



Riktlinje för markanvisningar

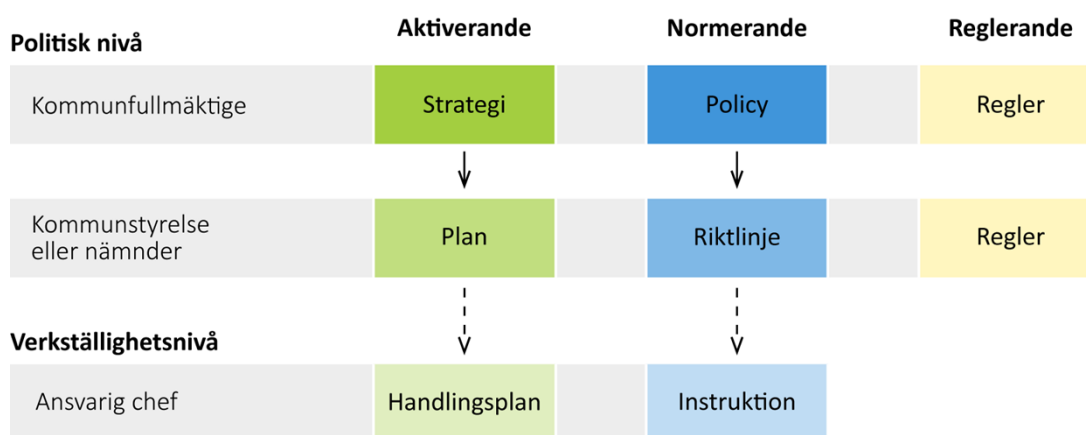
Beslutat av: Kommunstyrelsen
Datum/paragraf: 2025-10-28 § §231

www.borlange.se/forfattningssamling



BORLÄNGE

Borlänge kommuns politiska styrdokument



Figur 1 Visar kommunens dokumentstruktur för politiska styrdokument. Kommunfullmäktige beslutar om strategier och policys, medan kommunstyrelse och nämnder beslutar om planer och riktlinjer. Alla politiska instanser kan även besluta om vissa regler. Strategier och planer är aktiverande styrdokument, som talar om vad kommunen vill förändra och styr vad som ska göras. Policys och riktlinjer är normerande styrdokument, som handlar om befintlig verksamhet och styr kommunens förhållningssätt. Om de politiska styrdokumenterna behöver förtydligas kan ansvarig chef ta fram en handlingsplan eller instruktion. En handlingsplan är ett aktiverande och instruktion ett normerande styrdokument.

Riktlinje

Detta politiska styrdokumentet är en riktlinje och ska fungera som vägledning för värderingar och förhållningssätt inom kommunstyrelsens eller ansvarig nämnds ansvarsområde. Riktlinjen anger ramarna för handlingsutrymmet inom en viss fråga. En riktlinje är ett normerande styrdokument och har ofta fokus på hur kommunen fungerar internt. En riktlinje kan även gälla myndighetsutövning och ge stöd vid handläggning.

Dokumentnamn:	Riktlinje för markanvisningar
Diarienummer:	KS 2024/1465
Dokumentägare:	Förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen
Dokumentansvarig:	Verksamhetschef strategi och fastighet
Planerad revidering:	2028-12-31
Kopplade dokument:	-
Övrig information:	-

Senaste revidering

Datum och paragraf:	-
Beskrivning:	-

Innehåll

1.	Inledning	5
1.1	Syfte med styrdokumentet	5
1.2	Lagstiftning	6
2.	Ansvarsfördelning för markanvisning	6
3.	Vad regleras i plankostnadsavtalet?	6
4.	Principer för kostnadsfördelning	7
5.	Upplåtelse av mark	7
5.1	Försäljning	7
5.2	Nyttjanderätt, arrende	7
6.	Allmänna villkor vid markanvisning eller markförsäljning	7
7.	Markanvisning för bostäder	10
7.1	Anbudstävling.....	10
7.2	Urval, genomförande och bedömningsgrunder	11
7.2.1	Markpris.....	11
7.2.2	Mångfald i boendet	11
7.2.3	Boendekostnader	11
7.2.4	Arkitektonisk kvalitet.....	11
7.2.5	Egna Hem.....	12
7.2.6	Tidplan för genomförande.....	12
7.2.7	Främjande åtgärder för ökad integration	12
7.2.8	Bidragande till ökad sysselsättning.....	12
7.2.9	Åtgärder för att underlätta för boende att främja en hållbar miljö	12
7.2.10	Byggande med begränsad klimatpåverkan.....	12
7.2.11	Byggnation med blandade funktioner	12
7.3	Direktanvisning för bostäder	12
7.4	Kriterier för direktanvisning av mark för bostäder	13
7.5	Krav på innehåll i förslag från exploitör	14
8.	Markanvisning för verksamheter	15
9.	Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt	16
10.	Prissättning	17

