

Kommunstyrelsen

Styrdokument

Riktlinjer för mark- och exploatering

Ärendenummer KS 2019/66

Dokumentinformation

Fastställt av Kommunfullmäktige, 2020-12-14 § 187

Gäller från och med 2020-12-14

Implementeras av Kommunledningsförvaltningen

Framtaget av Anna Welander, mark- och exploateringsingenjör



Innehåll

Bakgrund	3
Riktlinjer för markanvisningsavtal.....	3
1. Vad är en markanvisning.....	3
2. Handläggning av markanvisningsavtal.....	3
2.1 Vem gör vad	3
2.2 Vad regleras i ett markanvisningsavtal.....	3
2.3 Hur länge gäller ett markanvisningsavtal	4
3. Vilka bedömningsgrunder används vid markanvisning	4
4. Vilka metoder används vid markanvisning	4
4.1 Direktanvisning	4
4.2 Markanvisningstävling	5
4.3 Samverkansförfarande	5
5. Val av byggherre.....	5
6. Markanvisningsavgift	5
7. Särskilda villkor.....	6
8. Avsteg från riktlinjerna.....	6
9. Marköverlåtelse för villatomter.....	6
Riktlinjer för exploateringsavtal.....	6
10. Vad är ett exploateringsavtal	6
11. Handläggning av exploateringsavtal	7
11.1 Vem gör vad	7
11.2 När tecknas ett exploateringsavtal	7
11.3 Vad regleras i ett exploateringsavtal Fel! Bokmärket är inte definierat.	
12. Kostnader och ansvar inom planområdet	7
12.1 Detaljplanläggning.....	7
12.2 Gator och allmän platsmark inom planområdet	7
12.3 Vatten och avlopp samt andra ledningar	8
12.4 Övriga frågor i enlighet med detaljplan.....	8
12.5 Gestaltning och utformning	8
13. Kostnader och ansvar vid åtgärder utanför planområdet.....	8
14. Medfinansiering.....	8
15. Fastighetsbildning med mera.....	8
16. Övrigt.....	8
17. Säkerställande av avtal	9

18. Avsteg från riktlinjerna.....9

Bakgrund

Från den första januari 2015 ska varje kommun enligt lag (SFS 2014:899) anta riktlinjer för markanvisningar.

Enligt PBL6 kap 39 § plan- och bygglagen ska kommuner ha riktlinjer för exploateringsavtal.

Översiktsplanen, fördjupande översiktsplaner samt tematiska tillägg till översiktsplanen anger den viljeinriktning som finns för fortsatt utveckling och utbyggnad av kommunen.

Kommunen avser tilldela kommunal mark genom olika förfaranden för att främja bostadsbyggandet och utveckla verksamhetsmark.

Riktlinjer för markanvisningsavtal

1. Vad är en markanvisning

Ett markanvisningsavtal rör genomförandet av ny bebyggelse inom markområden som kommunen äger och är en överenskommelse där byggherren får ensamrätt under vissa villkor och begränsad tid att förhandla med kommunen om överlåtelse för byggnation. Markanvisning kan ske före en detaljplan tagits fram eller för redan planlagd mark. Kommunen bedömer i vilka fall markanvisning är aktuell och kan tillämpas vid olika typer av byggande, till exempel bostadsbyggande, verksamheter eller liknande.

Kommunen tecknar markanvisningsavtal för kommunalägd mark inom hela kommunen.

2. Handläggning av markanvisningsavtal

2.1 Vem gör vad

Handläggning av detaljplaner och markanvisningsavtal sker inom planeringsavdelningen.

Beslut om markanvisningsavtal fattas av kommunfullmäktige. Beslut kan i vissa fall fattas av kommunstyrelsen eller planeringschefen enligt gällande delegationsordning.

2.2 Vad regleras i ett markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal reglerar förutsättningarna för projektet och dess genomförande, och kan innehålla exempelvis ändamål för bebyggelsen, dess volym samt andra för projektet relevanta delar.

Avbryts projektet ger det ingen rätt till ekonomisk ersättning för byggherren eller rätt till ny markanvisning.

Överlåtelse av avtalet till annan byggherre får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande.

Marköverlåtelseavtal ska tecknas inom tiden för markanvisningsavtalet. Om bindande marköverlåtelseavtal inte tecknas inom avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

2.3 Hur länge gäller ett markanvisningsavtal

För mark som är planlagd gäller markanvisningen längst i 12 månader. Tiden kan eventuellt förlängas i de fall byggherren aktivt drivit arbetet och förseningen inte beror på byggherren eller att de specifika förutsättningarna för området kräver det.

