

Antaget av kommunfullmäktige 2017-11-27, § 124 att gälla fr.o.m. 2017-12-01

Ansvarig: Teknisk chef

Revidering: vid behov

RIKTLINJER FÖR KOMMUNAL MARKANVISNING OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Inledning

Enligt lag (2014:899) är en kommun som genomför markanvisningar skyldig att anta riktlinjer för tillämpningen av dessa. Riktlinjerna ska, enligt lagens § 2, ”innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”.

Dessa riktlinjer är vägledande och kommunen har rätt att i enskilda fall frånga tillämpningen av riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan eller när det finns andra särskilda skäl för att frånga riktlinjerna.

I Riktlinjer för kommunal markanvisning

Markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör där kommunen är markägare. En markanvisning är inget bindande avtal för att gå vidare till en överlåtelse eller upplåtelse av mark. Avtalet innebär endast att kommunen ger en exploatör ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla om ett visst markområde för bebyggande. Markanvisningar handläggs utav kommunstyrelsen genom dess tekniska förvaltning. Ibland går kommunen direkt in i fastighetsförsäljning inför byggnation utan att genomföra markanvisning. Detta gäller främst mindre tomter inom detaljplanerat område.

Markanvisning sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter det att en detaljplan vunnit laga kraft.

Riktlinjerna anger hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från exploatörer, hur beslutsgången ser ut, vilka krav som ställs på en intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Utifrån lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska antagna riktlinjer bidra till öppenhet och tydlighet redan i inledande skede då kommunal mark ska säljas eller upplåtas för nya byggnadsverk. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för information till olika intressenter om kommunens mål, metoder och handläggningsrutiner inom berörda delar av förvaltningen.

Markanvisning faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU), varför kommunen har rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Villkor för markanvisning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till ett år. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen med högst sex månader om särskilda skäl föreligger. En förutsättning för förlängning är att förseningen inte beror på byggherren.
- Senast på den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpekontrakt) tecknas. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan part.
- Markanvisning är inte ett löfte från kommunen att sälja. Försäljning regleras i andra avtal.
- Under den tid ett avtal om markanvisning löper – vanligen 12 månader – är huvudprincipen att exploitören bekostar alla utredningar som behövs liksom ett eventuellt planarbete. Detta sker på byggherrens egen risk. I vissa fall kan, beroende på omständigheterna, parterna träffa annan överenskommelse såsom att planarbetet bekostas av kommunen och planavgift tas ut i bygglovsavgiften.
- När markanvisningsavtal tecknas ska en avgift motsvarande 5 % av uppskattad köpeskillning tas ut. Markanvisningsavgiften räknas av köpeskillningen.
- Kommunen kan återta markanvisning om särskilda skäl uppkommer. Återtagen markanvisning ger inte förtur till annan markanvisning. Markanvisningsavgiften återbetalas inte vid en avbruten markanvisning eller om köp inte kommer till stånd. Undantag görs dock om kommunen avbryter markanvisningen i förtid. Bedömning görs i det enskilda fallet ifall ytterligare undantag kan aktualiseras. Återbetalning av markanvisningsavgift innefattar inte kostnader som uppstått i samband med markanvisningen.
- Om exploitör avbryter markanvisningen återbetalas inte markanvisningsavgiften eller andra kostnader som uppstått i samband med markanvisningen.
- Markanvisningsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga meddelande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Kommunen garanterar inte att tecknande av markanvisning på mark som saknar detaljplan leder till byggrätt och att detaljplan vinner laga kraft.

Kommunens mål och viljeinriktning för bostadsförsörjningen

Kommunens viljeinriktning för bostadsförsörjningen redovisas i bostadsförsörjningsprogrammet och i översiktsplanen.

Metoder för markanvisning

Kommunen arbetar med markanvisning både avseende byggklar mark och mark som kräver detaljplaneläggning. Initiering av markanvisning kan ske genom att exploitör inkommer med skriftlig intresseanmälan till kommunen eller att kommunen går ut med förfrågan till en eller flera aktörer. Metoder för markanvisning kan vara som följer nedan.

- Direktanvisning innebär att markanvisning sker till en exploitör sedan denne presenterat ett förslag till projekt och kommunen önskar gå vidare med att pröva detta i ett planarbete.
- Anbudsförfarande kan tillämpas när kommunen har en tydlig uppfattning om det aktuella projektet. Anbudet kan avse enbart priset på marken och/eller utformningen av projektet.

- Markanvisningstävling är en metod som innebär att kommunen utförligt beskriver kraven och förväntningarna på det aktuella projektet. Kommunen tar fram ett väl genomarbetat underlag och tydligt angivna kriterier för utvärdering av inkomna förslag. Inbjudan kan antingen gå ut öppet för alla att delta eller till en av kommunen utvald grupp.