11. Intresseanmälan.....	17
11.1 Spridning	18
12. Definitioner och förtydliganden.....	18
13. Uppföljning	20
14. Revidering	20

1. Inledning

Borlänge kommun har i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beslutat att anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna är övergripande och vägledande. I lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar 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."

1.1 Syfte med styrdokumentet

En markanvisning syftar till att senare leda till att ett bindande avtal om överlåtelse av mark tecknas med sådana villkor för exploateringen som så långt möjligt säkerställer att en detaljplan kan genomföras så att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I avtalet regleras t.ex. projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

Riktlinjer för markanvisningar gäller huvudsakligen inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande (småhus, helårsbostad). Småhustomter (helårsbostad) säljs i första hand genom den kommunala tomtkön och enligt de regler som gäller för denna. Undantagsvis kan ett bolag inlämna intresseanmälan och få direktanvisning utav villatomter för enskilt bebyggande (småhus, helårsbostad), men innan direktanvisning för småhustomter blir aktuellt behöver småhustomterna ha annonserats i kommunens tomtkö under minst sex månader utan att intresseanmälan från personer i tomtkön inkommit.

Syftet med riktlinjen är att:

- Skapa transparens genom tydliga och förutsägbara spelregler för markanvisningar.
- Skapa förutsättningar för mångfald bl.a. avseende exploatörer, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning.
- Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Markanvisningar i Borlänge kommun förväntas om möjligt följa beslutade kommunala mål- och policydokument. Kommunen har som målsättning att skapa förutsättningar för exploatörer att utveckla olika aspekter av hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt.

1.2 Lagstiftning

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

2. Ansvarsfördelning för markanvisning

Kommunstyrelsen ansvarar för de politiska beslut som rör markanvisningar. Kommunstyrelsen har delegerat till verksamhetschef för strategi- och fastighet att besluta om markanvisningar och rent praktiskt undertecknar verksamhetschef därmed även markanvisningsavtal. Mark- och exploateringsenheten vid samhällsbyggnadsförvaltningen leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen.

Markanvisningen föregås, gällande mark för bostäder, av att kommunen anordnar anbudstävling eller genom direktanvisning.

Mark för verksamheter anvisas huvudsakligen genom direktanvisning efter intresseanmälan till kommunens näringslivskontor som överlämnar förfrågningar till mark- och exploateringsenheten som tar det vidare för beslut samt undertecknande till verksamhetschef för strategi och fastighet. Mark för verksamheter kan i undantagsfall anvisas via anbudstävling eller överlåtas via direktförsäljning.

Direktanvisning för bostäder kan ges när verksamhetschef för strategi och fastighet bedömer att det ej föreligger något behov av anbudstävling. Intresseanmälan för direktanvisning för bostäder ska göras till mark- och exploateringsenheten på strategi och fastighet. Motiv som kan berättiga direktanvisning finns beskrivet under kriterier för direktanvisning av mark för bostäder punkt 7.4.

3. Vad regleras i plankostnadsavtalet?

Kommunen tar ut en avgift för kostnader i samband med detaljplanearbete. Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen. Avgiften regleras då med beställaren till detaljplanen i ett plankostnadsavtal. Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan, vilket innebär att kommunen beställer de undersökningar och utredningar som krävs för lämplighetsbedömning inom planarbetet. Exploatören deltar på egen bekostnad i detaljplanearbetet. Det vill

säga beställer och bekostar de undersökningar, utredningar och skisser som erfordras för exploatörens projekt och kommande genomförande av byggnation.

4. Principer för kostnadsfördelning

Om kommunen är huvudman för allmän plats utformar och ansvarar kommunen för utbyggnad av alla allmänna platser och anläggningar. Exploatören finansierar i normalfallet erforderliga utbyggnader och ombyggnader av allmän plats genom erlagd köpeskillning.