Vinner detaljplanen inte laga kraft har byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning

3. Vilka bedömningsgrunder används vid markanvisning

Bedömningsgrunder för en markanvisning tas fram från fall till fall.

Utgångspunkterna finns i de allmänna riktlinjer och policys som kommunen arbetat fram och kompletteras med särskilda kriterier som gäller för det specifika området.

4. Vilka metoder används vid markanvisning

En markanvisning kan starta på olika sätt. Behovet kan till exempel uppstå i samband med att det planeras för ny bebyggelse eller att befintlig ska utvecklas. Älmhults kommun tillämpar tre olika metoder vid markanvisning till byggherrar. Förutsättningarna i varje enskilt fall avgör vilken metod som tillämpas.

Markanvisning för villatomter tilldelas efter särskilda riktlinjer

4.1 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att byggherren väljs ut av kommunen utan förgående jämförelseprocess med andra intressenter. Val av byggherre kan baseras på faktorer såsom en vilja från kommunen att öka konkurrensen eller att specifik byggherre har ett koncept som kommunen vill möjliggöra men även i fall där bytesaffär ingås med kommunen eller samordningsvinster föreligger. Kommunen utser då den byggherre som kommunen anser bäst uppfyller ändamålet.

Kommunen tillämpar direktanvisning i följande fall:

- Om ingen visar intresse inom rimlig tid för exploateringsområden och/eller fastigheter som redan varit ute på markanvisningstävling.

- För nybildade fastigheter om en fastighetsutvecklare samtidigt åtar sig bygga på tidigare länge osålda fastigheter.
- För industri- och verksamhetsmark där typen av verksamhet är av betydelse för samhälle och arbetstillfällen

Kommunstyrelsen kan även i särskilda fall ta beslut om att använda direktanvisning som metod för marktilldelning.

4.2 Markanvisningstävling

I det fall där det finns antagen och aktuell detaljplan kan kommunen bjuda in byggherrar att delta i markanvisningstävling. Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag som beskriver förutsättningar och kriterier för bedömning. Kriterierna kan variera för varje enskild tävling, de kan i vissa fall bestå av endast pris för marken. Förslag till kriterier tas fram av Planeringsavdelningen och beslutas av Kommunstyrelsen. Det förslag som bäst bedöms motsvara kommunens krav och förväntningar vinner markanvisningstävlingen.

4.3 Samverkansförfarande

Samverkansförfarande innebär att kommunen bjuder in byggherrar att anmäla intresse för ett specifikt område under en pågående planprocess. Kommunen utser en eller flera byggherrar och erbjuder de eller dem att teckna markanvisningsavtal. I vissa fall kan även samverkansavtal tecknas som formaliserar ett mer långsiktigt samarbete.

Marköverlåtelseavtal tecknas efter att detaljplan vunnit laga kraft.

5. Val av byggherre

Val av byggherre sker utifrån de kriterier och förutsättningar som ges vid varje enskild markanvisning. Älmhults kommun tar hänsyn till att byggherren har den kunskap och de ekonomiska förutsättningar som krävs för att genomföra projektet. Har byggherren genomfört tidigare projekt eller markanvisningar kan detta utgöra ett av bedömningskriterierna. Detta gäller oaktat vilken tilldelningsmetod som används.

6. Markanvisningsavgift

I samband med att markanvisningsavtal tecknas tas en avgift om 5% av bedömt markpris ut i syfte att främja framdrift i byggherrens genomförande av projektet. Denna avgift får byggherren tillgodoräkna sig när slutlikvid ska erläggas på tillträdesdagen. Om marköverlåtelse inte sker har kommunen rätt att behålla avgiften.

7. Särskilda villkor

Utgångspunkten för kommunens marköverlåtelse är att tillträde sker först i samband med att bygglov beviljats. Kommunen har rätt att utkräva vite om byggnation inte färdigställts i enlighet med avtalet.

8. Avsteg från riktlinjerna

Dessa riktlinjer får frångås i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt genomföra en markanvisning.

9. Marköverlåtelse för villatomter

När kommunal tomt har erbjudits till köpare ska handpenning betalas inom den tid som är överenskommen i kontraktet. Köparen har därefter 9 månader på sig att ansöka om bygglov.

Köparen ska uppvisa beslut om bygglov samt erlagd betalning för detsamma inom 18 månader efter att handpenning har erlagts.

