

Program

Policy

Plan

» Riktlinjer

Regler

# Riktlinjer för markanvisning

Beslutad av kommunfullmäktige  
14 december 2015, § 158. Dnr KS2015.0527

**Dokumenttyp:** Riktlinjer

**Dokumentet gäller för:** Skövde kommun

**Diarienummer:** KS2015.0527

**Reviderad:** Ej reviderad

**Giltighetstid:** Tills vidare

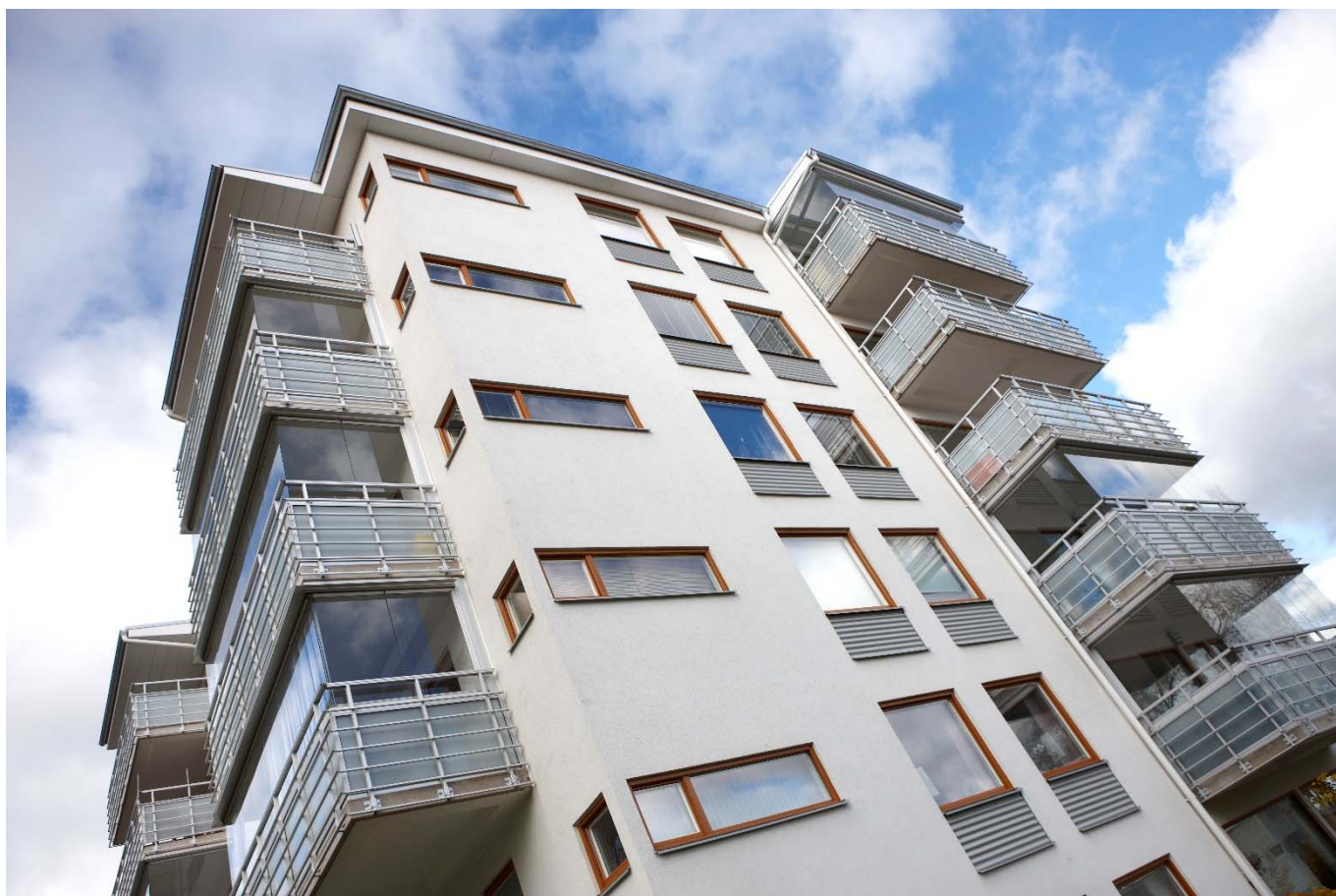
**Tidpunkt för aktualitetsprövning:** En gång per mandatperiod

