

# **Handlingar till kommunfullmäktiges sammanträde**

29 augusti 2016

---



Kommunstyrelsen

## § 132 Markanvisningspolicy med tillhörande tillämpningar

Dnr 2016-231-260

### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar

att med de ändringar som kommunstyrelsen föreslagit, anta policy för markanvisning, samt

att med de ändringar som kommunstyrelsen föreslagit, uppdra till tekniska nämnden att fastställa tillämpning för markanvisning.

### Sammanfattning

Tekniska nämnden har upprättat förslag till policy och tillämpning för markanvisningar där kommunen äger mark för exploatering. Policyn med tillhörande tillämpning ersätter den markförsäljningspolicy som kommunfullmäktige antog, § 125/2014.

### Beslutsunderlag

- Policy för markanvisning, 27 april 2016
- Tillämpningar för markanvisning, 27 april 2016
- Tekniska nämndens protokoll, § 67 18 april 2016
- Kommunledningsförvaltningens tjänsteutlåtande, 9 maj 2016
- Kommunstyrelsen planutskotts protokoll § 45, 28 juni 2016

### Beslutsgång

Bengt-Åke Nilsson (C) och Annika Huber (S) yrkar bifall till planutskottets förslag.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

KF 2



Kommunstyrelsen

Hudiksvalls kommun Kommunstyrelsen	
2016 -05- 11	
Dnr 16-231	Dpl 260

## Markanvisning – policy respektive tillämpning

### Ärendebeskrivning

Tekniska nämnden har upprättat förslag till policy och tillämpning för markanvisningar där kommunen äger mark för exploatering. Policyn med tillhörande tillämpning ersätter den markförsäljningspolicy som kommunfullmäktige antog 2014 (§ 125, dnr 2014-302-260).

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att, med de ändringar som kommunstyrelsen föreslagit, anta policy för markanvisning, och

att, med de ändringar som kommunstyrelsen föreslagit, uppdra till tekniska nämnden att fastställa tillämpning för markanvisning.

### Kommunledningsförvaltningens överväganden

Kommunledningsförvaltningen har genom planeringschefen deltagit som intern remissinstans inför framtagandet av förslaget till nya riktlinjer för markanvisningar. I stort delar förvaltningen det som sedan blev nämndens beslut. I några moment har kommunledningsförvaltningen dock en avvikande uppfattning och det handlar om kommunstyrelsens roll och ansvar i markanvisningsarbetet. Kommunledningsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker policyn med förändringar i dessa två delar inför beslut i kommunfullmäktige

Begäran om planbesked eller ansökan om planläggning

Kommunledningsförvaltningen föreslår följande förändringar i tillämpningen när det gäller möjligheten att ansöka om planbesked och planläggning, något som för övrigt fanns med i tekniska förvaltningens ursprungsförslag till nämnden:

Kommunledningsförvaltningen, Planeringsavdelningen

Hans Gyllow • Tfn: 0650-192 40 • E-post: hans.gyllow@hudiksvall.se

Postadress: 824 80 Hudiksvall • Besöksadress: Trädgårdsgatan 4 • E-post: kommun@hudiksvall.se

Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 50 • www.hudiksvall.se • Org. Nr: 212000-2379

<b>Nuvarande lydelse</b>	<b>Ny lydelse</b>
<i>Det är marksektionen som begär planbesked, ansöker om planläggning för kommunens räkning, skriver planavtal med plan- och bygglövskontoret samt bekostar framtagandet av detaljplanen. Marksektionen arbetar endast på tekniska nämndens uppdrag.</i>	Det är marksektionen som begär planbesked och ansöker om planläggning för kommunens räkning. Marksektionens uppdrag kan komma från både tekniska nämnden, vanligen genom arbetsutskottet, och kommunstyrelsen, vanligen genom planutskottet.

#### Motivering

Kommunstyrelsen är enligt sitt reglemente ansvarig för att leda och samordna den översiktliga planeringen av mark och vatten och se till att det upprätthålls en tillfredsställande markberedskap samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas. Med det förslag till markpolicy som tekniska nämnden nu lämnar till fullmäktige saknar kommunstyrelsen de reella verktyg som behövs för att kunna upprätthålla den markberedskap som kommunfullmäktige fastställt i reglementet. Den formella ordningen blir då att när kommunstyrelsen ser behov av att öka markberedskapen måste styrelsen begära hos fullmäktige att uppdra till tekniska nämnden att beställa en detaljplan hos byggnadsnämnden. Ett sådant förfarande skulle knappast öka effektiviteten i planprocessen.

#### Delegationsram för fastighetsförsäljning

Kommunledningsförvaltningen föreslår att den fråga som rör delegationsramen för beslut om fastighetsöverlåtelse förändras i enlighet med följande:

<b>Köpeskillning</b>	<b>Beslutande</b>	<b>Anmälan av delegeringsbeslut till</b>
≤ 1 Mkr	Tekniska nämnden	Kommunfullmäktige
≤ 3 Mkr	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
> 3 Mkr	Beslut fattas av kommunfullmäktige	

Förändringen innebär att kommunfullmäktige precis som i dagsläget delegerar till tekniska nämnden att fatta beslut om fastighetsöverlåtelser upp till och med 1 Mkr. För överlåtelser där köpeskillningen överstiger 1 Mkr, men inte 3 Mkr, delegerar fullmäktige till kommunstyrelsen att besluta. Resterande överlåtelser som överstiger 3 Mkr har alltid kommunfullmäktige som beslutsinstans. I samtliga fall arbetar marksektionen som i dagsläget på uppdrag av tekniska nämnden och tekniska nämnden



bereder alltid ärendena oavsett om det är nämnden själv, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som fattar beslutet.

