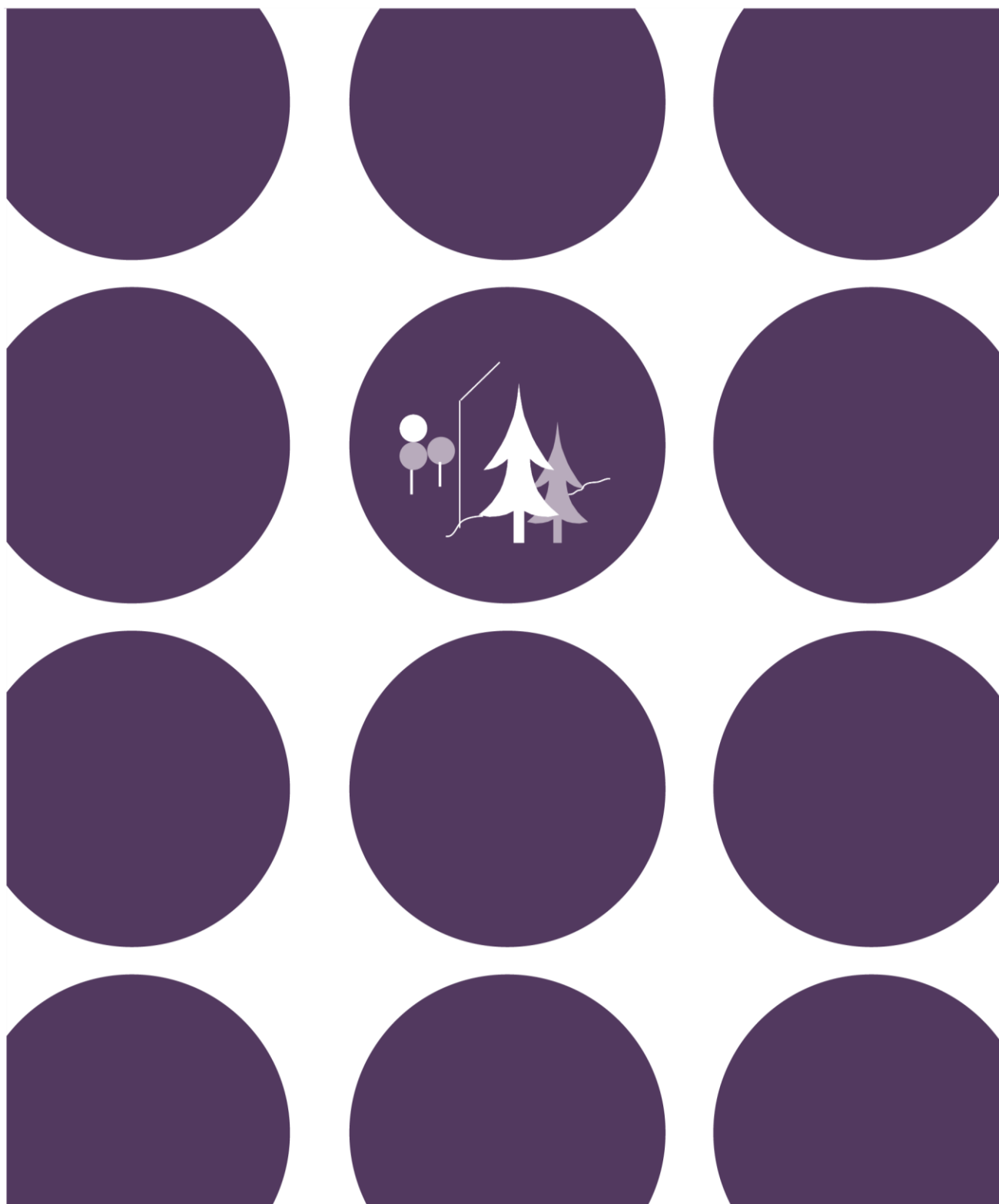


# Riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal



Mölnåls stad/ Beslutad av kommunstyrelsen 2022-01-26



## Innehållsförteckning

Inledning .....	3
Avtal under planprocessen .....	4
Utgångspunkter och mål .....	6
Handlägningsrutiner .....	7
Villkor för markanvisning .....	8
Ansökan och hantering av markanvisning .....	9
Genomförandeavtalets innehåll .....	10
Stadens ansvarsfördelning .....	11
Kontakt .....	11
Bilaga 1 .....	12

## Inledning

**Mölnads stads riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid fördelning av stadens mark till olika exploitörer och gäller vid byggande för såväl bostads-, verksamhets-, som övriga ändamål.**

Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål, handläggningsrutiner och grundläggande villkor och principer för markprissättning vid markanvisningar. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Dessa riktlinjer har antagits av kommunstyrelsen i Mölnadal 2022-01-26. Riktlinjerna ska ses över minst en gång varje mandatperiod och vid behov uppdateras.

