



RIKTLINJER

Datum
2023-04-05

Sida
1(23)

KOS 2022/1244

Riktlinjer för markanvisningar i Leksands kommun

Innehåll

1	Ordlista	3
2	Inledning	4
	2.1 Bakgrund till riktlinjer för markanvisning.....	4
	2.2 Vad är en markanvisning?.....	5
	2.2.1 Mark avseende redan planlagd mark.....	5
	2.2.2 Markanvisning där ny detaljplan ska upprättas.....	6
	2.2.3 Markanvisning på icke detaljplanelagd mark.....	7
	2.2.4 Vad regleras i plankostnadsavtalet?.....	7
	2.2.5 Principer för kostnadsfördelning.....	7
3	Upplåtelse av mark	9
	3.1 Villkor för marköverlåtelse.....	9
	3.1.1 Tomträtt.....	9
	3.1.2 Nyttjanderätt, arrende.....	9
4	Markanvisningar	10
	4.1 Ansvarsfördelning.....	10
	4.2 Publicering.....	10
	4.3 Tilldelningsmetoder.....	10
	4.3.1 Intresseanmälan.....	11
	4.3.2 Direktanvisning.....	11
	4.3.3 Markanvisning genom anbudsförfarande.....	11
	4.3.4 Markanvisningstävling.....	12
	4.4 Villkor för markanvisning.....	12
	4.4.1 Tid.....	13
	4.4.2 Återtagen markanvisning.....	14
	4.4.3 Överlåtelse av markanvisningsavtal.....	14
	4.5 Markanvisning för bostäder.....	14
	4.5.1 Småhustomter.....	14
	4.6 Markanvisning för verksamheter.....	15
5	Krav på Byggaktör för att få en markanvisning	16
	5.1 Generella och övergripande krav på byggaktören.....	16
	5.1.1 Gestaltad livsmiljö.....	16
	5.1.2 Hållbarhet.....	17
6	Prissättning och försäljning av mark ägd av Leksands kommun	19
	6.1 Markpris.....	19
	6.1.1 Metoder för prissättning.....	19
	6.1.2 Principer för prissättning av mark.....	19
	6.1.3 Prissättning av mark för olika ändamål.....	20
	6.1.4 Generellt vid all försäljning av mark.....	22
7	Uppföljning av riktlinjer för markanvisning	23

1 Ordlista

Allmän plats: En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov

Byggaktör: Leksands kommun använder ordet för det som plan- och bygglagen definierar såsom byggherre. Alltså den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Lagakraftvunnen: Ursprung ur juridisk term laga kraft. Innebär att överklagandetiden för taget beslut har löpt ut. Beslutet kan då inte överklagas.

Markanvisning: En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om förutsättningarna för att genomföra bebyggelse inom visst markområde som kommunen äger.

Plan- och bygglagen: Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1)-2§§ En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

2 Inledning

Leksand är en av Sveriges mest välkända orter och kommunen har drygt 16 000 invånare. Kommunen har ett starkt platsvarumärke och är attraktivt tack vare en levande kulturmiljö, ett rikt förenings- och idrottsliv och ett varierat och entreprenörsdrivet näringsliv. Efterfrågan på att leva, bo, arbeta, besöka och investera i kommunen är idag hög och nyproduktion av bostäder är en nyckel till en stark fastighetsmarknad med varierade upplåtelse- och boendeformer.

Leksand är känt för sitt storslagna landskap, böljande fält, blånande berg och ligger vid och utmed den glittrande sjön Siljan. Leksand består av centralorten Leksand, några mindre tätorter där Insjön är den största samt ett nittiotal byar där kreativiteten och entreprenörskapet flödar. Landskapet runt omkring omgärdas av alla 365 sjöar och vattendrag som finns i kommunen.

Många kopplar Leksand till ett starkt näringsliv och de större företagen inom kommunen till exempel Ejendals, Clas Ohlson, Bergkvist Siljan AB, Leksandsbröd och Leksand Resort. Leksand är en tillväxtkommun där trycket på markområden för bostadsbyggande, industrier och handelsområden hela tiden ökar. Kompetensförsörjningen i kommunen är beroende av att nya bostäder byggs.

2.1 Bakgrund till riktlinjer för markanvisning

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om ändrade regler i plan- och bygglagen (2010:900) samt om lag för kommunala markanvisningar; lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Sistnämnd lag avseende riktlinjer trädde i kraft den 1 januari 2015. Riktlinjernas syfte är att i tidigt skede skapa tydlighet för Byggaktören avseende krav och förutsättningar för förhandling med kommunen om genomförande av ett byggprojekt.