*Motivering*

Ärenden som har en köpeskilling som är högre än tekniska nämndens delegationsram beslutas i nuläget av kommunfullmäktige. Detta medför att fastighetsöverlåtelser kan dra ut på tiden. För att öka effektiviteten i beslutsprocessen föreslås att kommunstyrelsen blir delegat för intervallet 1-3 Mkr. Dessa överlåtelser kan anses ha en viss strategisk betydelse men påverkar inte kommunens förmögenhet eller annars kan anses vara av sådan vikt att de alltid ska beslutas av kommunfullmäktige. Överlåtelser över 3 Mkr är mindre vanligt förekommande och kan anses vara av sådan vikt att de ska hanteras av fullmäktige, även om det medför längre ledtider innan affären kan slutföras.

Kommunledningsförvaltningen

Hans Gyllow  
Planeringschef



Tekniska nämnden

## § 67 Markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning

Dnr 2016-020-253

### Tekniska nämndens förslag

Kommunfullmäktige beslutar

att anta upprättad markanvisningspolicy.

### Tekniska nämndens förslag

Kommunstyrelsen beslutar

att anta tekniska nämndens förslag om tillhörande tillämpning, med följande ändring:

- vid punkt 4.1 första stycket till *"En markreservation tidsbegränsas i ett år med möjlighet till ytterligare förlängning med ett år i sänder vid behov"*
- vid punkt 6 tredje stycket till *"Normalt bär kommunen kostnaderna för upprättande av detaljplanen, behövliga undersökningar, utredningar och projekteringar samt utbyggnad av allmän platsmark. Vid försäljning av marken kan emellertid kommunens kostnader för framtagandet av planen fördelas jämnt på antalet köpare av marken genom att köpeskillingen, som fastställts genom extern värdering, höjs i motsvarande mån. Ett sådant beslut fattas av tekniska nämnden."*

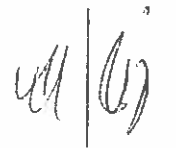

### Sammanfattning

Hudiksvalls kommun äger mycket mark. När mark förädlas genom detaljplanering säljs marken till olika byggherrar. Ofta föregås försäljningen av att marken först anvisas byggherren genom ett markanvisningsavtal. Därefter förhandlar kommunen och byggherren om villkoren för överlåtelsen (köpeskilling, åtaganden, garantier etc) som sedan utmynnar i ett överlåtelseavtal.

Den 1 januari 2015 antogs en ny lag som innebär att vår kommun måste upprätta riktlinjer för vår markanvisning. En markförsäljningspolicy upprättades och antogs därför under 2014.

### Beslutsunderlag

- Tekniska nämndens arbetsutskotts protokoll 29 februari 2016

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande: 
	Delges: Marksektionen Kommunstyrelsen Kommunfullmäktige

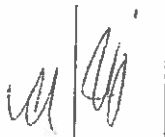
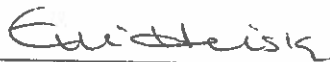


## Tekniska nämnden

- Tekniska förvaltningens tjänsteutlåtande 22 mars 2016, samt policy för markanvisning med tillhörande tillämpning.
- Tekniska nämndens arbetsutskotts protokoll 4 april 2016

## Beslutsgång

Vid sammanträdet föreslår mark- och exploateringschef David Östlund att punkt 6 tredje stycket i tillämpningen ändras till *"Normalt bär kommunen kostnaderna för upprättande av detaljplanen, bebörliga undersökningar, utredningar och projekteringar samt utbyggnad av allmän platsmark. Vid försäljning av marken kan emellertid kommunens kostnader för framtagandet av planen fördelas jämnt på antalet köpare av marken genom att köpeskillingen, som fastställts genom extern värdering, höjs i motsvarande mån. Ett sådant beslut fattas av tekniska nämnden."* Tekniska nämnden bifaller förslaget.

Justerandes sign: 	Utdragsbestyrkande: 
	Delges:

Hudiksvalls kommun  
Kommunstyrelsen

2016-04-27

Dnr 16-231 | Dpl 253

# Policy

## Markanvisning

När kommunen äger mark för exploatering



Hudiksvalls  
kommun



## Inledning och syfte

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande,
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt
- principer för markprissättning.

En markanvisning är 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 bebyggelse.

I syfte att få en tydligare, effektivare och mer transparent process inför och vid försäljningar av kommunägd mark har Hudiksvalls kommun därför antagit en markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning. En markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning bedöms främja konkurrensen, effektivisera handläggningen och öka transparensen för nuvarande och framtida byggherrar. Dessa riktlinjer ska dessutom tillse att alla byggherrar bemöts på ett likvärdigt sätt.

Antagandet av en markanvisningspolicy bedöms vara ett viktigt steg mot uppfyllandet av Hudiksvalls kommun vision 2020 om ett blomstrande näringsliv med samhällstjänster av högsta kvalitet.

## Mål- och policydokument som styr markanvisningar

En markanvisning är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för att utveckla kommunens mark. Målen finns i olika övergripande styrdokument och är föränderliga över tid.

## Markanvisning

En markanvisning kan formaliseras på två sätt, som **markreservation** och **markanvisningsavtal**. **Markreservationen** används normalt i ett mycket tidigt skede av processen och utgör ofta ett föravtal till markanvisningsavtalet.