### **En överenskommelse**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploitör.

Överenskommelsen ger exploitören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med staden om överlåtelse av ett visst av staden ägt markområde för bebyggande. En markanvisning är ofta, men inte nödvändigtvis, kopplad till ett uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett område.

### **Syfte**

Syftet med Mölnads riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal är att tydliggöra urvalsprocessen vid marktilldelning, säkerställa öppenhet, god konkurrens och säkerställa kommunala intressen.



## Avtal under planprocessen

I många fall sker markanvisning i samband med en detaljplaneprocess där villkor och förutsättningar om marköverföring definieras i ett *samarbetsavtal med markanvisning*.

Samarbetsavtalet motsvarar i princip andra kommuners planavtal, plankostnadsavtal, detaljplaneavtal, föravtal och reglerar parternas mellanhavanden under projektets planerings- och utredningsfas. Samarbetsavtal med markanvisning ska klargöra de grundläggande förutsättningarna för planläggning och genomförande såsom huvudsakligt innehåll, arbets- och ansvarsfördelningar, kostnadsfördelning, risktagande med mera. Förutom planfrågor reglerar avtalet villkor, förutsättningar och åtaganden för eventuellt kommande markförvärv. Beslut om avtalet tas i kommunstyrelsen och avtalets grundläggande principer ska gälla i kommande genomförandeavtal.

### Genomförandeavtal

Under planarbetet tecknas ett *genomförandeavtal* som bland annat reglerar marköverlåtelse, fastighetsbildning, kostnads- och genomförandeansvar för aktuell exploatering samt övriga genomförande frågor.

Genomförandeavtalet tecknas antingen före eller samtidigt som detaljplanen antas.

Avtalet villkoras av kommunfullmäktiges godkännande och att detaljplanen vinner laga kraft.

### Efter detaljplan vunnit laga kraft eller utanför detaljplanelagt område

Om markanvisning sker innan eller efter en detaljplan vunnit laga kraft eller utanför detaljplan kan *markanvisningsavtal* tecknas vilket definierar villkor, förutsättningar och utredningar för eventuell försäljning.

Beslut om markanvisning ges av kommunstyrelsen i Mölndals stad och förutsätter att förhållanden för byggnation inte är helt fastställda. Under förhandlingsperioden ska parterna arbeta tillsammans i syfte att kunna teckna överlåtelseavtal avseende förvärv av aktuellt markområde.

I de fall projektet är relativt litet och okomplicerat behövs inget avtal utan markanvisningsbeslut tas av kommunstyrelsen följt av förhandling och därefter överlåtelseavtal eller köpekontrakt.



CITYCON

DAL GALLERIA



WAYNE'S COFFEE

WAYNE'S COFFEE



BAG FUGUR



Mölnåls innerstad



## **Utgångspunkter och mål**

**I Mölndals stad är kommunstyrelsen ansvarig för planering och exploatering enligt plan- och bygglagen samt utövar den formella ägarrollen avseende stadens fastigheter. Kommunstyrelsen fattar beslut om markanvisning och godkänner eventuella samarbetsavtal som tecknas med aktuell exploatör.**

### **Stadens mark**

Utgångspunkter vid anvisning av stadens mark är de politiskt beslutade mål och strategier gällande budget, översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, arkitekturpolicy, näringslivsstrategi, dagvattenstrategi och övriga relevanta styrdokument som gäller vid varje tillfälle.

### **Bostadsändamål**

Fördelningen av stadens mark för bostadsändamål syftar till att åstadkomma en varierad bebyggelse, vad gäller utformning, hustyp, storlek, och upplåtelseform, av god standard och med en attraktiv gestaltning. Vid bostadsproduktion i samband med markanvisning bevakas möjligheten till krav på socialt boende, ekologisk hållbarhet, god tillgänglighet i goda lägen för kollektivtrafik och samhällsservice samt fördelning av bostäder på ett flertal målgrupper.