Anslutningsavgifter ingår normalt inte i köpeskillingen. Det åligger bolaget att ansöka om samt bekosta anslutningsavgifter för vatten, avlopp el, fjärrvärme, fiber etc. enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Kostnaderna debiteras av respektive huvudman enligt aktuella fastställda taxor. I de fall när Borlänge energi AB har fakturerat kommunen för VA-anslutningsavgift i det initiala skedet kommer kommunen att fakturera vidare motsvarande anslutningsavgift till exploatören inklusive moms efter genomförd markanvisning och försäljning.

5. Upplåtelse av mark

5.1 Försäljning

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Kommunen arbetar aldrig med tomträttsupplåtelser.

5.2 Nyttjanderätt, arrende

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig eller tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Mer information finns att läsa i dokument "riktlinjer för upplåtelse av kommunägd mark" som finns på Borlänge kommuns hemsida.

6. Allmänna villkor vid markanvisning eller markförsäljning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till maximalt två år från markanvisningsavtalets undertecknande.
- Markanvisningstidens längd ska kunna anpassas till tidplanen för planläggning, projektering och utbyggnad av infrastruktur. Om inte ett marköverlåtelseavtal tecknats inom markanvisningstiden upphör markanvisningen att gälla.

Kommunen kan medge förlängd anvisning förutsatt att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

- Exploatör som erhållit markanvisning ska aktivt och i samverkan med Borlänge kommun medverka i arbetet med bebyggelse- och genomförandeplanering samt i processer för medborgardialog initierade av kommunen.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning inom den angivna avtalstiden om kommunen erhåller ny kunskap om förutsättningarna för ett projektgenomförande, t ex markens lämplighet för ett visst ändamål. Kommunen kan även anpassa anvisningen till de förändrade förutsättningarna.
- En återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till någon form av kompensation. Projekt som avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte heller rätt till ekonomisk ersättning.
- All projektering som exploatören genomför samt utredningar inför byggnation efter detaljplanens antagande bekostas av denne.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående, i form av exempelvis dotterbolag.
- Hänsyn tas till exploatörens ekonomiska stabilitet vid bedömning av om en markanvisning kan bli aktuell.
- Grundläggande sociala krav ska respekteras och exploatören ska vara ansluten till kollektivavtal. Exploatören har även ansvar för att dess underleverantörer i form av byggaktörer är anslutna till kollektivavtal samt att de använder sig utav högst två led av underentreprenörer. En fungerande branschsamverkan är en förutsättning för att lyckas med detta och uppnå konkurrensneutralitet. Kommunen kan genom Skatteverket genomföra ekonomisk kontroll av exploatörens företag och bolagsmän om behov finns. I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal ska kommunen ställa krav på att exploatörer redovisar hur de säkerställer goda arbetsförhållanden.
- Om tidigare markanvisningar inte genomförts av exploatören, och detta inte berott på kommunen, kommer detta vägas in i kommunens bedömningar om exploatören kan bli aktuell för ny markanvisning.

- Kommunens riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas i samband med inledande diskussion om markanvisning alternativt i prospekt för markanvisning.
- Vid tecknande av markanvisningsavtal ska en markanvisningsavgift betalas för att täcka kommunens kostnader för detaljplaneläggning och markanvisning. Avgiften betalas för del av köpeskillning. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillningen vid köpets fullbordan. Om markanvisningen inte leder till marköverlåtelse har kommunen rätt att behålla markanvisningsavgiften. Kommunen återbetalar markanvisningsavgiften vid vissa typer av händelser som exploatören inte kan råda över och händelserna som berättigar återbetalning av markanvisningsavgift definieras vidare i markanvisningsavtalet.
- I marköverlåtelseavtal avseende mark, vid avslutande av markanvisning, kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Villkor kan även ställas gällande andra kriterier som exempelvis upplåtelseform för lägenheter, hållbarhetskrav eller utformning av gestaltning. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling, se punkt 9. Om kommunen upplever att part i en marköverlåtelse inte uppfyller ställda krav och villkor, eller på annat sätt missköter sig, kan detta vägas in vid framtida markförsäljningar.
- Vid markanvisning kan krav ställas på att en viss del av bostäderna som byggs inom tilldelningen ska upplåtas som hyresrätter och hyras ut till kommunen, som i sin tur hyr ut bostäderna till personer som av olika anledningar har svårt att få en bostad och som kommunen genom särskild lagstiftning har ett ansvar för. Dessa bostäder kallas kommunala boenden. Kommunen tar ansvar, som förstahandshyresgäst, för att hyran betalas in samt ansvarar för skadegörelse och överslitage.
- På kommunens begäran ska exploatören upplåta bostäder/lokaler för t.ex. barn och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden.
- Kommunens, vid varje tillfälle gällande, program, policys och riktlinjer ska i relevanta delar följas.