**Markanvisningsavtalet** tecknas när projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markprisintervall fastslagits, oftast i inledningsskedet av detaljplanarbetet.

## Val av byggherre

Val av byggherre kan ske genom **direktanvisning**, **budgivning** eller **markanvisningstävling**. Kommunen väljer vilken metod som ska användas för varje markområde som ska förädlas.

## Markpriser och markanvisningsavgift

Huvudregeln ska vara att kommunens mark säljs till marknadspris. Om marknadspriset inte är känt utförs en oberoende värdering av objektet, som sedan utgör grund vid beräkning av försäljningspriset.

Markanvisningsavgift tas ut vid tecknande av markreservation och markanvisningsavtal. Avgiften uppgår till ett prisbasbelopp<sup>1</sup> och är tänkt att täcka kommunens kostnader för handläggning av ärendet.

## Detaljplanering och principer för kostnadsfördelning

Normalt bär kommunen kostnaderna för upprättande av detaljplanen, behövliga undersökningar, utredningar och projekteringar samt utbyggnad av allmän platsmark. Vid försäljning av marken kan emellertid kommunens kostnader för framtagandet av planen fördelas jämnt på antalet köpare av marken genom att köpeskillingen, som fastställts genom extern värdering, höjs i motsvarande mån.

## Genomförande av detaljplan

Rättigheter, skyldigheter och åtaganden som åläggs byggherren respektive kommunen regleras i markreservationen, markanvisningsavtalet och slutligen markupplåtelse- eller marköverlåtelseavtalet.

## Övriga bestämmelser vid markanvisning

- Kommunstyrelsen kan närsomhelst avbryta ett pågående projekt om det är nödvändigt av näringspolitiska skäl, om det finns tungt vägande samhällsintressen som talar mot ett genomförande av projektet eller om det finns andra extraordinära skäl.
- Vid försäljning av kommunägd mark till samhällsnyttiga företag, stiftelser och ideella föreningar som saknar vinstintresse kan försäljning under marknadspris ske.
- Tekniska nämnden är beslutande nämnd i anledning av denna markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning om inte annat följer av detta dokument eller andra övergripande styrdokument.

---

<sup>1</sup> 44 300 kronor för 2016

Hudiksvalls kommun  
Kommunstyrelsen

2016-04-27

Dnr 16-231

Dpl 253

# Tillämpning

## Markanvisning

När kommunen äger mark för exploatering



Hudiksvalls  
kommun

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning och syfte</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Mål- och policydokument som styr markanvisningar</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ansvarfördelning inom Hudiksvalls kommun</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Markanvisning</b>	<b>3</b>
4.1	Markreservatån – ett föravtal.....	4
4.2	Markanvisningsavtal.....	4
<b>5</b>	<b>Val av byggherre</b>	<b>5</b>
5.1	Metoder för markanvisning.....	6
5.1.1	Direktanvisning.....	6
5.1.2	Budgivning.....	6
5.1.3	Markanvisningstävling.....	7
5.2	Markpriser och markanvisningsavgift.....	8
5.3	Annonstorum.....	8
5.4	Handläggare följer processen.....	8
<b>6</b>	<b>Detaljplanering och principer för kostnadsfördelning</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Genomförande av detaljplan</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Övriga bestämmelser vid markanvisning</b>	<b>10</b>

## 1 Inledning och syfte

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande,
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt
- principer för markprissättning.

En markanvisning är 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 bebyggelse.

I syfte att få en tydligare, effektivare och mer transparent process inför och vid försäljningar av kommunägd mark har Hudiksvalls kommun därför antagit en markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning. En markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning bedöms främja konkurrensen, effektivisera handläggningen och öka transparensen för nuvarande och framtida byggherrar. Dessa riktlinjer ska dessutom tillse att alla byggherrar bemöts på ett likvärdigt sätt.

Antagandet av en markanvisningspolicy bedöms vara ett viktigt steg mot uppfyllandet av Hudiksvalls kommun vision 2020 om ett blomstrande näringsliv med samhällstjänster av högsta kvalitet.

## 2 Mål- och policydokument som styr markanvisningar

En markanvisning är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för att utveckla kommunens mark. Målen finns i olika övergripande styrdokument och är föränderliga över tid. De, för markanvisning, viktigaste styrdokumenterna listas nedan.

I översiktsplanen finns de övergripande mål som planmässigt styr utbyggnaden i stort. Översiktsplanen revideras och förnyas regelbundet men riktlinjerna ligger tämligen fast över tid.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger de mål som gäller för den närmsta tiden. De politiska målen i bostadsförsörjningsprogrammet revideras regelbundet och är alltså den politiska ledningens direktiv för vilka satsningar som skall göras de kommande åren.

Handelsstrategin innehåller mål och riktlinjer för framtida etableringar av handelsområden och handelsplatser.

### 3 Ansvarsfördelning inom Hudiksvalls kommun

Kommunstyrelsen är en politisk tillsatt nämnd som, med stöd i gällande reglementen, ansvarar för översiktlig planering av mark och vatten. Kommunstyrelsen ska se till att upprätthålla god markberedskap, främja bostadsförsörjning och samhällsbyggande samt ansvara för kommunens utveckling.

Planutskottet bereder ärenden för kommunstyrelsen i frågor som rör plan- och etableringsfrågor, kommunikationer och bostadsförsörjning.

