

STYRDOKUMENT

Reviderade riktlinjer för markanvisning

Beslutad när	2020-03-26 § 48
Beslutad av	Kommunfullmäktige
Diarienummer	2019:182
Ersätter	
Gäller för	Kommunstyrelsen och Eskilstuna kommunföretag AB
Gäller fr o m	2020-03-26
Gäller t o m	Tillsvidare
Dokumentansvarig	Miljö och samhällsbyggnadsdirektör
Uppföljning	

Program

Ett program är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla vad som ska uppnås inom ett visst område. Det tar inte ställning till utförande, prioriteringar och metoder. Program ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Plan

En plan är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla konkreta mål och riktlinjer. Den ska vara tidsbegränsad och beslutas av kommunfullmäktige.

Policy

En policy är ett styrande dokument som ska visa ett övergripande förhållningssätt och som ska tjäna som vägledning inom ett område, med angivande av övergripande mål och värden som ska eftersträvas. Policys ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Riktlinje

En riktlinje är ett styrande dokument som ska säkerställa ett korrekt agerande och god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Ämnesområde och bakgrund

Markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen 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 område för bebyggelse. Om en kommun genomför markanvisningar är den skyldig att ha riktlinjer för detta, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Eskilstuna kommun som tillämpar markanvisningar, beslutade 2013 de nu gällande riktlinjerna.

Riktlinjer för kommunala markanvisningar

1 Bakgrund och syfte

Eskilstuna kommun är en expansiv kommun och växer med ca 1000 personer per år. Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och ska skapa förutsättningar för byggnation av ytterligare bostäder. Kommunen ska även främja företags- och verksamhetsetableringar samt stärka Eskilstunas roll som regionens logistikcentrum. Genom att sälja och med tomträtt upplåta kommunalt ägd mark bidrar kommunen till att ansvaret uppfylls. Riktlinjernas syfte är att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning och de fördelningsgrunder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark och vid tomträttsupplåtelse.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att kommunstyrelsen som ingår avtal får, i det enskilda fallet, frånga riktlinjerna.

1.2 Kommunens organisation

I Eskilstuna kommun är det Kommunstyrelsen som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Kommunledningskontoret/Miljö- och samhällsbyggnad/fastighet- och exploatering i kommunstyrelsen (KS) har bland annat till uppgift att förvärva, sälja och upplåta kommunal mark för de ändamål och i den omfattning som kommunfullmäktige fastställer i delegationen för kommunstyrelsen. KS har dessutom till uppgift att utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom.

KS ska ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och verksamheter. Som ett verktyg för att fullgöra KS uppdrag fördelar Kommunstyrelsen genom beslut om markanvisning kommunal mark till olika intressenter. Kommunledningskontoret (KLK) genom Fastighet- och exploatering utför det praktiska arbetet med markanvisning på uppdrag av KS. KS kan även besluta om att ge KLK rätt att besluta om markanvisning.

Kommunstyrelsen och kommunledningskontoret benämns nedan kommunen.

2. Allmänna villkor vid markanvisning

En markanvisning är normalt tidsbegränsad till maximalt två år från markanvisningsavtalets undertecknande. Om avtal om marköverlåtelse eller markupplåtelse rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden 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 villkoren för en marköverlåtelse. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.

All projektering som byggherren genomför samt utredningar inför byggnation efter detaljplanens antagande bekostas av denne. Detaljplaneprojekt som ej fullföljs ger ej rätt till någon form av kompensation.

Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående, i form av exempelvis företag eller privatperson.

Hänsyn kan tas till byggherrens ekonomiska stabilitet vid bedömning om en byggherre kan bli aktuell för markanvisning. Eskilstuna kommun samarbetar med Skatteverket och kan genomföra ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän.

Om tidigare marktilldelningar/markanvisningar inte genomförts av byggherre, och detta inte berodde på kommunen, kan detta vägas in i kommunens bedömningar om byggherren kan bli aktuell för markanvisning.

Kommunens, vid varje tillfälle gällande, riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas. Upplýsning om aktuella styrande dokument lämnas i samband med inledande diskussion om markanvisning alternativt i prospekt för markanvisning.

I överlåtelseavtal avseende mark, vid avslutande av markanvisning, kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Villkor kan även ställas gällande exempelvis upplåtelseform för lägenheter. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling. Se avsnitt 6 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet.

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

En markanvisning är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och KS/KF i enligt med plan- och bygglagen.

3. Markanvisning för bostäder

Kommunen beslutar hur en markanvisning ska genomföras för det aktuella projektet. En markanvisning gällande bostäder genomförs som ett jämförelseförfarande (anbudstävling) eller, i undantagsfall, som direktanvisning. Försäljningar som sker genom mäklare för enskilda småhus omfattas inte av riktlinjerna.