Inom 30 dagar från det att beslut om bygglov uppvisats ska köparen erlægga slutlikvid för tomtköpet. Köparen får tillträde till fastigheten när slutlikvid är erlagd.

I samband med att slutlikvid erlagts upprättar kommunen köpebrev och köparen ska då ansöka om lagfart för fastigheten inom en månad efter att köpebrev upprättats.

Om bygglov inte beviljas eller betalning inte skett inom beslutad tid hävs avtalet. Köparen får i sådant fall den erlagda handpenningen tillbaka från kommunen.

Riktlinjer för exploateringsavtal

10. Vad är ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. Byggherren benämns här exploatör.

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska upprättas eller inte. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av planen och att fördela kostnadsansvaret. Det innebär också att detaljplanen inte kommer att antas innan avtal har träffats.

Exploateringsavtal ska reglera de åtgärder som utgör förutsättningar för genomförandet av detaljplanen genom att fördela kostnader och intäkter samt andra förhållanden som kan vara av betydelse för kommunen och exploatören.

Älmhults kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen.

11. Handläggning av exploateringsavtal

11.1 Vem gör vad

Handläggningen av detaljplaner och exploateringsavtal sker inom Planeringsavdelningen.

Detaljplaner som handläggs med utökat förfarande antas av kommunfullmäktige. I dessa fall ska även de exploateringsavtal som rör detaljplanen beslutas av kommunfullmäktige, innan detaljplan antas.

Detaljplaner som handläggs med standardförfarande antas av kommunstyrelsen. I dessa fall ska exploateringsavtalet som rör detaljplanen beslutas av kommunfullmäktige, innan detaljplanen antas.

11.2 När tecknas ett exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas när genomförande av en detaljplan sker på mark ägd av privatfastighetsägare och/eller har påverkan på allmänplatsmark i sådan omfattning att det krävs åtgärder.

När ett detaljplanearbete påbörjas och detaljplanens konsekvenser kan överblickas inleder kommunen avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa principer för avtalets huvudsakliga innehåll. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanehandläggningen kan omfattningen av exploateringsavtalet ändras. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före antagande av detaljplanen.

12. Kostnader och ansvar inom planområdet

12.1 Detaljplanläggning

Alla kostnader för detaljplanläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat planavtal tecknas med Planeringsavdelningen som tillhör verksamheten Kommunledningsförvaltningen.

Innan planarbetet inleds fattar kommunstyrelsen beslut om planbesked.

12.2 Gator och allmän platsmark inom planområdet

Exploatören finansierar den projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. Huvudprincipen är att kommunen genomför och anlägger, och exploatören bekostar den allmänna platsmarken samt gatorna som hör till området.

Ett krav från kommunen är att den allmänna platsmarken som ingår i detaljplanen överläts utan kostnad.

12.3 Vatten och avlopp samt andra ledningar

Exploatören finansierar alla kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.

Exploatören bekostar dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

12.4 Övriga frågor i enlighet med detaljplan

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geoteknik och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

12.5 Gestaltning och utformning

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

13. Kostnader och ansvar vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet ska exploatören stå för dessa kostnader. Kostnaderna ska dock vara i proportion till dennes nytta av planen.

14. Medfinansiering

Exploateringsavtalet kan komma att omfatta medfinansieringsersättning avseende kostnad för bidrag till byggande av statlig väg eller järnväg. I de fall det är aktuellt att ta ut medfinansieringsersättning fattas ett separat beslut där de beräkningsprinciper som ska ligga till grund för ersättningen fastställs och det geografiska området definieras. Områden som berörs av medfinansieringsersättning redovisas som bilagor till dessa riktlinjer.

Exploateringsavtalet får omfatta medfinansiering för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i de fall detaljplanen avser ett steg i etappvis utbyggnad eller om avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

15. Fastighetsbildning med mera

Kommunen ansöker och exploatören bekostar de eventuella fastighetsbildningsåtgärder eller liknande som krävs, exempelvis fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar.

16. Övrigt

Avtalet kan, utöver vad som framgår av riktlinjerna, komma att omfatta andra åtgärder som ska bekostas av exploatören.

17. 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 kommer att kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, exempel är inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti, eller borgen, exempelvis moderbolagsborgen.

I avtalet kommer vitesförpliktelser att skrivas in för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidsplan.

18. Avsteg från riktlinjerna

Dessa riktlinjer får frångås i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt genomföra en detaljplan.