Kommunledningsförvaltningen arbetar på uppdrag av kommunstyrelsen.

Tekniska nämnden är en politiskt tillsatt nämnd som ansvarar för förvaltning av fastigheter samt köp, byte, försäljning mm av fastighet upp till ett visst belopp. Det innebär bl a att besluta vid exploatering av bostads- och verksamhetsområden. I dessa uppgifter ingår att förvärva, iordningställa och avyttra/upplåta byggklar kommunal mark för bostads- och verksamhetsbebyggelse.

Arbetsutskottet bereder ärenden för tekniska nämnden.

Tekniska förvaltningen, genom marksektionen, arbetar på uppdrag av tekniska nämnden i dessa frågor. Marksektionen ska bland annat tillhandahålla byggklar mark för bostäder och verksamheter. I arbetet ingår också att delta i detaljplaneringen, samordna genomförandefrågorna och förhandla med byggherrar om villkoren för upp- och överlåtelse av kommunens mark.

Byggnadsnämnden har det övergripande ansvaret för fysisk detaljplanering och myndighetsutövning i samband med plan-och bygglovverksamhet, vilken regleras i plan-och bygglagen.

Plan- och bygglovskontoret arbetar på uppdrag av byggnadsnämnden.

Hudiksvalls Näringslivs AB är kommunens näringslivsbolag. HNA kan ofta utgöra en byggherres första kontakt med Hudiksvalls kommun. I markanvisningsfrågor har de därför en viktig lotsfunktion i inledningsskedet.

### 4 Markanvisning

Med en markanvisning avses, enligt 1 § lagen om riktlinjer för 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 markområde för bebyggande, det vill säga ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

En markanvisning kan formaliseras på två sätt. Här nedan benämns dessa möjligheter **markreservation** och **markanvisningsavtal**. En markanvisning är alltid tidsbegränsad och längden på markanvisningen styrs av om detaljplan är upprättad

eller ska upprättas. En markanvisning ges på den mark som kommunen äger. I det fall marken ägs privat tecknas istället ett exploateringsavtal som reglerar villkoren för exploateringen.

#### **4.1 Markreservation - ett föravtal**

Markreservationen används normalt i ett mycket tidigt skede av processen och utgör ofta ett föravtal till markanvisningsavtalet. Om en byggherre visar intresse för ett markområde, där detaljplan saknas eller behöver ändras, kan markreservation användas. Markreservationen ska reglera frågor som är klarlagda vid tidpunkten för avtalet. Avtalet ska även, vid behov, ange hur utredningsarbete ska ske och bekostas. En markreservation tidsbegränsas i ett år med möjlighet till ytterligare förlängning med ett år i sänder vid behov. Markreservationen beslutas av mark- och exploateringschef. Om tecknandet av markreservationen innebär en direktanvisning ska emellertid beslutet föregås av ett beslut om markanvisningsmetod, se vidare under *5.1 Metoder för markanvisning*.

Markreservationen ska normalt, efter beslut av handläggande exploateringsingenjör, under markreservationens löptid ersättas av ett markanvisningsavtal. Om inget markanvisningsavtal tecknas under markreservationens löptid och ingen förlängning av avtalet har beviljats, anses markreservationen förverkad. Kommunen kan då göra en ny markanvisning till annan byggherre. Kommunen har även rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören uppenbart inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagna markanvisningar ger inte byggherren rätt till ersättning. Beslut om återtagande av markanvisning samt förlängning av markreservationen i ytterligare ett år ska beslutas av tekniska nämnden eller enligt delegation.

Markreservation kan också användas när kommunen redan upprättat detaljplan och först därefter valt byggherre. Se nedan under *5.1 Metoder för markanvisning*.

Kommunen tar ut en markanvisningsavgift för att teckna en markreservation. Se vidare under *5.2 Markpriser och markanvisningsavgift*.

#### **4.2 Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtalet tecknas när handläggande exploateringsingenjör bedömer att processen kommit så långt att behov av ytterligare reglering är nödvändig. Markanvisningsavtalet tecknas därför när projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markprisintervall fastslagits, ofta i inledningsskedet av detaljplanarbetet.

Markanvisningsavtal kan underlåtas om:

- markreservationen bedöms vara tillräckligt omfattande,
- vid markreservationen gällande förutsättningar inte förändrats nämnvärt samt

- detaljplanarbetet kommit så långt att en markupplåtelse eller -överlåtelse är nära förestående.

Ett markanvisningsavtal tidsbegränsas i upp till två år med möjlighet till ytterligare ett års förlängning. Markanvisningsavtalet beslutas av tekniska nämnden.

Markanvisningsavtalet ska under markanvisningsavtalets löptid ersättas av ett markupplåtelse- eller marköverlåtelseavtal.

Om inget upplåtelse- eller överlåtelseavtal tecknas under markanvisningsavtalets löptid och ingen förlängning av avtalet har beviljats, anses markanvisningsavtalet förverkat. Kommunen kan då göra en ny markanvisning till annan byggherre. Kommunen har även rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Beslut om återtagande av markanvisning samt förlängning av markanvisningsavtalet i ytterligare ett år ska beslutas av tekniska nämnden eller enligt delegation.

Kommunen tar ut en markanvisningsavgift för att teckna ett markanvisningsavtal. Se vidare under 5.2 *Markpriser och markanvisningsavgift*.