### **Verksamhetsändamål**

Fördelningen av stadens mark för verksamhetsändamål syftar till att främja näringslivets förutsättningar att verka i staden avseende såväl befintliga verksamheter som nyetableringar. Staden erbjuder mark till de aktörer som avser att uppföra byggnader och/eller bedriva verksamhet som efter staden tagit ställning till passar ett visst område. Vidare beaktas mervärden i form av arbetstillfällen, synergieffekter med mera som en markanvisning kan leda till.



## Handläggningsrutiner

En markanvisning initieras antingen av staden som går ut till en eller flera tänkbara intressenter med en förfrågan eller av exploatören som inkommer med en skriftlig förfrågan till stadsbyggnadsförvaltningen.

Ärendet bereds av stadsbyggnadsförvaltningens mark- och exploateringsenhet och tas i förekommande fall upp till kommunstyrelsen för information och beslut, oftast i samband med beslut om planuppdrag. Mark- och exploateringsenheten diarieför och upprätthåller en förteckning över inkomna och beslutade förfrågningar om markanvisning samt återkopplar skriftligt till frågeställaren.

### **Direktanvisning, tävlingsförfarande, jämförelseförfarande**

Stadens val av exploatör kan ske antingen genom direktanvisning, tävlingsförfarande eller, när staden finner lämpligt, genom ett jämförelseförfarande. Val av metod avgör staden utifrån områdets gällande förhållanden.

### **Direktanvisning**

Direktanvisning innebär att en specifik exploatör väljs ut av staden för genomförande av ett visst område. Detta kan ske antingen på initiativ från staden eller efter inkommit förslag eller förfrågan från exploatören.

### **Tävlingsförfarande**

Vid tävlingsförfarande lämnar exploatörer och byggherrar in tävlingsbidrag som bedöms utifrån väldefinierade förutsättningar.

Dessa förutsättningar kan vara utformning, gestaltning, kvalitet, upplåtelseform, ekonomi med mera. Markanvisning tilldelas den exploatör staden anser uppfyller förutsättningarna bäst.

### **Jämförelseförfarande**

Vid ett jämförelseförfarande erbjuds ett begränsat eller obegränsat antal byggherrar att komma in med intresseanmälan med förslag till exploatering av ett visst område. Förutsättningar, detaljeringsgrad och bedömningsgrunder för inkomna förslag varierar från fall till fall beroende på typ av område, komplexitet samt stadens intentioner med området i övrigt.





## Villkor för markanvisning

En markanvisning under planprocessen gäller normalt sett under den tid som detaljplanearbetet pågår. I särskilda fall, samt när markanvisningen inte är kopplad till ett detaljplanearbete, kan en tidsbegränsning tillämpas. Om ett genomförandeavtal inte kan träffas inom denna tid står det staden fritt att göra en ny markanvisning. Förlängning kan dock medges av staden. Oavsett om tidsbegränsning gäller ska staden ha rätt att återta en markanvisning om exploatören uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.

En markanvisning får inte överlåtas utan stadens skriftliga godkännande.

### Kostnader

Exploatören står för sina egna nedlagda kostnader om markanvisningen, oavsett anledning, ej skulle leda till ett juridiskt bindande överlåtelseavtal. Exploatören äger i sådant fall ej rätt till skadestånd eller annan kompensation såsom till exempel en annan markanvisning.

### Särskilda krav

Staden har möjlighet att i samband med beslut om markanvisning och tecknande av avtal ställa särskilda krav exempelvis kopplade till miljö, grönytefaktor, energi och fjärrvärme, social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet på området, dess byggnader och entreprenadupphandling.

Detta kan gälla upplåtelseform för bostäder, tillhandahållande av olika former av kategoribostäder eller lokaler för barn- och äldreomsorg. Det kan även gälla krav på byggnaders utformning, miljöanpassat byggande, energikrav, parkeringsfrågor eller att följa riktlinjer för tillgängligheten i bostäder och verksamheter.

För att erhålla markanvisning kan staden ställa krav på ekonomisk stabilitet, tidigare samarbeten, förväntad förmåga att genomföra projektet och referensprojekt.