**Dokumentansvarig:** SC SSB

**Andra tillhörande dokument:** Utbyggnadsordning

# Riktlinjer för markanvisning

## Skövde kommun



2015-11-24



# Innehåll

<b>Var med och utveckla Skövde! .....</b>	<b>4</b>
<b>Markanvisning – så fungerar det.....</b>	<b>5</b>
<b>Bostäder .....</b>	<b>7</b>
Tre metoder för markanvisning gällande bostäder .....	8
Från ansökan till genomförd markaffär .....	9
<b>Verksamhetslokaler .....</b>	<b>10</b>
<b>Kostnader och markpris.....</b>	<b>11</b>
<b>Vem ansvarar för vad?.....</b>	<b>12</b>

# Var med och utveckla Skövde!

Skövde är inne i en stark tillväxtperiod. Det behövs 300 nya bostäder per år över tid och nya verksamhetslokaler för ett expansivt näringsliv.

Kommunen har god planberedskap och en balanserad markreserv, och verkar kontinuerligt för att stärka och utveckla samarbetet med byggherrar. Målet är att vi tillsammans ska skapa en ännu effektivare process som leder till både ökat byggande och lägre kostnader.

Med detta dokument, "Riktlinjer för markanvisning", vill vi ge tydlig information om de fördelningsgrunder och rutiner kommunen tillämpar vid anvisning av mark.

Först finns ett stycke om hur markanvisningen i Skövde kommun fungerar generellt. Därefter beskrivs processen specifikt för bostäder respektive verksamhetslokaler.

Till sist finns information om kostnader och markpris samt om ansvarsfördelningen gällande markanvisning inom kommunen.

Vi ser fram emot kontakter angående markanvisning för bostäder och verksamhetslokaler från byggherrar med olika inriktningar och idéer.

Varmt välkomna att vara med och utveckla Skövde!

# Markanvisning – så fungerar det

Markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre. Den ger byggherren ensamrätt att arbeta med ett bostads- eller lokalprojekt på mark som kommunen äger, under en viss tid och enligt vissa villkor. Denna rätt kan ges som en **markreservation** eller genom ett **markanvisningsavtal**.

## Markreservation

En markreservation på mark som **inte är detaljplanelagd** ges för att byggherren i lugn och ro ska få möjlighet att utreda förutsättningarna för byggnationen närmare. Under tiden görs detaljplaneläggning av marken. Denna markreservation kan därför sträcka sig så långt som över 18 månaders tid. Markreservationen formaliseras genom tecknande av ett markreservationsavtal som är relativt kortfattat och generellt.

En markreservation på mark som **redan är detaljplanelagd** ges under maximalt tre månader. Då ska byggherren ha möjlighet att undersöka till exempel marknadsförutsättningarna för projektet.

## Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är fastare i sin form än en markreservation. Av markanvisningsavtalet framgår alla kända förutsättningar för projektets genomförande och villkoren för försäljning/upplåtelse. Markanvisningsavtalet har i väsentliga delar samma innehåll som ett köpekontrakt.

En förutsättning för tecknande av markanvisningsavtal är att det finns en gällande detaljplan som stödjer projektet. Förutsättningarna för projektet är relativt klara när det gäller innehåll och storlek samt teknik och ekonomi.

## Villkor

1. En markanvisning är tidsbegränsad enligt tabellen nedan. Möjlighet till förlängning finns.

	Detaljplan	Kostnad	Maxtid	Beslut
<b>Markreservation på ej detaljplanelagd mark</b>	Nej	Nej (dock plankostnad)	18 mån	Kommunstyrelsens Arbetsutskott (KSAU)
<b>Markreservation på detaljplanelagd mark</b>	Ja	Nej	3 mån	≤ 50 bostäder eller verksamhet Mark och exploateringschefen (MexC) > 50 bostäder KSAU
<b>Markanvisningsavtal</b>	Ja	Ja	6 mån	≤ 30 bostäder MexC > 30 till ≤ 100 bostäder eller verksamhet KSAU > 100 bostäder Kommunstyrelsen (KS)

2. För att en förlängning av markanvisning ska vara aktuell måste byggherren ha drivit projektet aktiv. En förlängning av en markanvisning beslutas av samma instans som undertecknat markanvisningen. Vid överklagande av detaljplan eller bygglov förlängs markanvisningen med motsvarande tid.