Villkoren gäller så länge inget annat meddelats eller beslutats av kommunen. Kommunen förbehåller sig rätten att förändra dessa allmänna villkor i enskilda projekt.

7. Markanvisning för bostäder

Kommunen beslutar hur och när en markanvisning ska genomföras. En markanvisning gällande bostäder genomförs som en anbudstävling eller som direktanvisning. Försäljningar avseende enskilda småhustomter (helårsbostad) omfattas inte av riktlinjerna förutom undantagsfall om en småhustomt varit annonserad i tomtkän i mer än sex månader utan att någon har visat intresse så kan småhustomterna komma att bli föremål för direktanvisning.

7.1 Anbudstävling

Verksamhetschef för strategi- och fastighet utser och beslutar vilken exploatör som får rätt att teckna avtal om markanvisning på följande sätt:

- Information om villkoren för markanvisningen sammanfattas i ett prospekt tillsammans med uppgifter om det aktuella området.
- Inbjudan skickas till intressenter som anmält sig på en allmän intresselista/nyhetsbrev via e-postadress: kommun@borlange.se. I inbjudan meddelas att prospektet finns att hämta på kommunens hemsida.
- Anbud och/eller förslag enligt prospektet lämnas in av intressenter och en av kommunen utsedd jury sammanväger förslagen utifrån hur väl de bidrar till anbudstävlingens uppsatta bedömningskriterier och mål. Motiven till markanvisning, vilka förutsättningarna varit och en bedömning av exploatörernas förslag redovisas skriftligen för verksamhetschef, där markanvisning till en eller flera exploatörer föreslås. Kommunen har rätt att förkasta förslag som inte följer prospektet samt rätt att förkasta samtliga förslag. Behövs ny detaljplan kan den genomföras parallellt med markanvisning/marköverlåtelse.
- Verksamhetschef tar därefter ställning till avtalet och beslutar om markanvisningsavtal. Markanvisningsavtal med utvald intressent/er/ undertecknas. Efter markanvisningsbeslut ges en skriftlig återkoppling om resultatet och grunderna för utvärderingen till de bolag som deltagit.

Prospektet innehåller information om hur markanvisningen ska gå till, hur anbud på marken ska framställas, med vilken noggrannhet intressent ska presentera sitt förslag i form av skisser/referensprojekt eller projektering samt vilka kriterier, se nedan, som kommer att tillämpas vid urval.

7.2 Urval, genomförande och bedömningsgrunder

Urvalet kan ibland ske i flera steg med olika krav på redovisning. I de fall så kallad prekvalificering tillämpas, lämnas först ett förslag i form av bilder eller hänvisning till tidigare byggprojekt in. En jury utsedd av kommunen gör ett första urval av inlämnade förslag. Därefter ges tid för de utvalda intressenterna att närmare beskriva sitt förslag utifrån de uppställda kriterierna. Efter utvärdering av bidragen väljer juryn ut det bästa bidraget för markanvisning och föreslår det för verksamhetschef att besluta om.

Vid anbudstävling kan kommunen ställa upp kriterier för kommunens bedömning. Kriterierna är ett hjälpmedel för att kommunen ska uppnå den inriktning på samhällsbyggande som önskas. Varje bostadsprojekt har sina egna förutsättningar och ska ses individuellt. Kommunen förbehåller sig därför rätten att lägga fast specifika bedömningsgrunder för markanvisning i varje enskilt område. Vilka kriterier, ett eller flera, som ska användas och hur de ska viktas bestäms i varje enskilt projekt och beskrivs i prospektet. Kriterier kan även baseras på andra program, riktlinjer och policys som gäller i Borlänge kommun. Exempel på kriterier som kan komma att användas beskrivs nedan.