Leksands kommunfullmäktige antog riktlinjer om markanvisningar för Leksands kommun 2015. Riktlinjerna i Leksand ska bidra till att skapa tydliga spelregler för markanvisningar, skapa förutsättningar för mångfald avseende bland annat byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning samt bidra till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. De beskriver också hur kommunen prissätter och säljer kommunal mark.

Dessa nya riktlinjer, med skarpare krav och tydligare information ersätter kommunens tidigare riktlinjer från 2015.

Markanvisningar i Leksands kommun förväntas följa beslutade kommunala mål- och policydokument så långt det är möjligt.

2.2 Vad är en markanvisning?

Markanvisningsavtalet är första steget i markanvisningsprocessen. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en Byggaktör som ger Byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla mellan kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken.

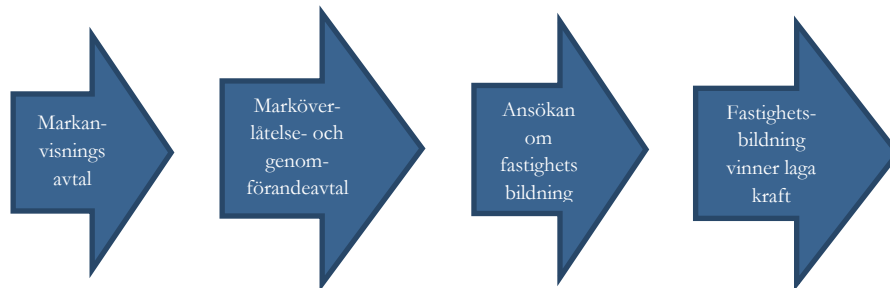
Kommunen reglerar villkoren för markanvisning i ett markanvisningsavtal. Om dessa villkor uppfylls, skrivs under markanvisningsavtalets giltighetstid ett marköverlåtelseavtal.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. En markanvisning kan påbörjas för både ett detaljplanelagt markområde och för ett markområde utan detaljplan. I mer sällankommande fall kan markanvisning också ske för ett icke detaljplanelagt område som heller inte ska detaljplaneläggas. Båda alternativen är vanligt använda men beror väldigt mycket på vilken typ av område det handlar om och även i hur mycket kommunen vill involvera Byggaktören i projektet som aktiv part.

2.2.1 Mark avseende redan planlagd mark

För områden som är detaljplanelagda ska Byggaktörens förslag överensstämma med gällande detaljplan och, i de fall det finns, kommunens vision för området. Normalt gäller ett markanvisningsavtal för redan detaljplanelagd mark i 1 år.

Process för markanvisning inom planlagt område

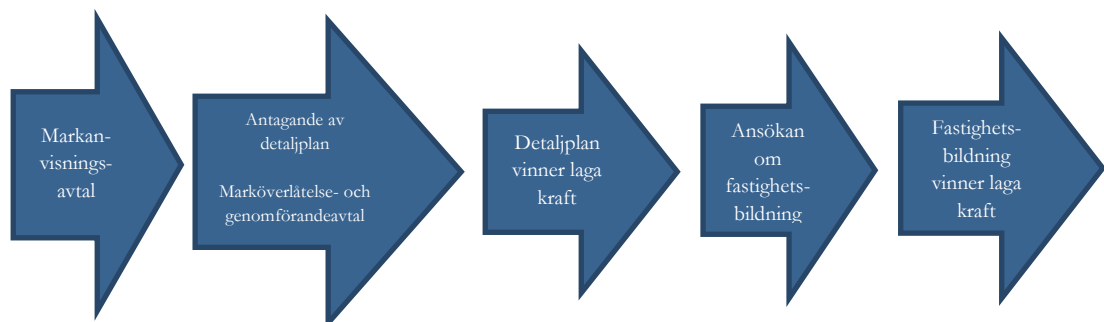


2.2.2 Markanvisning där ny detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisning ingår ibland även framtagande av ny detaljplan av mark för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i 2 år. Om Byggaktören ska bekosta planläggningen tecknas även ett plankostnadsavtal. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte Byggaktören rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

I de fall där kommunen själv står som sökande för upprättande av ny detaljplan, eftersträvas i möjligaste mån att markanvisning sker innan ny detaljplan är antagen, för att byggherren ska kunna vara en dialogpart under framtagandet. Däremot kan markanvisningen föregås av ett planprogram, där de grundläggande förutsättningarna för planområdet finns framtagna.