## 5 Val av byggherre

Punkt 4 i tillämpningen behandlar frågan hur en markanvisning *formaliseras*. Punkt 5 behandlar med vilken *metod* kommunen väljer byggherre för markanvisning. Val av byggherre kan ske genom **direktanvisning**, **budgivning** eller **markanvisningstävling**.

Kommunen bör vid valet av byggherre försäkra sig om att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden, så att inte ett fåtal företag får monopolställning. Vid urvalet för bostadsproduktion bör det vidare ges viss viktning för sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt liksom för nytänkande eller engagemang för deltagande i samarbete för att skapa bra stadsmiljöer. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren är ofta en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder, lokaler och bostads- och stadsmiljöer ska uppnås.

För flerbostadshus ska vid val av byggherre hänsyn tas till dennes ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet sker så att områdena kan byggas ut effektivt och rationellt.

Vid alla val av byggherre förutsätts byggherren ha rättslig och ekonomisk möjlighet att genomföra projektet. Byggherren ska, på begäran, redogöra för samt styrka sina rättsliga och ekonomiska förhållanden. Exempelvis kan en undermålig



finansieringslösning, tidigare ekonomisk brottslighet, upprepade konkurser eller skatteskulder innebära att kommunen återtar given markanvisning.

## **5.1 Metoder för markanvisning**

Markanvisning kan erhållas genom direktanvisning, budgivning eller markanvisningstävling. Vilken metod kommunen väljer att använda sig av för ett specifikt markområde styrs av på platsen gällande förutsättningar, vad som bedöms lämpligt och i vilket skede man befinner sig i förädlingsprocessen av ifrågasvarande markområde.

Tekniska nämnden fattar, genom arbetsutskottet, beslut om vilken markanvisningsmetod som ska användas.

Förutom metod bör även tekniska nämnden, när så är påkallat, besluta om relevanta urvalskriterier samt om en tävlingsjury ska utses och vilken sammansättning den ska ha. En tävlingsjury ska alltid ha ett udda antal jurymedlemmar och sakkunskap måste finnas representerad i någon form. Det är möjligt att anlita en extern jurymedlem med särskilda kunskaper när behov föreligger.

### **5.1.1 Direktanvisning**

En direktanvisning innebär att en byggherre får en markanvisning utan konkurrensutsättning. Detta kan ske om en byggherre tar kontakt med kommunen med en idé om utveckling av ett markområde. Om idén bedöms vara önskvärd och genomförbar kan en direktanvisning ske. Tanken med denna metod är att uppmuntra nya, kreativa idéer som kan bidra till utvecklingen av Hudiksvalls kommun. Direktanvisning kan också ske för mark där intresse från andra byggherrar saknas eller i situationer där kommunen vill främja konkurrensen, det vill säga att en byggherre som saknar projekt i Hudiksvalls kommun får en direktanvisning eller för att en viss byggherre har ett intressant koncept som kommunen vill möjliggöra. Direktanvisning kan också användas när det är angeläget med tidig byggstart.

### **5.1.2 Budgivning**

Detta är den huvudsakliga metoden vid försäljning av planlagd mark för verksamheter. Men detta förfarande kan även användas för icke planlagd mark och avseende mark för bostadsbyggande.

Denna metod är betydligt mer summarisk än markanvisningstävlingen. Ingen kravspecifikation upprättas utan grunden för urvalet görs utifrån gällande detaljplan, intilliggande verksamheter, övergripande styrdokument samt markområdets storlek och betydelse.

Den mark som kommunen har till försäljning utannonseras via ett digitalt annonsforum men kan även ses på kommunens hemsida, läs vidare under *5.3 Annonsforum*.

Den byggherre som är intresserad av ett objekt ska skriftligen anmäla detta till kommunens marksektion ([marksektionen@hudiksvall.se](mailto:marksektionen@hudiksvall.se)) och beskriva den huvudsakliga verksamheten. Om byggherrens verksamhet uppfyller gällande planbestämmelser samt övriga urvalskriterier ges en månads lång reservationstid. Om ingen annan byggherre anmäler intresse under reservationstiden, kan objektet markanvisas byggherren och formaliseras genom en markreservation samt försäljningsprocessen påbörjas.

Om istället ytterligare byggherrar anmäler intresse under reservationstiden, presenterar handläggare på marksektionen de inkomna intresseanmälningarna på arbetsutskottet. Tekniska nämnden, genom arbetsutskottet, beslutar därefter, utifrån ovanstående urvalskriterier, vilka byggherrar som får delta i en budgivning av objektet, där den externa värderingen utgör startpunkt för budgivningen och byggherren med det högsta budet får markanvisning genom markreservation.

Budgivningen är helt igenom transparent på så vis att samtliga budgivare får kännedom om bud och budgivares identitet. Bud lämnas per e-post till ansvarig handläggare och byggherren ansvarar för att eget bud kommit ansvarig handläggare till del. Budgivning pågår tills ansvarig handläggare bedömer att budgivningen kan avslutas. När så sker skickas e-post till samtliga budgivare om vilket datum och vilken tid budgivningen avslutas. Inkommer nytt bud under avslutningsfristen återupptas budgivningen och därefter påbörjas en ny avslutningsfrist tills ett vinnande bud ligger fast.

Därefter kan objektet markanvisas byggherren och formaliseras genom en markreservation samt försäljningsprocessen påbörjas.

Budgivare som återtar tidigare lagt bud, kan diskvalificeras från att delta i budgivning under kommande tre år. Diskvalifikationen är inte knuten till bolag, utan ägare och ledande företrädare i bolaget. En samlad bedömning får ske i förekommande fall.