Mark för flerbostadshus/gruppbyggda småhus med lägenheter kan upplåtas med tomträtt medan övrig bostadsmark ska säljas. Försäljningar av tomter för småhus omfattas inte av riktlinjerna.

3.1 Jämförelseförfarande (anbud)

Jämförelseförfarande innebär att byggherre väljs genom en urvalsprocess. Inkomna anbud framförs utifrån ett förfrågningsunderlag med en kravspecifikation och urvalskriterier. Krav och kriterier tas fram utifrån platsens förutsättningar och kommunens uppställda mål för det aktuella området. Markpriset kan vara fastställt i förväg. Vid prissättning av mark ska marknadsvärderingsprincipen tillämpas. Markpriset kan också utgöra en bedömningsgrund.

Process vid jämförelseförfarande:

Kommunledningskontoret, Fastighet och exploatering tar fram förfrågningsunderlag med krav på inlämningsmaterial och utvärderingskriterier. Urvalskriterierna tas fram genom politiska beslut. Förfrågningsunderlaget publiceras på Eskilstunas webbsida.

En sakkunnig jury får på uppdrag av Kommunledningskontoret, Fastighet och exploatering utvärdera inkomna anbud och föreslår därefter Kommunstyrelsen att fatta markanvisningsbeslut där byggherre utses. Under vissa förutsättningar kan markanvisningsbeslut även fattas på tjänstemannadelegation.

Behövlig specialistkompetens ska finnas med i arbete med att ta fram förfrågningsunderlag och i juryarbete att bedöma inkomna förslag. Markanvisningsavtal tecknas med utsedd byggherre.

Samtliga intressenter delges beslutet skriftligen. Motivering till det vinnande förslaget lämnas.

Utvärderingskriterier och utfästelser i markanvisningen kommer att befastas i avtal.

3.2 Kriterier

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. Exempel på kriterier som kan komma att användas beskrivs nedan.

3.2.1 Markpris

Vid anbudstävlingen kan det lämnade markpriset vara avgörande för att få möjlighet till markanvisning alternativt så kan det lämnade anbudet på markpris utgöra en viktad bedömningsgrund tillsammans med andra kriterier.

3.2.2 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.

3.2.3 Konkurrens och mångfald på marknaden

Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område.

3.2.4 Boendekostnader

Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som många har råd att efterfråga. Markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.

3.2.5 Arkitektonisk kvalitet

Kommunen anser att arkitektonisk kvalitet är viktig. Idéer kring utformning och arkitektur kan bli aktuellt för byggherren att redovisa i ett inledande skede. I prospektet kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges. Utvärdering sker senare efter byggherrarnas redovisning av hur

föreslagen byggnation bidrar till den gestaltning som bestämts för området.

3.2.6 Tidplan för genomförande

Kommunen är angelägen om att bostadsproduktionen följer befolkningstillväxten. Tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan. Fördel kan ges genom kriterier gällande tid i tidplan.

3.2.7 Främjande åtgärder för ökad integration

Kommunen har en grundläggande strävan att främja integrationen i kommunens olika stadsdelar och områden. Kommunen önskar få fram byggherrarnas idéer kring hur ökad integration kan uppnås genom egna insatser. Idéer kan bli aktuellt att redovisa i ett inledande skede. Utvärdering skulle senare kunna ske av hur förslagen bidrar till de mål kommunen har för området.

3.2.8 Bidragande till ökad sysselsättning

Kommunen vill ta ett större ansvar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Byggherre kan ges fördel i markanvisning om byggherren kan bidra med arbetstillfällen som främjar det lokala näringslivet, eller som skapar nya arbeten, praktikplatser eller lärlingsplatser under eller efter byggnationstiden och som ger seriöst lokala skatteintäkter.

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

Kommunen vill underlätta för eskilstunaborna att vara klimatsmarta. Används kriteriet ska byggherren redovisa idéer på åtgärder som underlättar för boende i bostadsområdet att leva mer miljömedvetet. Exempel på detta skulle kunna vara att avfall kan sorteras genom bättre återvinningsmöjligheter och att cykelparkeringar erbjuds inomhus, för att boende i större utsträckning ska använda cykel istället för bilen. Klimatsmarta val av byggnadsmaterial såsom trä och bra energilösningar, samt olika lösningar för delningsekonomier (exempelvis bilpool) kan vara kriterier som kommunen väljer.

3.2.10 Byggnation med blandade funktioner

Kommunen eftersträvar en blandad stadsbebyggelse där bostäder, verksamheter och kommunala servicefunktioner blandas. Om en byggherre i sitt anbud till markanvisningen redovisar idéer i överensstämmelse med kommunens intentioner för ett område kan byggherren ges fördel i markanvisningen. Kommunens önskemål skulle kunna vara att bottenvåning i byggnad ska bestå av flexibla lokaler.