Vilken metod som används bestäms från fall till fall och beslut baseras på lämplighet för mark i fråga. Beslut om metod för och tilldelning av markanvisning fattas enligt gällande delegationsordning.

Kriterier för markanvisning

Följande kriterier kan utgöra beslutsunderlag vid markanvisningstävling:

- Markpris
- Miljöaspekter och hållbarhet
- Mångfald
- Funktion och genomförbarhet
- Gestaltning

Kriterierna kan bli flera beroende på vilket område som markanvisningstävlingen avser.

Principer för markprissättning

Grunden för kommunens prissättning av mark är att priset ska vara marknadsmässigt, men inte marknadsledande. Priset för det aktuella markområdet bestäms mot underlag av extern, oberoende expertvärdering och får inte underskrida marknadsmässig nivå. Priset kan vara per fastighet eller bestäms av hur många BTA som byggs.

Vid direktköp tillämpas som regel gällande taxa, vilken också används som utgångspunkt vid markanvisning.

Vid markförsäljning gäller EU:s statsstödsregler vilka innebär att det inte är tillåtet med ekonomiskt stöd från stat, landsting eller kommun till verksamhet som bedrivs på en marknad. Mot bakgrund av detta är det inte tillåtet att sälja kommunägd mark till ett pris som understiger marknadsvärdet. Dock kan marknadsvärdet påverkas av vilka krav kommunen ställt för försäljningen, till exempel upplåtelseform samt huvudmannaskap.

Rutiner för handläggning av ansökan

Förteckning över ansökningar om markanvisning upprättas i kommunstyrelsens diarium. Ansökan ska vara skriftlig och ange följande:

- Den sökandes namn och organisationsnummer
- Företagets organisation och affärsidé, en kort beskrivning av projektet i text (ändamål, volym, upplåtelseform mm) och enkla skisser,
- Berörd fastighet med beteckning och en kartsnitt.
- Sökandens tidigare genomförda referensobjekt.
- Ansökan kan kompletteras eller revideras efter hand.
- Hur projektiden bidrar till att uppfylla kommunens mål och vision.

Riktlinjerna bör ses över varje mandatperiod eller då behov uppstår. Kommunstyrelsens tekniska förvaltning handlägger dessa ärenden. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige och en översyn ska antas av kommunfullmäktige.

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd som har ansvar att ingå exploateringsavtal får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

II Riktlinjer för exploateringsavtal

I lagen definieras ett exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Den som ansvarar för utbyggnaden av ett exploateringsområde benämns exploatör. Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) ska kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ange utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Huvudprincipen ska vara att samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av den exploatör som har nytta av detaljplanen. För reglering härav kan särskilda planavtal upprättas med exploatören.

Villkor

Exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits. För att avtalet ska vara giltigt krävs att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Ett upprättande av exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan inte garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

Exploateringsavtalet ska reglera avtalsområdets avgränsning, parternas resp åtaganden, fördelning av ansvar och kostnader för exploaterings genomförande samt frågor av administrativ karaktär såsom exempelvis fastighetsbildning. I vissa fall kan avtalet även reglera exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande samt ekonomisk säkerhet för avtalets fullföljande.

Av exploateringsavtalet ska framgå villkor och standard för anläggning av infrastruktur och allmän platsmark. Utgångspunkten är att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

Rutiner för handläggning

I Markaryds kommun är det kommunfullmäktige som beslutar om exploateringsavtal och om antagande av detaljplan, om inte lagstiftningen föreskriver annat.

Kommunstyrelsens tekniska förvaltning handlägger exploateringsavtal och handlägger detaljplaner.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplaneläggning:

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören om inte annat anges. Ett separat plankostnadsavtal tecknas.

Gator och allmän platsmark inom planområdet:

Utgångspunkten är att projektering och byggnation av gator och allmän platsmark, som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, finansieras och genomförs av exploatören. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå i exploateringsavtalet. Där kommunen blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning, om inte annat överenskommit.

Vatten och avlopp samt andra ledningar:

Utgångspunkten är att samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploatören. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan:

Utgångspunkten är att exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensations-åtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning:

I det fall att gestaltningsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram vid en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av en detaljplanen krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Exempel kan vara projektering samt byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska i dessa fall också framgå i avtalet.

Fastighetsbildning m.m.

Eventuella fastighetsbildningskostnader så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar osv, söks och bekostas av exploatören.

Övrigt

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut m.m. samt tillträde.

Säkerställande av avtal

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör hanteras. Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t ex genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen. I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd som har ansvar för att bereda, eller ingå, exploateringsavtal får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.
