

Riktlinjer för markanvisning i Skövde kommun

Program

Policy

Plan

» Riktlinjer

Regler

Beslutad av kommunfullmäktige 11 juni 2025,

§ 71. Dnr KS2025.0255

Dokumenttyp: Riktlinje

Dokumentet gäller för: Sektor samhällsbyggnad, kommunstyrelsen

Diarienummer: KS2025.0255

Reviderad:

Giltighetstid: Tillsvidare

Tidpunkt för aktualitetsprövning: Varje mandatperiod

Dokumentansvarig: Chef mark och exploatering, sektor samhällsbyggnad

Innehåll

Riktlinjer för markanvisning	3
Bakgrund och syfte	3
Utgångspunkter och mål	3
Ekologisk hållbarhet.....	3
Ekonomisk hållbarhet.....	3
Social hållbarhet.....	3
Bostadsförsörjning	4
Handläggningsrutiner	4
Direktanvisning	4
Intresseförfrågan, jämförelse.....	4
Anbud på pris	4
Markanvisningstävling	4
Villkor för markanvisningar.....	5
Hur vi annonserar markanvisningarna	5
Grundläggande villkor för markanvisningar	5
Markreservation	6
Tidsbegränsning	6
Principer för markprissättning.....	6
Avsteg	6
Krav på byggherren	7

Riktlinjer för markanvisning

Bakgrund och syfte

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som arbetar med markanvisningar anta riktlinjer för dessa. Krav är att riktlinjerna ska ange utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar och principer för markprissättning.

Plan och bygglagen (PBL) definierar begreppet markanvisning som: ”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”.

Utgångspunkter och mål

Kommunens gällande översiktsplan från år 2024, ”ÖP 2040”, ska möjliggöra för Skövde kommun och stad att växa med budskapet ”Hållbar utveckling med medborgarna i fokus”. Hållbar utveckling innefattar tre hållbarhetsaspekter ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, se ”Policy för hållbar utveckling” beslutad av kommunfullmäktige 2022-10-31, § 140/22. Översiktsplanen bygger vidare på de slutsatser som togs fram i ”Vision Skövde 2040”.

Ekologisk hållbarhet

Skövde kommun har möjlighet att ställa krav på exempelvis ny bebyggelse genomförs på ett miljö- och klimateffektivt sätt.

Ekonomisk hållbarhet

Kommunallagens regler om god ekonomisk hushållning, samt EU:s stadsstödsregler är en del av ekonomisk hållbarhet. Priset för mark ska baseras på en fastighetsvärdering om inte markförsäljningen föranletts av markanvisning med exempelvis anbud på pris.

Social hållbarhet

Skövde kommun kan exempelvis ställa krav på olika upplåtelseformer, typer av hus och storlek på bostäderna.

Markanvisningarna sker för olika storlekar och typer av hus för att attrahera olika aktörer att delta. Samtidigt eftersträvas en blandad bebyggelse berörande upplåtelseform och funktioner.

Bostadsförsörjning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Vid behovsbedömning av mark ska Skövde kommuns bostadsförsörjningsplan beaktas. Styrdokumentet Plan för bostadsförsörjningen i Skövde kommun syftar till en bostadsmarknad som motsvarar befolkningens behov över tid. Skövde kommun ska enligt planen ha ett varierat bostadsbyggande som innefattar både markbostäder och bostäder i flera plan och med olika upplåtelseformer, samt specialbostäder och stöd till utsatta hushåll.

Handläggningsrutiner

Direktanvisning

Skövde kommun tillämpar direktanvisning när till exempel en byggherre själv har funnit ett lämpligt område på kommunens mark och inkommit med förslag och skisser som kommunen bedömer uppfyller kommunens vision. Direktanvisning kan även ske då tidigare anvisningar återlämnats eller återtagits, om kommunen bedömer att en ny byggherre kan uppfylla likvärdigt eller bättre förslag än tidigare sökanden.

Intresseförfrågan, jämförelse

Skövde kommun kan tillämpa anvisning genom att skicka ut intresseförfrågan till byggherren som har anmält intresse till kommunen. För att få kommunens utskick av intresseförfrågningar ska byggherrar anmäla sig via mejl till samhallsbyggnad@skovde.se med ämnesraden "Intresseförfrågan Markanvisning MEX.2024.229".