### 5.1.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan genomföras på olika sätt. Vid mindre ärenden, ex försäljning av tomt för flerbostadshus, är ofta processen mer summarisk. Vid större ärenden, ex nytt planområde med bostäder och kontor, är processen istället mer utförlig.

Metoden att genom tävling utse byggherre används till exempel när platsen eller ändamålet så kräver men även för projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande topografi tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter. Tillskapande eller bevarande av signifikanta landmärken för att skapa eller bevara särskilda karaktärsdrag i landskapet är andra aspekter som kan motivera ett tävlingsförfarande.

Tekniska förvaltningen tar, i samråd med kommunledningsförvaltningen, fram behövligt tävlingsunderlag i linje med tekniska nämndens beslut om markanvisningsmetod. Tävlingsprogrammet innehåller bland annat en

kravspecifikation med viktade urvalskriterier såsom projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, kvalitet, exploateringsekonomi, energianvändning, socialt engagemang, genomförandetid, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris, social hållbarhet mm. Beroende på område och situation kan de olika parametrarna värderas olika.

Vid valet av byggherre utvärderas de intresseanmälningar som inkommit genom att den utsedda juryn bedömer förslagen utifrån de viktade urvalskriterierna. Den utsedda juryn väljer därefter vilken byggherre/vilka byggherrar som vinner tävlingen och får arbeta vidare med projektet. Efter vinsten tecknas markanvisningsavtal med respektive byggherre.

## **5.2 Markpriser och markanvisningsavgift**

Huvudregeln ska vara att kommunens mark säljs till marknadspris. Om marknadspriset inte är känt utförs en oberoende värdering av objektet, som sedan utgör grund vid beräkning av försäljningspriset. Värdering görs så snart det är möjligt. Normalt behöver detaljplanen vinna laga kraft för att kunna göra en värdering men ett markprisintervall kan tas fram dessförinnan.

Markanvisningsavgift tas ut vid tecknande av markreservation. Avgiften uppgår till ett prisbasbelopp<sup>1</sup> och är tänkt att täcka kommunens kostnader för handläggning av ärendet.

Markanvisningsavgift tas även ut vid tecknande av markanvisningsavtal. Även här är avgiften ett prisbasbelopp men avgiften, till skillnad från vid markreservationen, räknas av från köpeskillingen vid marköverlåtelsen. Vid markupplåtelse (såsom tomträtt) avräknas inte denna avgift.

Markanvisningsavgiften medför endast att marken får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken.

## **5.3 Annonssforum**

Hudiksvalls kommun använder sig för närvarande av annonsforumet Objektvision ([www.objektvision.se](http://www.objektvision.se)) för utannonsering av mark, i huvudsak planlagd mark för verksamheter. Här tillämpas vanligtvis budgivning vid val av byggherre. Om markanvisningstävling tillämpas kan Objektvision användas om det bedöms vara ett lämpligt annonsforum.

## **5.4 Handläggare följer processen**

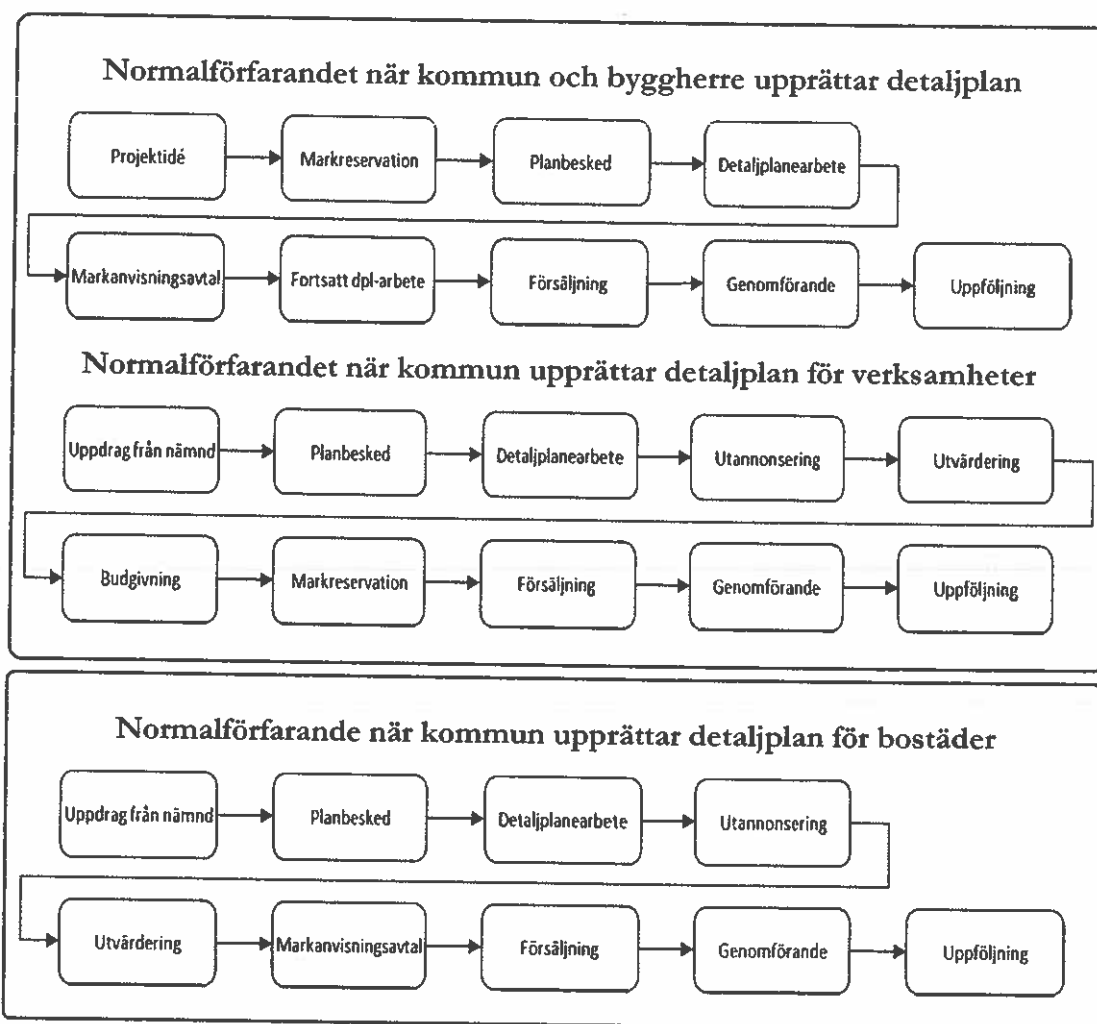
För alla markärenden utses en handläggare från marksektionen som följer byggherren under hela processen. Handläggaren börjar med att i dialog med byggherren, plan- och bygglovskontoret och vid behov andra förvaltningar bedöma projektiden utifrån vad den tillför staden och utifrån förutsättningar att genomföra idén.