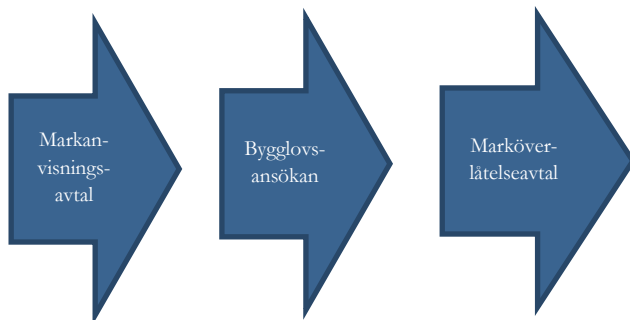
Process för markanvisning där marken ska planläggas



2.2.3 Markanvisning på icke detaljplanelagd mark

I sällankommande fall kan markanvisning ske också för icke detaljplanelagd mark som heller inte ska detaljplaneläggas. Då sker hela bygghanteringen enbart genom bygglovsprocessen. Markanvisning i dessa fall gäller normalt i 1 år.

Process för markanvisning där marken ska inte ska planläggas



2.2.4 Vad regleras i plankostnadsavtalet?

Inom ramen för markanvisning ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett plankostnadsavtal som syftar till att fastställa fördelning av kostnader och ansvar kopplade till planens framtagande.

Kommunen beställer och bekostar detaljplanen när kommunen äger marken.

2.2.5 Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning ska finansieras av de Byggaktörer eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats kommer kommunen att ansvara för utbyggnaden av allmänna platser och vägar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen. Ofta upprättas exploateringsavtal med ledningsägarna för ansvarsfördelning av kostnader och genomförandet av ledningsinvesteringar. Annars är det normalt att allmänna anläggningar så som el, vatten och avlopp samt fiber mm. byggs ut och bekostas av respektive ledningsägare.

Anslutningar till de allmänna anläggningarna ansvarar och bekostas av Byggaktören. Byggaktören ansvarar även för kontakten med ledningsägarna.

3 Upplåtelse av mark

3.1 Villkor för marköverlåtelse

Inom avtalstiden för markanvisning ska Byggaktören ansöka om bygglov som godkänts för inlämning av kommunens utsedda handläggare. Byggaktören ska uppvisa en godtagbar tidplan för genomförandet. Byggaktören får inte, utan kommunens godkännande, förändra sitt förslag från markanvisningen.

Marköverlåtelseavtalet innehåller en förklaring om bebyggelsekrav samt ett överlåtelseförbud kopplat till bebyggelsekravet. Konsekvensen av att inte uppfylla dessa villkor kan vara kopplat till vite. Villkoren blir även en del av köpebrevet som ligger till grund för ansökan om lagfart. Alternativt kan fullbordad marköverlåtelse vara villkorad mot bebyggelsekravet. I det fallet är bebyggelsekravet tydligt definierat i marköverlåtelseavtalet.

3.1.1 Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträtt används normalt inte. Leksands kommun har dock några äldre tomträtter kvar som säljs ut allt eftersom.

3.1.2 Nyttjanderätt, arrende

Nyttjanderätt är en rätt för en person att på visst sätt använda någon annans fastighet. Rätten kan gälla en hel fastighet eller en del av en fastighet och är begränsad i tiden.

Nyttjanderätt är bindande i högst 25 år inom detaljplanelagt område och 50 år i övriga områden. En nyttjanderätt skapas genom avtal med fastighetens ägare. Hur avtal ingås och vilka särskilda villkor som gäller för avtalet är inskrivet i lagen (Jordabalkens sjunde till femtonde kapitel).

Leksands kommun kan genom skriftliga avtal upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Överenskommen ersättning utgår för upplåtelsen.

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd.

4 Markanvisningar

4.1 Ansvarsfördelning

Samhällsutvecklingssektorn, genom kommunens exploateringsansvarige, leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen i nära samarbete med andra avdelningar inom sektorn. Exploateringsansvarig, alternativt sektorchefen, upprättar och beslutar om markanvisningar under 30 prisbasbelopp.