7.2.1 Markpris

Markpriset kan i vissa fall vara det enda kriteriet för att få markanvisning men det kan även utgöra en del i en viktad bedömning tillsammans med andra kriterier.

7.2.2 Mångfald i boendet

Kommunen har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet inom kommunen som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Kriterier kan komma att uppställas som bidrar till en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.

7.2.3 Boendekostnader

Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som man har råd att efterfråga. Att möjliggöra boende till en långsiktigt låg total boendekostnad är något som Borlänge kommun eftersträvar. Markanvisningen kan användas för att gynna exploatörer som vill och kan bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.

7.2.4 Arkitektonisk kvalitet

Kommunen anser att arkitektonisk kvalitet är viktig. Idéer kring utformning och arkitektur kan bli aktuella för exploatören att redovisa i ett inledande skede. I prospektet kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges. Utvärdering sker av exploatörens redovisning av hur föreslagen byggnation bidrar till den gestaltning som önskas för området. I byggnation inom Borlänge kommun ska Arkitekturprogram – Borlänge kommun följas.

7.2.5 Egna Hem

Kommunen vill möjliggöra för fler att kunna köpa sin bostad eller skaffa ett eget ägt hem. Fördel kan ges i markanvisning till projekt med bostäder i ett lägre prissegment som ger långsiktigt lägre total boendekostnad.

7.2.6 Tidplan för genomförande

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan. Effektiv produktions tid som beaktar en kvalitativ byggprocess kan ges fördel om det ställs som kriterium.

7.2.7 Främjande åtgärder för ökad integration

Kommunen strävar efter att främja integrationen i kommunens olika stadsdelar och områden. Ett kriterium kan därför vara idéer kring hur ökad integration kan uppnås och hur förslaget bidrar till de mål som kommunen har för området.

7.2.8 Bidragande till ökad sysselsättning

Kommunen vill ta ett större ansvar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Exploatören kan ges fördel i markanvisning om exploatören kan bidra med exempelvis praktikplatser och/eller lärlingsplatser under byggtiden.

7.2.9 Åtgärder för att underlätta för boende att främja en hållbar miljö

Kommunen vill underlätta för invånarna att vara klimatsmarta. Enligt detta kriterium ska exploatören redovisa idéer på åtgärder som underlättar för boende i bostadsområdet att minska sin klimatpåverkan.

7.2.10 Byggnad med begränsad klimatpåverkan

Kommunen har som mål att vara koldioxidneutral till år 2030 samt står bakom det globala målet Bekämpa klimatförändringarna som beskrivs i Agenda 2030. Exploatörer som bygger med klimatsmarta lösningar som bidrar till att målet uppnås kan ges fördel i markanvisning.

7.2.11 Byggnation med blandade funktioner

Kommunen eftersträvar en blandad stadsbebyggelse där bostäder, verksamheter och kommunala servicefunktioner blandas. Idéer i överensstämmelse med Kommunens intentioner för ett område kan ge fördel i markanvisningen. Ett exempel kan vara kommunens önskemål om lokaler i bottenvåningar.

7.3 Direktanvisning för bostäder

Markanvisning genom direktanvisning kan i vissa fall ske av mark för bostäder. Vid en direktanvisning beslutar verksamhetschef på delegation av kommunstyrelsen att

mark ska anvisas en exploatör utan någon föregående anbudstävling. Direktanvisning kan initieras efter att exploatör inkommit med förslag till Borlänge kommun, mark- och exploateringsenheten.

7.4 Kriterier för direktanvisning av mark för bostäder

För att direktanvisning ska kunna ges ska minst ett av nedanstående kriterier uppfyllas.