## **Ansökan och hantering av markanvisning**

Ansökan om direktanvisning för specifikt område görs genom att mejla kontaktcenter, kontakt@molndal.se. Ansökan gällande bostäder ska innehålla en kort idébeskrivning med förslag på exempelvis gestaltning, storlek och upplåtelseform. Gäller ansökan verksamhetsmark kan utöver gestaltning och storlek även verksamhetsbeskrivning, sysselsättning och bransch presenteras.

När staden initierar markanvisning med tävlingsförfarande annonseras det på stadens hemsida, och eventuellt i orts- och branschtidningar. Urvalskriterierna för marktilldelning ska vara klart definierade vid respektive tävling.

### **Prissättning av mark**

Det markpris som åsätts marken vid försäljning utgår från marknadsvärdet för aktuell byggrätt, det vill säga det värde marken har när den är

detaljplanelagd. Utgångspunkten är att prissättningen ska vara marknadsmässig och korrespondera med både EU kommissionens statsstödsregler samt kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning.

Vid marknadsvärdebedömningen kan en extern fastighetsvärderare komma att anlitas. Värderingen av marken ska alltid göras med beaktande av vilka åtaganden exploitören åläggs i genomförandeavtalet eller markanvisningsavtalet såsom betalning av exploateringsbidrag eller andra åtaganden som kan påverka marknadsvärdet på mark.

Markpriset är inte alltid avgörande vid marktilldelning. Staden kan anordna markanvisningstävling där markpriset är fast eller utgör ett av flera urvalskriterier. Andra tilldelningsparametrar i en markanvisningstävling kan exempelvis vara: ekologisk hållbarhet, tillgänglighet, utformning, krav på energi, hyresnivåer, boendekostnader, upplåtelseform, gestaltning, konkurrens och tidplan.

## Genomförandeavtalets innehåll

Nedan följer exempel på frågor som kan komma att regleras i det genomförandeavtal som tecknas mellan Mölndals stad och aktuell exploatör.

- Exploatörens kostnadsansvar för stadens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden med mera).
- Exploatörens kostnadsansvar för stadens ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för den nya detaljplanen. Detta kan vara åtgärder som erfordras i enlighet med trafikutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning med mera.
- Fastighetsägarens kostnadsansvar för bidrag till byggande av väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för. Detta i form av medfinansieringsersättning.
- Anslutning till stadens vatten- och avlopp samt dagvattennät betalas normalt som en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, som inte kan anses normala vid utbyggnad av VA-nätet kan exploatören komma att få bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Exploatörens kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som kan komma att krävas för områdets exploatering till exempel omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Om ett exploateringsområde byggs ut i etapper kan exploatören komma att belastas med sin kostnadsandel av tidigare genomförda utbyggnader av infrastrukturen (gator, VA-nät, med mera.) På samma sätt kan fastighetsägaren få betala en förskottering av framtida utbyggnader av infrastrukturen.
- Exploatörens ansvar för fastighetsbildning och förrättningskostnader. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader. Samordning av stadens och exploatörens arbeten. Övriga riktlinjer för exploateringen genomförande.
- Marköverlåtelse och överenskommelser om servitut och ledningsrätter.
- Krav på bebyggelseutformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Överenskommelser om upplåtelseformer, målgrupper, med mera.
- Säkerheter för fastighetsägarens fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet ej fullföljs.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras för aktuell fastighet.



## Stadens ansvarsfördelning

**Kommunfullmäktige (KF)** antar normalt detaljplaner och godkänner genomförandeavtal. Mindre och okontroversiella detaljplaner kan antas av kommunstyrelsen.

**Kommunstyrelsen (KS)** beslutar om planuppdrag och godkänner samarbetsavtal samt bereder ärenden till kommunfullmäktige.

**Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott (KS-PEU)** beslutar om planbesked, detaljplanesamråd, detaljplanegranskning samt bereder ärenden till kommunstyrelsen.

**Stadsbyggnadsförvaltningen, mark och exploatering (SBF)** handlägger och ansvarar för upprättandet av samarbetsavtal och genomförandeavtal.

**Stadsbyggnadsförvaltningen, planavdelningen (SBF)** handlägger och ansvarar för upprättandet av detaljplaner.

## Kontakt

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Mark- och exploateringsenheten  
Besöksadress: Göteborgsvägen 11–17  
431 82 Mölndal  
Telefon växel: 031-315 10 00  
kontakt@molndal.se

# Ett markanvisningsärendes gång