För större projekt, över 30 prisbasbelopp, eller projekt av strategisk betydelse eller mer känslig karaktär ska avstämning göras med ordförande i Kommunstyrelsen. Vid behov beslutas dessa sedan av Kommunstyrelsen, genom Allmänna utskottet.

Eventuella förlängningar av markanvisningsavtal hanteras också som ovan beskrivits.

Efterföljande marköverlåtelseavtal behandlas på samma sätt som markanvisningar avseende ansvar.

4.2 Publicering

Leksands kommun annonserar aktuella områden för markanvisning av mark för bostäder på den egna hemsidan. Information om aktuella områden för markanvisning kan, som komplement, också återfinnas i branschriktade tidskrifter och hemsidor. Intressenter som lämnat sina kontaktuppgifter på kommunens hemsida blir meddelade via mejl. Leksands kommun välkomnar också Byggaktörer att aktivt komma med projektidéer. Det kan leda till en markanvisning.

Avseende kommunal mark för industriändamål så annonseras tillgänglig sådan på kommunens hemsida och på branschriktade hemsidor.

4.3 Tilldelningsmetoder

Den byggaktör som vill vara med och bygga i Leksands kommun behöver känna till och ta del av kommunövergripande program.

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Vid markanvisning tillämpar Leksands kommun fyra olika metoder; intresseanmälan, direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling.

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

Nedan följer en förklaring till vad de olika tilldelningsmetoderna innebär.

4.3.1 Intresseanmälan

Byggaktörer som är intresserade av att bygga i Leksands kommun har möjlighet att lämna en generell intresseanmälan till Leksands kommun. Intressenter som har anmält sig blir meddelade när nya områden för markanvisning blir aktuella. Byggaktören, intressenten, ansvarar för att hålla sina kontaktuppgifter uppdaterade.

4.3.2 Direktanvisning

Direktanvisning används t.ex. när det endast finns en aktuell intressent men kan också användas när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsbehov (t.ex. innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t.ex. aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Mindre centrala lägen har andra behov och platsförutsättningar vilka kan bli uppfyllda genom direktanvisning.

4.3.3 Markanvisning genom anbudsförfarande

Centrala lägen är mer konkurrensutsatta och ställer högre krav på viss utformning, varför ett anbudsförfarande då är mest relevant, då anbudsförfarande gynnar konkurrensen.

Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det program och underlag som tas fram av kommunen. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggaktörer. Vid inbjudan till markanvisning lämnar Leksands kommun en beskrivning av de behov som exploateringen av området bör ta hänsyn till.

I den här tilldelningsmetoden *kan* lämnat markpris vara avgörande för vem som blir tilldelad markanvisningen. Alternativt är priset fast och

andra kriterier blir avgörande. Det ska vara känt för Byggaktören vad som är utslagsgivande i bedömningen.

4.3.4 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver, t.ex. när marken är särskilt attraktiv för flera intressenter eller vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar, tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter. Markanvisningstävling är också ett sorts jämförelseförfarande. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning.

Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men marknadspriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Utvärdering av inkomna tävlingsförslag sker av en jury som kan bestå av interna och externa resurser, anpassat till behovet i varje enskilt fall.

4.4 Villkor för markanvisning

En ansökan om markanvisning, oavsett metod, ska alltid lämnas skriftligt till kommunen. Byggaktören ska vara beredd att lämna förslag i både pappers- och digitalt format. Ansökan ska innehålla uppgifter om Byggaktörens namn, organisationsnummer, kontaktuppgifter, vilken mark eller fastighet Byggaktören är intresserad av att få markanvisning på (gäller specifikt direktanvisning) samt en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt mm.

Kommunen förväntar sig, att den Byggaktör som lämnar förslag till bebyggande av det markanvisade området kan visa hur områdets behov blir uppfyllt. Förslaget ska innehålla en tydlig beskrivning av idé, karta (situationsplan fasader, illustrationer samt beskrivande text) som visar det geografiska läget samt byggnadsvolymer tillsammans med redovisning av angöring och parkering för byggnationens behov. Förslaget ska också visa hur det möter kommunens mål och inriktning som finns uttryckta i styrdokumentet. Beskrivningen kan finnas i illustrationer och genomförandebeskrivning.

Leksand kommuns villkor för markanvisning utgår från målet med markanvisningen; att bestämt område blir utbyggt enligt krav avseende både tid, utformning och särskilda behov.