---

<sup>1</sup> 44 300 kronor för 2016

Handläggaren bedömer i startskedet tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar för projektets genomförbarhet. Om projektet bidrar till att uppfylla kommunens övergripande styrdokument och i övrigt är lämpligt och genomförbart inleds projektet.

Handläggaren följer därefter hela processen i dess olika skeenden som ett stöd och en kontrollfunktion för byggherren.



## 6 Detaljplanering och principer för kostnadsfördelning

Om en detaljplan saknas för aktuellt markområde kan kommunen välja mellan att upprätta detaljplan på egen hand, eller i samarbete med en tänkt köpare av marken (markanvisad byggherre), se figurer ovan.

Upprättas en detaljplan av kommunen kan en detaljplan med flexibla bestämmelser upprättas, vilket enbart reglerar ramarna för bebyggelsen. En flexibel detaljplan måste dock uppfylla minimikraven för detaljplaner, vilket bland annat innebär att markens

användningsområde, exploateringsgrad samt planens genomförandetid måste redovisas. Det är marksektionen som begär planbesked, ansöker om planläggning för kommunens räkning, skriver planavtal med plan- och bygglovskontoret samt bekostar framtagandet av detaljplanen. Marksektionen arbetar endast på tekniska nämndens uppdrag.

Normalt bär kommunen kostnaderna för upprättande av detaljplanen, behövliga undersökningar, utredningar och projekteringar samt utbyggnad av allmän platsmark. Vid försäljning av marken kan emellertid kommunens kostnader för framtagandet av planen fördelas jämnt på antalet köpare av marken genom att köpeskillingen, som fastställts genom extern värdering, höjs i motsvarande mån. Ett sådant beslut fattas av tekniska nämnden.

Byggherre bär också övriga kostnader, exempelvis för elanslutning, VA-anslutning, hantering av dagvatten (vid lokalt omhändertagande av dagvatten) samt fastighetens anslutning till det kommunala vägnätet.

Om byggherren har fått en direktanvisning innan detaljplanearbetet påbörjats upprättas detaljplanen tillsammans med byggherren. Markreservationen eller markanvisningsavtalet reglerar då ansvars- och kostnadsfördelning gällande planens framtagande, projekteringar som ska utföras samt utbyggnad av allmän platsmark. Huvudregeln är dock densamma som ovan. Marköverlåtelseavtalet reglerar slutligt tidigare och eventuella återstående ansvars- och kostnadsfördelningar som behövs för planens genomförande. Marköverlåtelseavtalet tecknas tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

## **7 Genomförande av detaljplan**

När detaljplanen är antagen och vunnit laga kraft kan kommunen och/eller byggherren påbörja genomförandet av den. Markreservationen, markanvisningsavtalet och slutligen markupplåtelse- eller marköverlåtelseavtalet reglerar rättigheter, skyldigheter och åtaganden som åläggs byggherren respektive kommunen.

Om kommunen inte är markägare upprättas ett exploateringsavtal som ett komplement till detaljplanen. Exploateringsavtal regleras inte i denna markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning.

## **8 Övriga bestämmelser vid markanvisning**

- Kommunstyrelsen kan närsomhelst avbryta ett pågående projekt om det är nödvändigt av näringspolitiska skäl, om det finns tungt vägande samhällsintressen som talar mot ett genomförande av projektet eller om det finns andra extraordinära skäl. Om kommunstyrelsen avbryter ett projekt ska byggherren återfå samtliga avgifter som erlagts till kommunen i anledning av

denna markanvisningspolicy. Ett, av kommunstyrelsen, avbrutet projekt ger inte byggherren rätt till skadestånd eller annan ersättning.