3.2.11 Byggnation som föregås av rivning

Kommunen vill minska andelen avfall och kan önska vid rivning att materialet återvinns på olika sätt.

3.3 Urval och genomförande vid anbudsförfarande

Inkomna anbudsförslag/intresseanmälan skall uppfylla satta villkor. Kommunen har rätt att förkasta förslag som inte uppfyller villkoren och rätt att förkasta samtliga förslag.

Erfordras en ny detaljplan kan den genomföras parallellt med markanvisning/marköverlåtelse. Kommunstyrelsen tar beslut om vem som skall få teckna markanvisningsavtal.

I större projekt med behov av fler avtal och/eller avtalstyper föranledda av genomförandet tecknas ett samlingsavtal kallat avtal om genomförande med tillhörande avtal, exempelvis köpekontrakt och/ eller överenskommelse om fastighetsreglering. I samlingsavtalet föreskrivs villkor och tid för tillträde samt genomförande av detaljplan och byggnation.

3.4 Direktanvisning bostäder

Markanvisning genom direktanvisning kan även ske av mark för bostäder, men utgör ett undantag då markanvisning normalt ska ske i konkurrens mellan fler byggherrar/aktörer. Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en byggherre utan något föregående anbudsförfarande. Direktanvisning kan initieras efter att byggherre inkommit med förslag till kommunen. För att bli aktuellt för markanvisning ska förslaget tillföra något särskilt eller unikt för platsen eller orten. Direktanvisning kan även bli aktuellt för mark som tidigare varit föremål för anbuds- eller markanvisningstävling, men där marköverlåtelseavtal inte kunnat tecknas.

Ett förslag gällande markanvisning framställs till kommunledningskontoret, fastighet och exploatering som tar ställning till förslaget. Direktanvisningar sänds till stadsbyggnadsförvaltningen för yttrande när det finns behov av förvaltningens specialistkompetens. Kontoret kan sedan föreslå att förslaget ska gå vidare till för beslut om att direkt anvisa mark.

Vid beslut om direktanvisning kommer kommunen att ställa upp ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, prissättning av hyran, gestaltning, tidpunkt för genomförande, särskilt bidrag av arbetstillfällen, socialt engagemang eller kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Villkoren måste kunna uppfyllas, för att den byggherre med vilken diskussioner pågår, ska få köpa kommunens mark. Beslut om vilka kriterier som skall uppfyllas fattas genom politiska beslut.

4 Planavtal

Planavtal tecknas mellan exploatören och kommunens planenhet som reglerar exploatörens skyldigheter under planläggningsfasen. Det kan bl a handla om ersättningen för planavdelningens arbete och vilka utredningar som måste tas fram och bekostas av exploatören. Markanvisningsavtal/överlåtelseavtal ska vara tecknat med kommunen som markägare innan ett planavtal tecknas mellan planavdelningen och en extern exploatör innan planavtal tecknas.

5 Markanvisning för verksamheter

Med verksamheter avses normalt industri, kontor, centrumverksamhet och handel. Kommunen överlåter huvudsakligen mark för verksamheter från den markreserv som finns i detaljplanerade och utbyggda områden för verksamheter. Det ger en möjlighet för intressent att förvärva mark, efter intresseanmälan och reservation. I de fall där mark överläts eller upplåts genom att direkt ingå ett bindande marköverlåtelseavtal efter reservation av markreserven skrivs inget markanvisningsavtal.

I vissa fall gör Kommunledningskontoret upphandling enligt LOU av byggnad eller anläggningar, med tillhörande hyresavtal. I dessa fall resulterar anbudsförfarandet i att markanvisning sker som direktanvisning med vinnaren under förutbestämda villkor.

Då önskemål om mark för verksamhet föranleder ny prövning av detaljplan inleds diskussion om markanvisning. Detaljplan genomförs då parallellt med markanvisning/marköverlåtelse. Markanvisning avseende mark för verksamheter sker som direktanvisning i fall där intressent inkommit med unik idé eller har en sådan verksamhet som önskas inom ett visst område av kommunen för att förverkliga intentioner med samhällsbyggandet i planer och policys. Kommunens mark för verksamheter kan efter fullföljd markanvisning överlåtas till intressent alternativt upplåtas med tomträtt.

6 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt

Vid reglering av genomförandet av markanvisningen ingår även säkerställande av byggnation, vilket innebär att kommunen föreskriver att byggnation normalt ska vara påbörjad inom två år och avslutad inom fem år efter byggherrens tillträde av marken. Ett arbete ska inledas i syfte att se om andra händelser, i tex bygglovsprocesser, även kan utgöra lämpliga skeenden i syfte att säkerställa att önskad byggnation sker.