Byggaktörens redovisade tidplan och ekonomiska möjlighet att fullfölja genomförandet är därför starka argument för val av part att markanvisa till. Exempel på andra kriterier för bedömning kan vara hur projektet bidrar till staden/kommunen som helhet, hur det samspelar med sin omgivning och platsens förutsättningar, hållbarhet, arkitektonisk kvalitet och idé, markpris mm.

Specifika villkor för respektive markanvisning presenteras i de anvisningar som finns för publicerad markanvisning.

Tjänstemän inom den kommunala organisationen bedömer hur förslaget möter mål och behov för det markanvisade området och politiken är ytterst ansvarig för tilldelning av markanvisning.

Till kommunen inkommen handling behandlas som en allmän handling. Det innebär att kommunen ska lämna ut den, på anmodan, om det inte finns uppgifter i anbudshandlingen som är omfattade av sekretess. Det ligger på byggaktören att meddela kommunen om önskemål finns på att material ska sekretessbeläggas.

Ansökan om markanvisning skickas till Leksands kommun, se kommunens hemsida för adress.

4.4.1 Tid

Normalt gäller ett markanvisningsavtal för redan detaljplanlagd mark i 1 år. Inom ramen för markanvisning ingår ibland även framtagande av ny detaljplan av mark för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i 2 år.

När markanvisning sker innan det finns en lagakraftvunnen detaljplan så förväntar Leksands kommuns sig att Byggaktören aktivt deltar i planarbetet. Med det menar vi att Byggaktören ska bidra med underlag till upprättandet av detaljplanen samt deltar i dialoger. Kommunen är dock den som ytterst avgör vad som är lämpligt på platsen.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som Byggaktören inte råår över finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till försening.

Om vi bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal och politiskt beslut ska fattas.

4.4.2 Återtagen markanvisning

Leksands kommun har rätt att återta en markanvisning. Kommunen återtar markanvisningen under avtalstiden om Byggaktören inte aktivt samarbetar enligt den överenskommelse vi gjort i markanvisningsavtalet. Exempel på övrigt som kan leda till att markanvisningen blir återtagen är om det blir uppenbart att genomförandet är ekonomiskt omöjligt eller om myndighetsbeslut förändrar förutsättningarna. Blir det uppenbart att Byggaktören inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande återtar kommunen markanvisningen. Byggaktören och Leksands kommun står då för sina egna nedlagda kostnader. Återtagen markanvisning ger inte Byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

4.4.3 Överlåtelse av markanvisningsavtal

Byggaktören har inte rätt att överlåta tecknat markanvisningsavtal till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal. Om ett moderbolag avser att låta dotterbolag överta ansvaret för genomförandet ska även firmatecknare för dotterbolaget underteckna markanvisningsavtalet.

4.5 Markanvisning för bostäder

I det växande Leksand ska bostad finnas för alla. Vi välkomnar såväl stora som mindre, nya eller mer etablerade Byggaktörer att lämna sitt intresse för tilldelning av markanvisning. En mångfald av aktörer i bostadsbyggandet möjliggör goda konkurrensförhållanden på marknaden. Det skapar också förutsättningar för att möta behovet av bostäder för alla till rimliga boendekostnader, med olika upplåtelseform och i olika lägen inom kommunen.

Byggaktörens lämnade förslag till bebyggande blir bedömt med hänsyn till de behov som aktuellt område har och med koppling till Leksand kommuns mål. Det är viktigt att vi kan se hur förslaget visar förståelse för hållbarhet ur både ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv.

4.5.1 Småhustomter

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande. Kommunala tomter säljs som huvudregel genom upphandlad mäklare.

4.6 Markanvisning för verksamheter

I likhet med mark för bostäder så är det Leksand kommuns ambition att kunna erbjuda näringslivet lämplig verksamhetsmark. Det kan gälla lägen för exempelvis handel, kontor eller tillverkning. Leksands kommun planlägger verksamhetsmark för näringslivets intressen både som en del av den blandade staden, tillsammans med bostäder och service, men även för rena verksamhetsområden.

Främst sker tilldelning genom direktanvisning av mark för verksamheter. Det geografiska läget men även kommunens avsikt för olika områden är avgörande. Tilldelning genom jämförelseförfarande eller möjligtvis markanvisningstävling kan också bli aktuellt. Det kan möjliggöra att samla områden för näringsverksamhet med viss prägel. Men också för att tillskapa bättre service för visst område eller skapa märkesbyggnader som bidrar till stadens attraktionskraft.

