseningen inte kan härledas till byggherren. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med projektering. Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan utan godkännande av verksamhetschef för plan- och markkontoret. Markanvisning kan gälla för byggnation av bostäder men även för utbyggnad inom arbetsplatsområden.

Mark som är planlagd för småhustomter markanvisas inte. Kommunen tillämpar tomtkö.

Mark som *inte omfattas* av detaljplan eller där aktuell plan måste ändras

Intressentens/byggherrens idéskiss för aktuellt område bör stämma med kommunens översiktsplan och i förekommande fall den fördjupade översiktsplanen. Om förslag avviker från översiktsplan FalunBorlänge, i vissa delar, bedöms förslaget utifrån nytta och genomförbarhet.

Planavtal ska tecknas mellan kommunen byggherren. Byggherren bekostar framtagande av detaljplanen enligt fastställd avgift. Nödvändiga utredningar och eventuella påföljande åtgärder bekostas i normalfallet av byggherren. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med planläggning av området.

Tiden för markanvisningen begränsas till två år eller tre månader efter lagakraftvunnen detaljplan. Om det under avtalstiden är uppenbart att byggherren inte avser att genomföra byggprojektet har kommunen rätt att i för tid avbryta avtalet. Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan. Om

detaljplan inte kan vinna laga kraft eller om andra händelser inträffar som inte möjliggör planerat byggprojekt har byggherren ingen rätt till ersättning och har inte heller rätt att ställa krav på ny markanvisning.

Tilldelningsmetoder vid markanvisning

Markanvisning kan ske på olika sätt. Beslut om tilldelningsmetod fattas av plan- och markkontorets verksamhetschef. De metoder som tillämpas i Borlänge kommun är följande:

Direktanvisning – Markområdet anvisas av särskilda skäl till en utvald byggherre.

Anbudsförfarande – Kommunen redogör för de förutsättningar och krav som gäller för det område som ska markanvisas. Intressenter får lämna bud för att få möjligheten att bli aktuell som byggherre för bestämt projekt.

Markanvisningstävling – Liknar anbudsförfarande men när den här tilldelningsmetoden används är det för att kommunen vill lägga särskild vikt vid utformning av området, bevara vissa värden m.m. Kommunstyrelsens arbetsutskott ska godkänna tävlingsunderlaget. Särskild jury utser och föreslår vinnande förslag. Plan- och markkontorets verksamhetschef godkänner vinnande förslag.



Handläggningsrutiner

Ansvarsfördelning för markanvisning

Plan- och markkontoret, som ingår i samhällsbyggnadssektorn, leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandeåtgärder i detaljplaneprocessen. Inom samhällsbyggnadssektorn finns ett gott och väl inarbetat samarbete.

Intresseanmälan

Intresseanmälan för kommande markanvisningar lämnas till kommunens plan- och markkontor. Anmälan ska vara skriftlig och innehålla uppgifter om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter. Referenser till genomförda projekt ska lämnas. Finns inte genomförda projekt ska en tydlig verksamhetsbeskrivning lämnas. Intresseanmälan ska lämnas till e-post planmark@borlange.se alternativt till hänvisning vid enskilda annonserade projekt. En intresseanmälan är en offentlig handling.

Ansökan om markanvisning

Vissa områden för markanvisning visas på Borlänge kommuns hemsida www.borlange.se/bygga-bo-och-miljo/. Ansökan om markanvisning föregås av en intresseanmälan. Samhällsbyggnadssektorn arbetar med ärendelots vilket innebär att byggherren bjuds möjlighet att träffa kompetenser från bygg-, miljö-, plan- och markkontor i ett tidigt skede. Kommunens ambition är att kunna lämna en markanvisning inom en månad från accepterat förslag till exploatering av aktuellt område. Det ställer kravet på dig som byggherre att ha en genomförandeplan färdig som redovisar både utformning och tidplan för projektet. Viktigt är att kunna redovisa att projektet är ekonomiskt genomförbart.

Projektledning

När byggherre tilldelats en markanvisning utses en projektledare. Projektledaren vägleder byggherren genom hela processen för att på så sätt medverka till en enklare och snabbare handläggning. Projektledaren ser till att byggherren får rätt kontakter för frågor som leder arbetet framåt.

Bedömningsgrunder

Ekonomi och genomförbarhet av byggprojekt

Borlänge kommun välkomnar både stora och små byggherrar att bidra till kommunens utbyggnad. Vid valet av byggherre beaktar kommunen byggherrens ekonomiska förutsättningar för att genomföra byggprojektet. Referenser till liknande genomförda projekt ska lämnas. Borlänge kommun förväntar att en genomförandeplan finns framtagen i ett tidigt skede. Den byggherre som saknar projekt att referera till ska lämna en tydlig verksamhetsbeskrivning tillsammans med genomförandeplanen. Valet av byggherre utgår också från hur väl det presenterade byggprojektet bidrar till kommunens mångfald av hustyper och upplåtelseformer.

Borlänge kommun välkomnar välvilja från byggherren att uppföra byggnader för särskilda behov som en del i samhällsbilden.

Hållbarhet

Föreslaget byggprojekt ska återspegla hållbarhet ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Kommunens beslutade strategier, riktlinjer och mål finns tillgängliga på kommunens hemsida:

www.borlange.se/kommun-och-politik/planer-och-styrdokument/

Övrigt

Om markanvisningen, av olika anledningar, inte kan genomföras enligt överenskommelse mellan parterna ska byggherren bära sina egna kostnader och har inte rätt att ställa krav på kommunen att få ny markanvisning.







Markprissättning

Kommunen ska inte medverka till upptrissade priser men får heller inte sälja mark under marknadsvärdet. Vid ett anbudsförfarande kan marken säljas till ett pris som marknaden visar sig villig att betala i de enskilda fallen. Utgångspris är alltid bedömt marknadsvärde. Om kommunen valt att tilldela genom direktanvisning ska markpriset bestämmas genom värdering av extern certifierad värderingsman. Detta värde ska användas vid marköverlåtelsen.

Kostnader för allmänna anläggningar som blir en följd av ett exploateringsprojekt ska fördelas mellan exploatören och kommunen utifrån vad som är rimligt med hänsyn till exploateringen. Om kommunen bekostat utredningar och åtgärder för att göra ett område byggklart läggs dessa kostnader till markpriset. Då byggherren bekostar detaljplanen ställs kostnader för utredningar och åtgärder direkt till byggherren.

Kostnad för ledningsanslutningar tillkommer alltid.

Markpriset vid en markanvisningstävling kan utgå från bedömt värde men kan också vara en av urvalskriterierna. Om det senare gäller så ska kommunen ange ett lägsta pris.



Plan- och markkontoret
Borlänge kommun
781 81 Borlänge

Tel 0243-740 00

kommun@borlange.se
www.borlange.se