3. En markanvisning kan återtas i förtid om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
4. När ett projekt avbryts innan det fullföljts, är grundprincipen att byggherren **inte** har rätt till ersättning av nedlagda kostnader eller rätt till en ny markanvisning som kompensation. Erlagd markanvisningsavgift/handpenning kan återbetalas om projektet avbryts till följd av myndighetsbeslut.
5. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.





## Bostäder

Vid val av byggherre verkar Skövde kommun för att det ska finnas goda konkurrensförhållanden på marknaden. Vid urvalet beaktas tidigare genomförda projekt samt nytänkande och engagemang för att skapa bra boende- och stadsmiljöer inklusive sociala åtaganden. En långsiktig kvalitets- och miljöstrategi hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder och lokaler ska uppnås. Vid valet av byggherre tas även hänsyn till ekonomisk stabilitet.

Mark för bostadsbyggnation som kommunen äger kan fördelas enligt tre olika metoder beroende på tomtens läge, storlek och tänkt användningsområde. Nedan beskrivs de grundprinciper som styr vilken metod för tilldelning som används.

Principerna gäller för samtliga typer av bostadsbebyggelse såsom flerfamiljshus, radhus, parhus eller gruppbebyggda enfamiljshus. Undantaget är villatomter avsedda för privatpersoner som fördelas via särskilda bestämmelser via den kommunala tomtkön.

Skövde kommuns utbyggnadsordning (planering) finns tillgänglig på [www.skovde.se](http://www.skovde.se) under Bygga och Bo. Utbyggnadsordningen fastställs av kommunstyrelsen minst en gång per år.

I utbyggnadsordningen finns en lista över de projekt som kommunen planerar att driva. Det framgår tydligt av utbyggnadsordningen vilken metod för markanvisning som kommer att tillämpas.

# Tre metoder för markanvisning gällande bostäder

## Metod: Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte finns något behov av jämförelseförfarande. Det kan till exempel vara då en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga, och kommunen bedömer att förslaget är bra. Direktanvisning kan även användas när kommunen önskar en viss profil i ett område, till exempel inom socialt åtagande eller hållbart byggande, och en specifik byggherre vill åta sig detta. Direktanvisning kan också tillämpas på återlämnade anvisningar, om kommunen bedömer att en ny sökande byggherre kan uppfylla likvärdigt eller bättre förslag än tidigare sökanden. Villkoren för markanvisning och kraven på byggherren ska alltid gälla.

Generellt bör förslag från byggherrar överensstämma med kommunens långsiktiga mål och med översiktsplanen. De ska även vara anpassade till platsens förutsättningar och ringa in eventuella tekniska svårigheter samt bedömas vara ekonomiskt hållbara – både ur kommunens och ur byggherrens perspektiv.

## Metod: Intresseförfrågan, jämförelse

För bostadsprojekt där flera aktörer kan förväntas vara intresserade tillämpas tilldelningen av markanvisning genom intresseförfrågan. Initiativet till intresseförfrågan kommer från kommunen själv utifrån att projektet står på tur i utbyggnadsordningen.

I samband med att byggherrar anmäler intresse att delta i projektet ska en enklare redovisning av planerad byggnation göras. Kommunen för därefter en dialog med de som är intresserade av att genomföra projektet. Förslagets utformning stäms av mot givna planförutsättningar och andra förutsättningar för den specifika platsen. Vilka kriterier för val av byggherre som gäller för det aktuella projektet framgår av respektive intresseförfrågan.

För att få kommunens utskick av intresseförfrågningar kan byggherrar anmäla sig via mail till [samhallsbyggnad@skovde.se](mailto:samhallsbyggnad@skovde.se).

## Metod: Tävling

På vissa attraktiva tomter är utformningen av bostäder särskilt viktig för stadens vidareutveckling. Då kan fördelning av marken ske genom markanvisningstävling.