Försäljning av verksamhetsmark är kopplat till krav på genomförande inom viss tid. Det motverkar att attraktiva lägen blir förvärvade i spekulationssyfte.

Försäljning av marken är villkorad av bestämt genomförande i tid i marköverlåtelseavtalet. Det innebär att grundläggning, till exempel gjuten platta, för huvudbyggnad ska vara färdigställd inom 1 år från datum för slutet avtal. Tiden kan vid behov förlängas.

I samband med att överlåtelseavtalet blir tecknat ska köparen betala handpenning om 20 procent av köpeskillingen. Om köpet inte blir fullbordat så behåller kommunen handpenningen.

5 Krav på Byggaktör för att få en markanvisning

De generella villkoren och kraven på Byggaktören är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Specifika villkor presenteras i de anvisningar som finns för respektive publicerad markanvisning.

Leksands kommun har höga ambitioner för gestaltning och hållbarhet och vill att det ska finnas en variation bland annat avseende Byggaktörer, upplåtelse-/boendeformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika stadsdelar och områden. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler Byggaktörer, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig.

En långsiktig kvalitets- och hållbarhetsprofil hos Byggaktören är en förutsättning och ska på uppmaning styrka, med referenser, att man uppfyller de krav som ställs.

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Vid valet av Byggaktörer beaktas tidigare genomförda projekt genom till exempel referenstagning liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, socialt ansvar samt Byggaktörens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer.

5.1 Generella och övergripande krav på byggaktören

5.1.1 Gestaltad livsmiljö

Kommunens varumärke med många värdefulla kulturmiljöer är viktigt och utformningen av nya byggnader har stor betydelse för hur helhetsmiljön upplevs.

Vi lägger därför stor vikt vid arkitektonisk kvalitet och anpassning till omgivande miljö och tittar även på hur väl Byggaktören följer detaljplan.

”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön”.¹

Det ska uppnås genom att; hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden; kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids; det offentliga agerar förebildligt, estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas; miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla samt samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.

5.1.2 Hållbarhet

Kommunen lägger stor vikt vid hur Byggaktören arbetar med hållbarhet både för inomhus- och utomhusmiljön. Vi kan exempelvis förvänta oss att Byggaktören redovisar hur byggandet bidrar till att minska vatten- och energianvändning, hur det medverkar till optimal återvinning eller hur det bidrar till ett hållbart resande.

Byggaktören ska se till att hänsyn tas till miljömässig hållbarhet (miljöanpassade transporter och dagvatten), social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

5.1.2.1 Miljömässig hållbarhet

Byggnaderna ska byggas energieffektivt och med bra miljöhänsyn. Ambitionsnivån ska ligga i nivå med kraven som återfinns i Miljöbyggnad nivå Silver.² Leksands kommun ser positivt på att man i möjligaste mån bygger fastigheterna med få ingrepp i taken, specifikt på södertaken med genomföringar och liknande, så att man använda taken till att sätta upp solceller och skörda solenergi.

LCA-uträkningar (livscykelanalys) ska användas som metod.

¹ Citat från skrivning i kommunens gällande översiktsplan (2014)

² 230101: www.sgbc.se; Sweden Green Building Councils nivå Silver innebär att ”om en byggnad presterar en bra bit över de satta värdena så kan den nå upp till Silver. De flesta som väljer att certifiera med Miljöbyggnad har Silver som mål för sina byggnader – det är en tydlig markering att byggbolaget eller fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor och tänker på dig som ska vistas i byggnaden. Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.

Miljöanpassade transporter

Det är Byggaktörens ansvar att en god tillgång till cykelparkeringar finns inom fastigheten så att cykeln blir det naturliga valet av färdmedel. Byggaktören ska säkerställa så långt det är möjligt att det går att ladda elfordon vid parkeringsplatserna eller vid en gemensam laddplats.

Dagvattenhantering

Byggaktören ansvarar för att ge utrymme åt dagvattnet nära dess uppkomst och efterlikna en naturlig avrinning i bostadsmiljön. Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt så att i normalfallet 10 mm regn (nederbörd) infiltreras inom fastigheten. Kan infiltration inte ske behöver dagvattnet fördröjas. Detta är fastighetsägarens ansvar. Det är också byggaktörens ansvar att föra en dialog i tidigt skede med kommunens ledningsägare.