- Om ett projekt, där byggherren fått markanvisning, visar sig vara ogenomförbart ska kommunen och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader. Ett avslutat projekt ger inte byggherren rätt till ny markanvisning som kompensation.
- Om byggherren avbryter ett pågående projekt återfås inte erlagda markanvisningsavgifter. Om beslut från kommunen eller annan myndighet omöjliggör genomförande av projektet återbetalas erlagda markanvisningsavgifter om det inte är tydligt att byggherren medverkat till att omöjliggöra projektets genomförande.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Byggherren ska följa beslut av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller tekniska nämnden, vilket till exempel kan gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt.
- Kommunen kan, istället för att försälja ett markområde, upplåta det med tomträtt. I fråga om markpris vid tomträttsupplåtelser, sker sådana upplåtelser mot en årlig avgäld, där avgälden i regel ska motsvara ränta på markvärdet. Tomträttsupplåtelse kan exempelvis användas för att främja byggande av hyresrätter till rimliga hyresnivåer och för att främja det ideella föreningslivet. Eventuella byggnader på fastigheten övergår i tomträttshavarens ägo i samband med upplåtelsen om inget annat bestäms.
- Vid försäljning av kommunägd mark till samhällsnyttiga företag, stiftelser och ideella föreningar som saknar vinstintresse kan försäljning under marknadspris ske. Tekniska nämnden fattar ett sådant beslut och ska i samband med beslutet ange skälen för att frångå huvudregeln om att kommunens mark säljs till marknadspris.
- Tekniska nämnden är beslutande nämnd i anledning av denna markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning om inte annat följer av detta dokument eller andra övergripande styrdokument.
- Småhustomter som säljs till enskilda omfattas inte av denna markanvisningspolicy med tillhörande tillämpning.



Kommunstyrelsen

## § 133 Investeringar på Kattvikskajen

Dnr 2012-480-214

### Kommunstyrelsen förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja 86 miljoner för att genomföra projektet enligt anbudet. I anbudssumman ingår oförutsett, ÄTA (Ändringar-Tillägg-Avgående)-arbeten, byggherrekostnader (projektledning, besiktning, kontroller m m) samt temporära anläggningar under byggtiden,

att en slutredovisning av projektet sker till kommunfullmäktige när investeringen är genomförd av etapp 1samt

att delegera till kommunstyrelsen att besluta om finansieringen.

### Kommunstyrelsen beslutar

att en uppföljning av projektet sker i Kommunstyrelsens planutskott som tillika är styrgrupp för hamnområdet Havsläge Hudik.

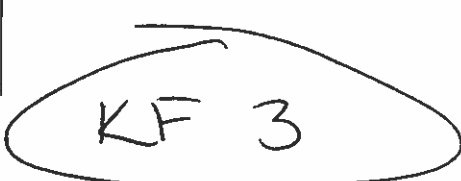
### Sammanfattning

Kommunen har handlat upp arbetet med omdaning av kajer vid Kattvikskajen. Upphandlingen är avslutad och tekniska nämnden är den som beslutar om tilldelning. Ärendet medför att kommunfullmäktige behöver fatta beslut om investeringskostnaden, vilken enligt anbudet inklusive byggherrekostnader uppgår till ca 86 Mkr. Investeringen kommer att finansieras endera genom upplåning eller försäljningsmedel utifrån vad som vid tidpunkten är mest fördelaktigt för kommunen.

Föreslås att kommunfullmäktige delegerar till kommunstyrelsen att besluta om finansieringen.

### Beslutsunderlag

- Tekniska nämndens arbetsutskotts protokoll 27 juni 2016 § 76
- Kommunstyrelsens planutskott protokoll 28 juni 2016 § 46

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:
	



Kommunstyrelsen

### Beslutsgång

Jan-Erik Jonsson (C) yrkar bifall till planutskottets förslag med tillägget, att förslå kommunfullmäktige att delegera till kommunstyrelsen att besluta om finansieringen.

Patrik Nilsson (SD), Majvor Westberg Jönsson (S), Annika Huber (S), Bengt-Åke Nilsson (C), Andrea Bromhed (MP) och Håkan Rönström (M) yrkar bifall till planutskottets förslag och Jan-Erik Jonssons tilläggsyrkande.

Monika Stigås (KD) och Gunnel Nordin(L) noterar till protokollet att de stödjer planutskottets förslag och Jan-Erik Jonssons tillstyrkande.

—

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:





Tekniska nämndens arbetsutskott

## § 76 Kajreovering Kattvikskajen

Dnr 2016-096-214

### Arbetsutskottet beslutar

att kontraktet ska tilldelas anbudsgivare nr 1 enligt förfrågan och kompletterade förfrågningsunderlag (KFU) 1-3 samt "frågor och svar" under anbudstiden, under förutsättning att erforderliga tillstånd beviljas och ekonomiska medel tilldelas,

att föreslå kommunfullmäktige att bevilja projektet ytterligare (76,2 Mkr (anbudssumman) + ca 10 Mkr) **86 Mkr** för att genomföra projektet enligt handlingarna. Summan utöver anbudssumman avser oförutsett, ÄTA (Ändringar-Tillägg-Avgående)-arbeten, byggherrekostnader (projektledning, besiktning, kontroller m.m.) samt temporära anläggningar under byggtiden, samt

att föreslå kommunfullmäktige att besluta att uppföljning av projektet redovisas varannan månad i kommunstyrelsens planutskott, tillika styrgrupp för Havsläge Hudik.

### Justering

Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Den 17 juni inkom 3 st anbud för omdaning av kajerna i anslutning till Kattvikskajen enligt förfrågan.

Anbuden är utvärderade vilket framgår av utvärderingsprotokoll.

### Beslutsunderlag

- Tekniska nämndens protokoll 20 juni 2016, § 93

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

KF 3