Vid en markanvisningstävling krävs en omfattande redovisning av arkitektur och innehåll. Valet av byggherre sker genom en sammanvägning av dessa faktorer. Förslagets utformning ställs mot givna planförutsättningar samt andra förutsättningar för den specifika platsen. Efter genomförd markanvisningstävling utarbetar kommunen detaljplan i samråd med byggherren. Av tävlingsförutsättningarna framgår också vilka kriterier som ligger till grund för val av byggherre för det aktuella projektet.

## Från ansökan till genomförd markaffär

Förslag och idéer om markanvisningar lämnas antingen direkt till kommunens mark- och exploateringsenhet. De kan också redovisas vid särskilda tillfällen då kommunens tjänstemän finns samlade, så kallade byggdialoger. Information om hur man bokar tid för byggdialog finns på [www.skovde.se](http://www.skovde.se) under Bygga och Bo.

När en markansökan kommer in till kommunen undersöks planförutsättningarna för det aktuella projektet. I de fall marken saknar detaljplan krävs ytterligare utredningar för att bedöma om projektet är möjligt att genomföra. Nedan angivna tider kan förlängas när förutsättningarna för projektet så kräver.



### Vad behöver en ansökan innehålla?

Vilket material som ska lämnas in tillsammans med en markanvisningsansökan skiljer sig åt mellan den mer lösa formen markreservation och det mer genomarbetade markanvisningsavtalet.

#### Markreservation

Byggherren ska presentera projektet i tillräcklig omfattning för att det ska vara möjligt att bedöma projektets lämplighet och om de ställda kraven uppfylls. Exempel på underlag är enkla skisser, referensbilder, beskrivning av volym och inriktning. Vid redan detaljplanlagda ytor kan det vara tillräckligt med en uppgift om att vad byggherren avser att bygga enligt plan.

#### Markanvisningsavtal

I samband med ett markanvisningsavtal krävs ett mer omfattande underlag från exploatören: principskisser avseende byggnadsvolymer och utformning, höjdsatt situationsplan, beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform samt en redogörelse för olika tekniska frågor som är av vikt för det aktuella projektet.



## Verksamhetslokaler

Skövde kommun har mark för industri och övriga verksamheter som önskar etablera sig i kommunen. Marken ska erbjudas verksamheter som planmässigt passar ett visst område. Normalt sker därför tilldelningen genom direktanvisning.

Byggherrar som är intresserade av mark för verksamhetslokaler kontaktar kommunens näringslivsenhet som samverkar med sektor samhällsbyggnad i dessa frågor.

För verksamhetstomter tecknas vanligtvis ett markreservationsavtal med byggherren. Reservationen är kostnadsfri och gäller upp till 3 månader. Efter reservationstiden tecknas i normalfallet ett köpekontrakt. Köpet är villkorat med inlämnande av bygglov och byggstart. Nedan angivna tider kan förlängas när förutsättningarna för projektet så kräver. I de fall det krävs en detaljplaneändring eller en ny detaljplan för byggnationen förlängs processen i de inledande stegen.

### Från ansökan till byggstart på detaljplanelagd mark



### Vad behöver en ansökan innehålla?

Inför tecknade av ett markreservationsavtal tecknas bör byggherren presentera sitt tilltänkta projekt i tillräcklig omfattning för att kommunen ska kunna bedöma om projektet i sig är lämpligt och om byggherren uppfyller de ställda kraven. Det underlag som bör delges kommunen är enkla skisser, referensbilder, beskrivning av volym och inriktning.

# Kostnader och markpris

## Så fördelas kostnader för exploatering

Grundprincipen är att byggherren står för alla kostnader som är en förutsättning för byggnationen och som uppstår till följd av den. Dessa kostnader betalar byggherren antingen direkt eller indirekt via markpriset.

### Plankostnad

För att kommunen ska få täckning för sina kostnader i samband med planarbetet tas en kostnad ut av byggherren enligt självkostnadsprincipen. Denna kostnad ligger antingen i markpriset för redan detaljplanelagd mark, eller så tas den ut direkt av byggherren via separat tecknat plankostnadsavtal. Vilket alternativ som gäller i det aktuella fallet framgår av markanvisningsavtalet.