5.1.2.2 Social hållbarhet

Leksands kommun strävar efter att skapa en blandad stad och kommun. Kommunen vill även främja olika former av delaktighetsskapande processer och ser att Byggaktören jobbar med denna fråga.

Kommunen tecknar enbart markanvisningsavtal med byggherre och dess huvudentreprenör om dessa är anslutna till kollektivavtal. Byggherren ska också verka för att möjliggöra praktikplatser i möjligast mån.

5.1.2.3 Ekonomisk hållbarhet

Vid en markanvisning är det nödvändigt för kommunen att få förståelse för Byggaktörens ekonomiska möjlighet att genomföra byggprojektet. Den byggaktör som blir erbjuden en markanvisning redovisar därför sin ekonomiska status på ett öppet och tydligt sätt.

Ett, max en månad gammalt, utdrag från bolagsregistret samt aktuell balansräkning och aktuellt kreditbetyg kan vara verktyg för detta. En tidig ekonomisk bedömning av projektet och en beskrivning av projektets finansiering presenterar också Byggaktören för kommunen. Det är underlag som stödjer kommunen i bedömningen av Byggaktörens ekonomiska möjligheter att genomföra projektet.

6 Prissättning och försäljning av mark ägd av Leksands kommun

6.1 Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser, enligt Kommunallagen och EU:s statsstödsregler³. Bestämt markpris sker via antingen konkurrens mellan byggaktörer eller från ett oberoende värdeutlåtande.

Kommunen har frihet att bestämma till vem och till vilket pris kommunen säljer kommunal mark. Kommunen har dock att förhålla sig till EU:s Statsstödsregler, som innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet.

6.1.1 Metoder för prissättning

Kommunen använder sig av både ortsprismetoden och av kostnadsmetoden för att prissätta egen ägd mark. Många gånger görs oberoende värderingar av marken.

Vid användning av ortsprismetoden samlas data in för liknande fastigheter. Med liknande menas tidigare omsatta fastigheter i samma område eller liknande områden med likartad prisbild.

Vid kostnadsmetoden utgår man från de kostnader som kan hänföras till fastigheten. Kommunen kan utgå från ett självkostnadstänkande där ambitionen är att få täckning för samtliga kostnader som kan hänföras till fastigheten vid prissättningen.

6.1.2 Principer för prissättning av mark

Värderingen återspeglar marknadsvärdet vid rådande förutsättningar. Det innebär bland annat att kommunens kostnader för att förädla markanvändningen genom antagen detaljplan är del av värderat markpris. Utgångsläget för respektive värdering är tydliggjort.

Markpriset per markanvisningsobjekt kan bli bestämt i konkurrens mellan byggaktörer, alternativt blir priset bestämt med utgångspunkt från en värdering.

³ Följande lagar och bestämmelser reglerar offentliga försäljningar och markexploateringar; Kommunallagen (KL), Lagen om offentlig upphandling (LOU), Plan och Bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB), Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar 1-2§§, Bostadsförsörjningslagen.

Beräkning av totala markpriset kan utgå från kronor per kvadratmeter bruttoarea. Bruttoarean, BTA, beräknas normalt från detaljplanens maximala byggrätt. Parterna kan avtala om en lägre utnyttjandegrad av planens maximala byggrätt i enskilda fall.

Kommunen får kostnader genom sitt ansvar att genomföra detaljplanens utpekade områden för allmän plats, i den mån kommunen är huvudman. Dessa kostnader kan via överenskommelse eller avtal bli fördelade mellan exploatörer inom planområdet och kommunen utifrån beräknad nytta för respektive part. Byggaktören ersätter det i så fall som en engångssumma i samband med markköpet. Vid viss marköverlåtelse utgör tomtarean beräkningsgrund för köpeskilling. Det gäller i huvudsak yrkrävande verksamheter i externa lägen med låg exploateringsgrad.

I huvudsak säljer kommunen byggklar mark i det hänseendet att markförorening och arkeologi är utrett och åtgärdat. Kommunen tar risken för okänd markförorening och arkeologi i den förståelsen att kommunen bär kostnader för att ställa marken i skick för planerat genomförande om inte annat upplägg avtalas. Byggaktören bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man.

Leksands kommun kan tillämpa tilläggsköpeskilling. Det kan gälla om det finns framtida händelser som betydligt påverkar värdet av mark som kommunen säljer. Villkor för tilläggsköpeskilling ska vara tydligt beskrivet i marköverlåtelseavtalet.