Säkerhet kan bestå av en bankgaranti eller annat borgensåtagande.

Efter genomförd markanvisning, inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kan kommunen göra en uppföljning av om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Villkor som särskilt kan komma att följas upp är hur avtalade kriterier och arkitektonisk kvalitet har följts. Resultatet av uppföljningen kan beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

7 Prissättning

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. I de fall kommunen inte beslutat att priset ska bestämmas genom öppet anbudsförfarande gällande markpris, bestäms fast pris av kommunen efter värdering av byggrätt eller markvärde för tomt. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA eller i kr/kvm tomtareal. I de fall kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas extern värderare för värdebedömning av pris för marken.

En utgångspunkt när kommunen äger marken är att de inkomster kommunen beräknar få in vid markförsäljning till marknadsvärde täcker utgifter för råmarksköp, framtagande av detaljplan, utbyggnad av gator, parker och annan allmän plats. Dessa utgifter inkluderas därmed i köpeskilling alternativt hanteras som en kostnad i samband med tecknande av upplåtelse av tomträtt.

Taxor/anslutningsavgifter gällande exempelvis vatten- och avlopp, el och fjärrvärme ingår normalt inte i köpeskilling.

Marknadsvärde bedöms inför beslut om markanvisning och kan räknas upp med index beroende på tiden fram till undertecknande av avtal om marköverlåtelse alternativt vid tecknande av tomträttsavtal.

Principer för prissättning av tomträtter är bestämd i lag. Tomträttsavgälden bestäms normalt dels med utgångspunkt från en, enligt rättspraxis gällande avgäldsrenta, dels med utgångspunkt från ett avgäldsunderlag som ska motsvara ett bedömt marknadsvärde för marken. Vid ny upplåtelse av tomträtt är kommunen fri att besluta om avgäld för den första perioden. Friköp av tomträtt kan ske tidigast efter första avgäldsperiodens utgång till marknadsvärde, dock i enlighet med vid varje tillfälle gällande riktlinjer. Varje avgäldsperiod kan bestämmas till minst tio år, normalt tillämpas perioder om tio år.

8 Intresseanmälan

På Objekt visions webbsida, www.objektvision.se som är en samlad webbsida för lokaler och fastigheter i Sverige finns mer information om vilken mark som är tillgänglig för verksamheter. På Eskilstuna kommuns webbsida finns information om kommande markanvisningstävlingar. För att säkerställa möjligheten att få vetskap om nya markanvisningstävlingar för bostäder rekommenderar kommunen att intressenter anmäler sig på kommunens webbsida www.eskilstuna.se/informationsutskick

Det är möjligt att som intressent vända sig till KLK, Fastighet och Exploatering med direktförfrågningar om köp av mark/byggrätter och med idéer om kommande bebyggelse, även i andra sammanhang än vid annonserade markanvisningar. Kommunen ger dock ingen garanti till förtur eller ensamrätt. Kommunen kommer inte heller kompensera intressenter om markområdet/byggrätterna ges till annan intressent.

9 Begreppsförklaring

Allmänna villkor

Om inget annat meddelats/beslutats avser villkoren de generella villkor som kommunen ställer på byggherrar/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/ anbuds förfarande

Anbudstävling/ anbuds förfarande benämns den urvalsprocess, gällande mark för bostäder, 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 byggherren 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 byggherrar. I ett första steg lämnar byggherren 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.

Avtal om genomförande

I större projekt med behov av fler avtal och/eller avtalstyper föranledda av genomförandet tecknas ett samlingsavtal kallat avtal om genomförande med tillhörande avtal, exempelvis köpekontrakt och/ eller överenskommelse om fastighetsreglering. I samlingsavtalet föreskrivs villkor och tid för tillträde/tillträden samt genomförande av detaljplan och byggnation.

Direktanvisning

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

Direktförsäljning

Efter att intressent och kommunen överenskommit att mark ska överlätas från kommunen till intressent tecknas köpeavtal 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 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. 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. Genomförs markanvisningen genom upplåtelse av tomträtt kommer Eskilstuna kommun att fortsatt äga marken men upplåter en nyttjanderätt till byggherren som för sitt nyttjande får betala en årlig avgift, tomträttsavgäld, se avsnitt 6 Prissättning. 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 byggherre som får rätt att teckna avtal om markanvisning efter urval av inlämnade anbud, i enlighet med prospekt för anbudstävling med tillämpande av kriterier.

Gällande lagstiftning och annan rättslig reglering

Lag 2014:899 om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Boverket sammanställer exempel på riktlinjer och ger ut råd.

Förhållande till redan fattade politiska beslut

Eskilstuna kommun, som tillämpar markanvisningar, beslutade 2013 de nu gällande riktlinjerna.