### Projektering och byggnation av allmänna gator och platser

Dessa arbeten utförs vanligen av kommunen och kostnaden tas ut av byggherren via markpriset.

### Byggklar tomt

Nödvändiga åtgärder för att få en tomt byggklar, som till exempel flytt av befintlig infrastruktur och sanering av mark, ombesörjs av kommunen. Kostnaderna för detta tas ut av byggherren via markpriset.

### Övriga avgifter

Kostnad för anslutning till övrig försörjning som vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme etc. tas ut av byggherren via ordinarie taxa.

## Kostnad för markanvisning

### Kostnad för markreservation

Det kostar ingenting att få en markreservation av Skövde kommun.

### Kostnad för markanvisningsavtal

I samband med tecknande av markanvisningsavtal tas en handpenning på köpeskillingen ut. Denna räknas sedan av vid själva markköpet. Storleken på handpenningen beräknas som fem procent av uppskattad markaffär.

Handpenningen återbetalas om byggherren skulle välja att inte realisera projektet inom utsatt tid.

## Markpris

Mark avsedd för bostäder anges som kr/m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea), medan markpris avsedd för verksamheter beräknas utifrån kr/m<sup>2</sup> tomtyta.

När mark prissätts ska marknadsvärdesprincipen tillämpas och kommunen följer prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Olika priser kan därför gälla för olika delar av kommunen. Det kan även finnas olika kvaliteter inom området som påverkar prisbilden inklusive byggrättens specifika förutsättningar samt kommunens kostnader för att få tomten byggklar. I de fall det finns otydligheter kring det faktiska marknadsvärdet kan en oberoende expert få uppdraget att göra en värdering.

# Vem ansvarar för vad?

Inom Skövde kommun ansvarar sektor samhällsbyggnad för att samordna och leda samhällsbyggandet i kommunen. Sektor samhällsbyggnad består av flera enheter varav tre är direkt involverade i processen kring markanvisningar.

## Planenheten

Planenheten ansvarar för kommunens översikts- och detaljplanering. Antagandebeslut fattas i kommunfullmäktige. En beviljad markanvisning innebär alltså inte med automatik att kommunen tagit ställning i planfrågan.

## Bygglovsenheten

Bygglovsenheten bereder bygglov för beslut i byggnadsnämnden. En beviljad markanvisning kan därmed inte likställas med ett löfte om att få ett bygglov beviljat.

## Mark- och exploateringsenheten

Mark- och exploateringsenheten representerar kommunen som fastighetsägare, initierar fastighetsbildning samt köper och säljer fastigheter. Mark- och exploateringsenheten ansvarar för kommunens exploateringsverksamhet, det vill säga planering och genomförande av nya projekt för bland annat bostäder och verksamheter. Det är till mark- och exploateringsenheten du vänder dig med en förfrågan om markanvisning.

Mark- och exploateringsenheten  
[samhallsbyggnad@skovde.se](mailto:samhallsbyggnad@skovde.se)

Byggdialogen  
Boka tid på [www.skovde.se](http://www.skovde.se) under Bygga och Bo

Ansökningar som kommer in till Skövde kommun registreras i ett särskilt register hos mark- och exploateringsenheten. Enheten för också ett register över genomförda markanvisningar (både reservationer och markanvisningsavtal).

## Näringslivsenheten

Byggherrar som är intresserade av mark för verksamhetslokaler kontaktar kommunens näringslivsenhet. Näringslivsenheten samverkar med sektor samhällsbyggnad då det gäller att tillgodose behoven av mark för verksamhetslokaler.

## Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är den politiska nämnd under vilken sektor samhällsbyggnad lyder. Kommunstyrelsen har det övergripande politiska ansvaret för samhällsbyggnadsfrågorna. Det är kommunstyrelsen som i grunden har beslutanderätt om markanvisningar och försäljning av mark. Kommunstyrelsen har delegerat vissa beslut till sitt arbetsutskott (KSAU) eller till berörd tjänsteman. Fullständig delegationsordning finns i kommunens författningssamling på [www.skovde.se](http://www.skovde.se), Kommunstyrelsens delegationsordning kap. 7.





**Sektor samhällsbyggnad**

**Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)**