Markpriset inkluderar inte kostnader för anslutning till något ledningsnät.

6.1.3 Prissättning av mark för olika ändamål

6.1.3.1 Råmark

Råmark är ett markområde som inte berörs av en detaljplan men som ändå har en förväntning om framtida exploatering eller bebyggelse⁴. Beroende på när i framtiden den förväntade ändringen av markanvändningen ligger så blir förväntningsvärdet olika högt.

⁴ Kommunen äger naturligtvis också skogsmark som aldrig kommer att bli föremål för exploatering eller bebyggelse. Denna råmark kommer inte ut till försäljning.

Råmark kan delas upp i skogsmark, jordbruksmark (åker, betesmark och övrig mark) och impediment (kraftledningsgator, vägar, myrar dvs mark där det inte växer något). Priset på råmarken beror på hur bördig marken är men också på ålder på träd, trädslag och markens avstånd till väg. För att det ska finnas en flexibilitet vid förhandling ska prissättningen ses som en rekommendation.

6.1.3.2 Tomtmark för verksamheter

Tomtmark för verksamheter avser mark inom detaljplan. Priset avgörs utifrån marknadspris, geografiskt läge, tillgång till infrastruktur, markens beskaffenhet och exponering mot målgrupp. Eftersom kommunen följer marknadsutvecklingen innebär det att tomtmarkspriset varierar men regelbunden dialog förs med mäklare i kommunen för att kvalitetssäkra marknadspriserna.

Priset som sätts är ett riktpreis och gäller för "normal" verksamhetsmark exklusive anslutningsavgifter och eventuella förrättningskostnader. För verksamheter med speciella förutsättningar, till exempel behov av stora ytor eller mark med gott exponeringsläge, ska priset kunna sättas högre eller lägre. Vid prissättning av tomter för verksamheter används kostnadsmetoden så långt som möjligt även om de positiva samhällsekonomiska effekterna av exploateringen har betydelse. Därför är prisnivån en rekommendation.

6.1.3.3 Tomtmark för flerbostadshus

Tomtmark för flerbostadshus avser i princip mark inom detaljplan. Undantagsfall från detaljplan kan uppkomma. För markområden avsedda för flerbostadshus bestäms markpriset av kommunens samlade exploateringskostnader, en marknadsvärdebedömning och den bygggrätt som planen medger.

6.1.3.4 Småhustomter

Från och med 2023 och framåt försäljs normal kommunens enstaka småhustomter på redan detaljplanelagd mark via avtalad mäklare. Mäklaren sätter ett utgångspris för tomterna. Vid stort intresse säljs tomterna via budgivning. Det säkerställer ett marknadspris och ger möjlighet till en differentiering av tomter inom området i relation till areal och läge. För att säkerställa att köp av kommunal småhustomt inte görs i spekulationssyfte ställs krav på gjutning av grundplatta inom två år från köpeavtalets signering, annars utgår vite om 50 % av köpeskillingen var tredje månad fram till dess att grundplattan är gjuten. Köpebrev utfärdas efter att grundplattan är gjuten.

Om antalet tomter är stort och det är mer lämpligt kan fast pris vid behov användas via mäklaren.

Mäklarens pris avser normalt avstyckade "normaltomter" inom detaljplan exklusive anslutningsavgifter för VA-avgift men med anslutningspunkt vid tomtgräns. I enskilda fall kan värdet på en tomt hamna utanför ovanstående intervall, till exempel vid speciella värdehöjande faktorer som exempelvis strandnära läge.

Vid större planprojekt sker särskild marknadsföring både hos mäklare och via kommunens hemsida.

6.1.4 Generellt vid all försäljning av mark

Vid försäljning av mark för verksamheter, småhus och flerbostadshus ställs normalt krav på att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom två år från köpeavtalets upprättande. Fullgörs inte denna byggnadsskyldighet kan köparen åläggas att betala ett vite till kommunen alternativt att köpet går tillbaka som specificerats i köpeavtalet. Undantag från detta kan uppstå när det händer saker utanför köparens och säljarens kontroll, tex. i avvaktan på en dom.

7 Uppföljning av riktlinjer för markanvisning

I och med att utvecklingen går så fort framåt ska uppföljning av dessa riktlinjer utföras regelbundet, minst en gång under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska följas. I de unika fall som riktlinjerna behöver frångås krävs en tydlig motivering kring varför och ett politiskt beslut i Allmänna utskottet om att det godkänns.