- Förslaget är nytänkande och unikt för den specifika platsen eller på orten som helhet. En stark lokal förankring och tidigare framgångsrika projekt i kommunen kan stärka förslaget.
- Förslaget gäller en nytänkande eller unik idé om bostäder i ett lågprissegment som möjliggör att fler personer kan köpa och äga sin egen bostad.
- Förslaget innebär att bostadsbyggnation sker med en unik klimatsmart lösning som ger en positiv nettoeffekt i energianvändning eller på annat sätt bidrar till minusutsläpp av växthusgaser.
- Förslaget gäller ett geografiskt läge där intresset på marknaden är svagt eller på smart geografiskt läge.
- Förslaget gäller på mark som tidigare varit föremål för markanvisning där marköverlåtelseavtal inte kunnat tecknas.
- Förslaget gäller på mark som ligger i direkt anslutning till mark som sedan tidigare ägs av exploatören och som är svår att exploatera för annan.
- Förslaget ingår i ett markbyte.
- Exploatörens mark behöver utökas med kommunal mark för att kunna bebyggas på ett lämpligt sätt.
- Förslaget gäller på arrendeområde vilket arrendeområde innehar en byggnad som ägs av arrendatorn och där arrendatorn är en privatperson som vill förvärva äganderätt till marken.
- Förslaget gäller på mark som efterfrågas utav exploatör som normalt sett inte verkar inom Dalarnas län och där kommunen ser en stor nytta med deras unika sätt att bidra till byggandet av bostäder i Borlänge.

Ett förslag gällande direktanvisning för bostäder framställs till mark- och exploateringsenheten. Mark- och exploateringsenheten kan sedan föreslå att förslaget ska gå vidare till verksamhetschef för strategi och fastighet för beslut. Det är kommunen via verksamhetschef för strategi och fastighet som vid varje givet

tillfälle beslutar om direktanvisning ska tillämpas. Att ett bebyggelseförslag uppfyller något eller några av ovanstående kriterier ger ej någon automatisk rätt till direktanvisning.

Vid beslut om direktanvisning kommer kommunen att ställa ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, gestaltning, tidpunkt för genomförande och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Det kan vara villkor som är kopplade till vitesföreläggande eller villkor för att exploatören ska få köpa kommunens mark.

7.5 Krav på innehåll i förslag från exploatör

För att få en direktanvisning för bostäder i Borlänge kommun behövs en utförlig beskrivning av projektet. Utöver ovanstående kriterier, behöver följande presenteras i det förslag som exploatören lämnar:

- Beskrivning av tidigare erfarenheter från projektutveckling och genomförande av projekt. Exploatören ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet utan tidsfördröjning.
- Beskrivning hur projektet ska lösa frågor som rör social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.
- Beskrivning av ambitioner för projektets nytänkande och innovation som är av betydelse för platsen eller orten och på vilket sätt projektet möter ett eller flera kriterier för direktanvisning enligt punkt 7.4 ovan.

Om direktanvisning ges för att marken är svår att exploatera för annan än den som äger angränsande fastighet eller om direktanvisningen ingår i ett markbyte, så gäller inte ovanstående krav. Dock måste en beskrivning av projektet alltid lämnas.



8. Markanvisning för verksamheter

Med verksamheter avses normalt industri, kontor och handel. Mark för verksamheter anvisas huvudsakligen genom direktanvisning efter intresseanmälan till Borlänge kommuns näringslivskontor som sedan överlämnar förfrågningar till mark- och exploateringsenheten. Det ger en möjlighet för intressent att förvärva tomt, efter intresseanmälan och reservation. Direktanvisning är den vanligaste formen för anvisning av verksamhetsmark. Mark för verksamheter kan i undantagsfall anvisas via anbudstävling eller överlåtas via direktförsäljning. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. I de fall där mark överlåts eller upplåts genom att direkt ingå ett bindande marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal efter reservation av markreserven skrivs inget markanvisningsavtal. Tjänstepersoner på förvaltningen kan ha delegation från kommunstyrelsen på att ingå försäljningsavtal där försäljningssumman inte överstiger en viss i delegationsordningen bestämd försäljningssumma.

I vissa fall föranleder intresseanmälan om mark för verksamhet en ny prövning i detaljplan. Planprövningen görs då parallellt med markanvisning/marköverlåtelse. Markanvisning avseende mark för verksamheter sker som direktanvisning när en intressent inkommit med unik idé eller en idé som i stor utsträckning har en sådan verksamhet som är lämplig inom ett visst område av kommunen. Kommunens mark för verksamheter kan efter fullföljd markanvisning överlåtas till intressent.

Även vid direktanvisning kommer kommunen att ställa upp ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, tidpunkt för genomförande och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Villkoren måste kunna uppfyllas, för att den exploatör med vilken diskussioner pågår, ska få köpa byggerätten genom marköverlåtelse.



9. Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt

Vid överlåtelse av mark säkerställer kommunen att fastigheten bebyggs genom ett avtalsvillkor om att byggnation ska vara utförd inom viss tid efter exploatörens tillträde till marken. Om byggnationen inte genomförs under den avtalade tiden utgår vitesbelopp i enlighet med överlåtelsehandling. Om byggnationen inte utförs enligt andra villkor enligt marköverlåtelseavtalet kan vite även komma att utgå för det, om så har avtalats. Som säkerhet för vitesbeloppet kan kommunen vid behov kräva att en proprieborgen eller en bankgaranti on-demand upprättas på motsvarande belopp. Säkerheten ska återlämnas till exploatören efter att slutbesked utfärdats och samtliga villkor har uppfyllts.

Inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kommer kommunen göra en uppföljning av om och hur de villkor som ställts i avtal om

markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Resultatet av uppföljningen kommer att beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

10. Prissättning

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. I de fall priset inte sätts genom öppet anbudsförfarande bestäms det av kommunen efter värdering. I de fall kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas extern värderare. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA eller i kr/kvm tomtareal.

I köpeskillingen ingår, utöver råmarksvärdet, kostnader för detaljplan och kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp el, fjärrvärme, fiber etc ingår normalt inte i köpeskillingen. Kostnaderna debiteras av respektive huvudman enligt aktuella fastställda taxor. I de fall när Borlänge energi AB har fakturerat kommunen för VA-anslutningsavgift i det initiala skedet kommer kommunen att fakturera vidare motsvarande anslutningsavgift inklusive moms till exploatören efter genomförd markanvisning och försäljning.

Marknadsvärde bedöms inför beslut om markanvisning och kan räknas upp med index beroende på tiden fram till undertecknande av avtal om marköverlåtelse. Kommunen får endast genomföra markanvisningar som går i linje med kommunallagens 11 kapitel om god ekonomisk hushållning.

11. Intresseanmälan

På Borlänge kommuns hemsida finns mer information om vilken mark som är tillgänglig för verksamheter och markanvisningstävlingar för bostäder samt vilka villkor som ställs på en intresseanmälan. På hemsidan finns även Arkitekturprogram – Borlänge kommun att hämta. För få vetskap om nya markanvisningstävlingar för bostäder rekommenderar kommunen att anmäla sig för intresselista/nyhetsbrev om nya markanvisningar till e-postadress: kommun@borlange.se. De noteras då för en intresselista/nyhetsbrev gällande nya markanvisningar hos mark- och exploateringsenheten.

Det är möjligt att som intressent till verksamhetsmark vända sig till näringslivskontoret med direktförfrågningar om anvisningar av mark/byggrätter, även i andra sammanhang än vid annonserade markanvisningar.

Intresseanmälan för direktanvisning gällande mark för bostäder ska göras till mark- och exploateringsenheten på strategi och fastighet.

Kommunen ger ingen garanti till förtur eller ensamrätt. Kommunen kommer inte heller kompensera intressenter om markområdet/byggrätterna ges till annan intressent. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell intresseanmälan om markanvisning ska fattas inom 3 månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden. Intresseanmälan för markanvisning bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt, m.m. Exploatören ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. Exploatören ska även kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet utan tidsfördröjning.

11.1 Spridning

Riktlinje för markanvisning Borlänge kommun publiceras på kommunens hemsida.

12. Definitioner och förtydliganden

Allmänna villkor

Om inget annat meddelats/beslutats avser villkoren de generella villkor som kommunen ställer på exploatörer vid överlåtelse av mark genom markanvisning. Uppfylls inte samtliga villkor kan markanvisningen/marköverlåtelsen komma att avbrytas. Villkoren kan komma att anpassas för det enskilda projektet.

Anbudstävling

Anbudstävling benämns den urvalsprocess där ett antal kriterier tillämpas vid val av intressent som blir aktuell för marköverlåtelse. Normalt viktas kriterierna och viktningen anges då i prospektet för anbudstävlingen. Anbud på markprissättningen kan även ingå som ett av de viktade kriterierna. När villkoren för intresseanmälan är uppfyllda och exploatören uppfyller kraven på ekonomisk stabilitet gör kommunen, genom en jury, urval av de inkomna intresseanmälningarna med utgångspunkt från hur väl de uppfyller kriterierna enligt de utfästelser och projekteringar som gjorts inför inlämnad anmälan.

