

AU § 1:5

Dnr. KS 2012/481-260

Markanvisningspolicy för Österåkers kommun

Arbetsutskottets beslut

Ärendet bereds vidare

Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-11-14 (KSAU § 238/2012) att ge i uppdrag till Samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta fram en markanvisningspolicy innehållande information och stöd att använda vid försäljning av kommunens mark. Markanvisningspolicyn skulle redovisas för KSAU under det första halvåret 2013. Kommunstyrelsen beslutade 2012-12-03 att bifalla arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-11-21.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar att ärendet bereds vidare.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Kansliet/ÖFS
- Akten

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2013-11-21

Dnr KS 2012/0481-260

Till Kommunfullmäktige

Markanvisningspolicy

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

- Kommunfullmäktige godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen markanvisningspolicy som ska användas vid försäljning av kommunens mark.

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog 2012-11-14 (KSAU §238/2012) att ge i uppdrag till Samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta fram en markanvisningspolicy innehållande information och stöd att använda vid försäljning av kommunens mark. Markanvisningspolicyn skulle redovisas för KSAU under första halvåret 2013. Kommunstyrelsen ykade 2012-12-03 (KS §256/2012) bifall till arbetsutskottets förslag.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en markanvisningspolicy för Österåkers kommun. Markanvisningspolicyn redogör för definitionen av markanvisning samt olika tillvägagångssätt vid försäljning av kommunens mark.

Österåkers kommun äger endast en begränsad andel av kommunens mark, varför det är av stor vikt att varje försäljning av kommunens mark sker efter noggrant övervägande. Syftet med markanvisningspolicyn är att förtydliga och underlätta processen vid försäljning av kommunens mark och bidra till att skapa tydliga regler för markanvisningar. Markanvisningspolicyn ska se till att exploitörer och intressenter bemöts och hanteras på ett likvärdigt sätt samt har kännedom om kommunens arbetssätt vid försäljningar.

Tidigare beredning

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2012-11-14, § 238

Kommunstyrelsen, 2012-12-03, §256

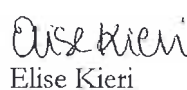
Bilaga

1. Markanvisningspolicy



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef



Elise Kieri

Exploateringsingenjör

Markanvisningspolicy för Österåkers kommun



Inledning

Österåkers kommun är en av de snabbast växande kommunerna i länet. Kommunens vision är att vara långsiktigt hållbar ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. Planering av ny och utveckling av befintlig bebyggelse och verksamheter är viktiga delar i kommunens tillväxt. Målen i Österåkers bebyggelseutveckling utgår från kommunens översiktsplan, kommunfullmäktiges mål och vision, samt visionen Österåker 2020 – skärgårdskommunen.

För att främja konkurrensen i kommunen och för att säkerställa att varje markanvisning sker på rätt sätt har kommunen antagit denna markanvisningspolicy. Då kommunen äger mark som är aktuell för överlåtelse ska policyn följas. Markanvisningspolicyn ska se till att alla exploatörer och intressenter bemöts på ett likvärdigt sätt.

Syftet med markanvisningspolicyn är att förtydliga och underlätta vid försäljning av kommunens mark. Markanvisningspolicyn syftar även till att skapa förutsättningar för att uppnå en hållbar bebyggelseutveckling.



Antagen av kommunfullmäktige 2014-XX-XX
Producerad av XXXXXX, Österåkers kommun, 2014
Omslagsbild är från XXXXX, foto: XXXXX

Information om markanvisning i Österåkers kommun finns även på Österåkers hemsida www.osteraker.se under rubriken XXXX

Markanvisningspolicy

Definition av markanvisning

Markanvisning innebär att en exploatör som genom anbudsförfarande, markanvisningsfävling eller direktanvisning valts ut av kommunen, under begränsad tid och på bestämda villkor, ensam får förhandla med kommunen om förutsättningarna för bebyggelse på kommunal mark. Exploatören får därefter möjlighet att förvärva marken och uppföra ny bebyggelse eller på annat sätt exploatera markområdet.

Tillvägagångssätt för markanvisning

För att främja konkurrens och inte ge fördel åt en viss exploatör ska markanvisning främst ske på initiativ av kommunen. Markanvisning faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091), varför kommunen har rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Vid markförsäljning gäller EU:s statsstödsregler, vilka innebär att det inte är tillåtet med ekonomiskt stöd från staten, landsting eller kommuner till verksamheter som bedrivs på en marknad. Otillåtet stöd innebär bland annat att försäljning av kommunal mark inte får ske till ett pris som understiger marknadsvärdet.

Inkomna anbud ska alltid vara skriftliga och i pappersformat. Anbuden utvärderas efter de krav som kommunen ställt i förfrågningsunderlaget. Efter att kommunen fattat beslut om val av anbud tecknas köpekontrakt med den aktuella exploatören.

Följande alternativ för markanvisning föreligger:

1. Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär ett öppet och offentligt tillvägagångssätt för överlåtelse av mark, exempelvis genom ett auktionsförfarande. Exploatörer får inkomma med anbud gällande den aktuella marken där kommunen sedan antar det bästa anbudet.

2. Markanvisningstävling

Kommunen, i egenskap av markägare, kan utlysa en markanvisningstävling där exploatörer får inkomma med anbud och utformningsförslag som sedan utvärderas av kommunen. Den



vinnande exploatören får därefter under en bestämd tid ensam förhandla om marken med kommunen.

3. Direktanvisning

Det är även möjligt för kommunen att välja en exploatör utan att genomföra ett anbuds-förfarande, en så kallad direktanvisning. Direktanvisning rekommenderas om kommunen äger mark som anses vara lämplig för en viss intressent. Efter att en oberoende värdering har utförts får den aktuella exploatören förtur att förhandla med kommunen om att förvärva marken. Eftersom försäljning av mark ska ske till marknadspris måste den oberoende värderingen ligga till grund för markpriset.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal som reglerar överenskommelser mellan kommunen och köparen ska upprättas vid försäljning av kommunens mark. Avtalet fungerar som en bekräftelse på kommunens val av köpare och innebär även att köparen accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. I markanvisningsavtalet kan exploatörer åläggas åtaganden utöver vad som enligt Plan- och bygglagen får regleras i exploateringsavtal.

Vid en markanvisningstävling ska det redan i tävlingsskedet finnas ett utkast till ett markanvisningsavtal som hänvisar till det genomförandeavtal som kommer att upprättas mellan kommunen och köparen.

Markanvisningsavtalet kan reglera:

- Vilka markförvärv som ska genomföras
- Priset på marken och andra ekonomiska frågor
- Utformning av bebyggelse och anläggningar
- Åtaganden och ansvarsområden

Detaljplanering

Om en detaljplan inte redan finns kan kommunen välja mellan att upprätta detaljplanen på egen hand, eller i samarbete med köparen av marken.

Upprättas detaljplanen av kommunen kan en detaljplan med flexibla bestämmelser upprättas, vilken enbart reglerar ramarna för bebyggelsen. En flexibel detaljplan måste uppfylla minimikraven för detaljplaner, vilket bland annat innebär att markens användningsområde, exploateringsgrad samt planens genomförandetid måste redovisas.

Ska detaljplanen upprättas tillsammans med köparen av marken kan markanvisningsavtalet reglera ansvarsfördelning och kostnader gällande planens framtagande och projekteringar som ska utföras. Ett slutligt avtal som reglerar planens genomförande upprättas därefter när planen vunnit laga kraft.