Anbud på pris

Anbudsförfarande kan tillämpas i syfte att se betalningsviljan från marknaden för det specifika området och dess krav. Markanvisningen tilldelas till den byggherre som lämnat det högsta anbudet och uppfyller kommunens krav på byggherre och anbudsförfrågans krav.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan tillämpas när kommunen vill få in flera olika förslag på bebyggelse inom ett specifikt område.

Villkor för markanvisningar

Hur vi annonserar markanvisningarna

Markanvisningar annonseras i första hand till byggherrar som anmält intresse till kommunens register för intresseförfrågningar. Markanvisningar kan även komma att annonseras i sociala medier, tidningar med mera.

Grundläggande villkor för markanvisningar

- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplane-förutsättningar ger inte rätt till ny markanvisning.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
- Vid val av byggherre tas hänsyn till dennes ekonomiska stabilitet och där det är tillämpligt intresset av långsiktigt ägande av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.
- Om tidigare markanvisningar inte genomförts av byggherren, kan detta vägas in i bedömningen om byggherren kan bli aktuell för ny markanvisning.
- Markanvisning som skett genom markanvisningstävling där byggherren ej arbetat aktivt med projektet eller kommit igång med byggnation inom anvisad tidsperiod kan tilldelas på nytt till annan aktör som kommunen anser bäst lämpad vid aktuell tidpunkt, detta kan även vara aktör som inte varit med i den ursprungliga tävlingen.
- Höga ambitioner inom miljöfrågor och social hållbarhet hos byggherrar prioriteras.
- Vid tecknande av markanvisningsavtal tas en markanvisningsavgift ut som motsvarar fem procent av det uppskattade priset för anvisat område. Denna del av markanvisningsavgiften räknas som handpenning.
- Vid andra och kommande förlängningar påkallade av byggherren tas en ny markanvisningsavgift ut som motsvarar fem procent av det uppskattade priset för anvisat område. Halva denna del av markanvisningsavgiften täcker kommunens kostnader och räknas ej till handpenningen.
- Markanvisningsavgift kan tas ut för att täcka t.ex. löpande kostnader som uppkommer under anvisningstiden. Denna del av markanvisningsavgiften räknas ej som handpenning.

- Kommunen har rätt att inte bevilja förlängning, även om annan intressent inte finns, i det fall byggherren inte arbetat aktivt med projektet inom tilldelad tidsram. Erlagd ersättning återbetalas inte.

Markreservation

Skövde kommun har i undantagsfall möjlighet att teckna markreservation för att ge kommunen och byggherren tid att planera och utreda exploaterings-projektet. En markreservation innebär inget bindande avtal för någon av parterna, men visar på intentionerna, dock ger markreservationen ingen rätt till ersättning eller markanvisning.

Markreservation kan nyttjas om förutsättningarna för markanvisning är oklara, exempelvis under ett planprogramskede eller vid framtagande av detaljplan. I markreservationen anges inget exakt geografiskt område. En markreservation medför ingen kostnad.

Tidsbegränsning

En markanvisning i Skövde kommun gäller i 12 månader. Vid överklagande av detaljplan eller bygglov förlängs markanvisningen med motsvarande tid.

Möjlighet till förlängning finns om byggherren har bedrivit projektet aktivt. Vid förlängning förlängs markanvisningen med ytterligare 12 månader.

Delegationsordningen anger vem som har rätt att besluta om förlängning. När möjligheten att förlänga markanvisningen på delegation är förbrukad så ska ärendet på nytt upp till politiskt beslut.

Principer för markprissättning

Markvärdet sätts utifrån en värdering av oberoende auktoriserad värderingsfirma.

Mark för uppförande av bostadshus definierade som flerbostadshus anges som kr/kvm BTA (kronor per kvadratmeter bruttoarea). Mark för byggnad för verksamheter s beräknas utifrån kr/kvm TA (kronor per kvadratmeter tomtarea). I markpriset ingår oftast eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Avsteg

Skövde kommun får i det enskilda fallet göra avsteg från riktlinjer för markanvisning om det finns särskilda skäl.

Krav på byggherren

Skövde kommun använder sig av Ekobrottsmyndighetens checklista ”Vet du vem du gör affärer med?”.