Anbudstävling med prekvalificering

Anbudstävling kan även ske som ett förfarande där prekvalificering tillämpas. Detta innebär att intressenter bjuds in via kommunens hemsida eller via en riktad inbjudan till ett antal exploatörer. I ett första steg lämnar exploatören ett förslag gällande byggnation i form av bilder eller hänvisning till tidigare byggnation. En jury utsedd av kommunen gör ett första urval av ett antal inlämnade förslag. Efter det första urvalet lämnas tid för de utvalda intressenterna att närmare beskriva sitt

förslag utifrån de uppställda kriterierna. Efter utvärdering av bidragen väljs slutligen det/de bästa bidragen ut för aktuell markanvisning.

Direktanvisning

Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en exploatör utan någon föregående anbudstävling. Detta sätt att genomföra markanvisning utgör ett undantag då överlåtelse av mark för bostäder normalt ska ske i konkurrens mellan fler exploatörer/aktörer.

Direktförsäljning

Efter att intressent och kommunen överenskommit att mark ska överlåtas från kommunen till intressent tecknas marköverlåtelseavtal gällande marken utan föregående markanvisningsavtal (optionsavtal).

Kriterier

Kommunen tillämpar framtagna kriterier vid urval av vem som får teckna avtal om markanvisning i samband med en anbudstävling beroende på projektets typ, läge och omfattning. Ett eller flera kriterier kan användas. Kriterierna kan komma att ändras i de enskilda projekten.

Markanvisning/markanvisningsavtal

Med "markanvisning" avses, i Lag (SFS 2014:899) om kommunala markanvisningar, en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören 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. Med denna överenskommelse menas ingående av avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse. Markanvisning kan ske antingen för område med antagen detaljplan, under pågående detaljplaneläggning eller i undantagsfallet inför detaljplaneläggning. Överlåtelse eller upplåtelse av mark som ägs av kommunala bolag omfattas inte av ovan nämnd lag.

Marköverlåtelseavtal

Då en markanvisning kan genomföras fullföljs detta med att ett marköverlåtelseavtal tecknas. Avtalet reglerar parternas rättigheter och skyldigheter för genomförandet av markanvisningen i enlighet med detaljplan. Avtalet beskriver vanligtvis när, var och hur genomförandet/byggnationen sker samt vem som utför och ska betala vad. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelser och andra fastighetsrättsliga frågor.

Tomträtt

Tomträtt är en nyttjanderätt till en fastighet. Tomträtt kan upplåtas av stat eller kommun. Tomträtt upplåts på obestämd tid men under vissa bestämda upplåtelseperioder. I anslutning till avslutad upplåtelseperiod har kommunen möjlighet att säga upp avtalet. Vid ny upplåtelse bestäms också avgäldsperioder. Under bestämd avgäldsperiod ska avgälden vara oförändrad. Vid varje ny avgäldsperiod kan ny tomträttsavgäld bestämmas.

Utvärdering

Kommunen utser och beslutar vilken exploatör som får rätt att teckna avtal om markanvisning efter urval av inlämnade anbud, i enlighet med prospekt för anbudstävling med tillämpande av kriterier.

Kommunala boenden

Hyresrätter där kommunen har ett förstahandskontrakt och som i sin tur tecknar ett andrahandskontrakt med personer som är i behov av bostad och som enligt kommunen uppfyller kraven för att få en bostad.

13. Uppföljning

Uppföljning av riktlinjens innehåll ska ske årligen.

Uppföljningen ska omfatta om syftet med dokumentet har uppnåtts, hur riktlinjen har tillämpats i praktiken samt säkerställa att riktlinjen bidrar till kommunens övergripande mål etc.

Om uppföljningen visar att ingen revidering av styrdokumentet behövs ska detta redovisas för ansvarig politisk instans. Datum för planerad ny revidering ändras då av dokumentansvarig till ett senare datum. Behövs en revidering så hanteras det på samma sätt som vid framtagande av ett nytt styrdokument.

14. Revidering

Revidering av styrdokumentet planeras till senast 2028-12-31.