

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Beslutad av: Kommunfullmäktige
Datum: 2019-10-28, § 156
Dokumentansvarig: Sektor Samhällsbyggnad



Innehållsförteckning

1	Inledning och syfte.....	1
2	Kommunens markreserv	1
3	Riktlinjer för överlåtelse av kommunal mark	1
4	Utbyggnad på kommunal mark.....	2
4.1	Riktlinjer för markanvisningsavtal.....	2
4.1.1	Bedömningsgrunder	2
4.1.2	Principer för markprissättning.....	3
4.1.3	Principer för kostnadsfördelning.....	3
4.2	Sammanfattning riktlinjer för utbyggnad på kommunal mark.....	3
5	Utbyggnad på privat mark	4
5.1	Riktlinjer för exploateringsavtal	4
5.1.1	Detaljplan.....	4
5.1.2	Säkerhet	4
5.2	Sammanfattning riktlinjer utbyggnad på privat mark.....	5

1 Inledning och syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa en tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid markanvisning och marköverlåtelse av kommunal mark för exploatering samt vid tecknande av exploateringsavtal.

År 2015 trädde de nya reglerna om exploaterings- och markanvisningsavtal i kraft. Exploateringsavtal regleras i plan- och bygglagen (PBL) medan markanvisningsavtal har getts en egen lag, lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Reglerna ger en definition av begreppen exploateringsavtal och markanvisning och tar upp krav på kommunen att anta riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar.

Riktlinjerna är vägledande och bör användas som ett verktyg av alla berörda parter, både kommunen och exploatörer. Avsteg från riktlinjerna får göras av samhällsbyggnadsnämnden om det bedöms som nödvändigt för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplan. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för att riktlinjerna kontinuerligt följs upp och vid behov revideras.

2 Kommunens markreserv

Kommunens markreserv ska bidra till att underlätta framtida utbyggnad av bostäder, infrastruktur och andra verksamheter. Markinnehavet kan också hjälpa kommunen att bevaka särskilda natur- och kulturvärden samt tillhandahålla mark för rekreation.

Kommunens markreserv bör innehålla sådan mark som har en strategisk betydelse för kommunen. Marken kan t.ex. användas för markbyten eller användas för framtida exploatering.

Målsättningen är att kommunens markreserv ska vara i balans. När kommunens mark har överlåtit(s) (avyttrats) bör motsvarande markareal införskaffas när så är möjligt.

3 Riktlinjer för överlåtelse av kommunal mark

Riktlinjerna för överlåtelse av kommunal mark ska användas vid marköverlåtelser där marken inte ska användas för bebyggelse. En sådan situation kan t.ex. uppstå om en fastighetsägare vill förvärva mark i avseende att utöka sin befintliga fastighet. Vid överlåtelse av mark enligt ovan är inte markanvisningsförfarande (avsnitt 4) aktuellt utan försäljningen sker som en överlåtelse utifrån följande principer:

Marköverlåtelser ska ske till marknadsvärde. Om marknadsvärdet inte är känt sedan tidigare bör fastställandet av marknadspriset ske genom en oberoende auktoriserad värderingsman.

Kommunen ska inför en eventuell överlåtelse utreda om marken i fråga kan ha strategisk betydelse för framtida expansion. Kommunen ska också utreda om marken kan ha höga naturvärden, rekreationsvärden eller annan nytta för kommunen.

4 Utbyggnad på kommunal mark

Vid utbyggnad på kommunal mark skriver kommunen och exploatör ett markanvisningsavtal för att reglera rättigheter och skyldigheter mellan parterna.

4.1 Riktlinjer för markanvisningsavtal

I lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning; ”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.”

Markanvisningsavtal kan tecknas i olika lägen av exploateringsprocessen. Det kan vara i ett inledande skede eller när det redan finns en framtagen detaljplan över området.

Markanvisningen fullföljs genom att ett avtal om marköverlåtelse träffas mellan kommunen och exploatören.

Det är samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslut om markanvisning. En markanvisning begränsas i normalfallet till två år. Om ett bindande avtal om marköverlåtelse inte kan träffas under denna period står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. En förlängning av markanvisningen kan medges av samhällsbyggnadsnämnden under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning kan t.ex. vara att exploatören har varit aktiv med att driva projektet framåt under tidsperioden och att förseningen inte beror på exploatören.

Kommunen ska ges rätt att återta markanvisningen under den angivna tidsperioden om exploatören uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det viset som avsågs vid tecknande av markanvisningsavtalet. En återtagen markanvisning enligt ovan ger inte exploatören rätt till ersättning.

En markanvisning får inte överlåtas på annan utan kommunens godkännande.

4.1.1 Bedömningsgrunder

Kommunen bedömer projektet utifrån ett flertal faktorer. Val av upplåtelseform, kvalitets- och miljöprofil hos intressenten, möjligheten till att bygga kostnadseffektiva bostäder, arbetstillfällen, kvalitet och nytänkande är faktorer som påverkar valet om en markanvisning ska ingås. Projektets påverkan på konkurrensförhållanden, exploatörens ekonomiska stabilitet samt hur väl eventuella tidigare projekt löpt är också avgörande.

Normalt direktanvisar kommunen ett visst markområde om kommunen bedömer att projektet är intressant enligt kommunens bedömningsgrunder ovan.

Kommunen kan välja att använda jämförelseförfarande om det finns flera exploatörer som är intresserade av ett visst markområde. En jämförelse av intressenterna görs då enligt principerna för bedömningsgrunder. Den intressent som anses bäst lämpad utifrån bedömningsgrunderna får möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen för den aktuella marken.

Kommunen kan i de fall det finns flera intresserade exploatörer för ett visst område där en ny detaljplan ska tas fram använda sig av samverkansförfarande. Kommunen utser en eller flera intressenter som kommunen utifrån bedömningsgrunderna anser bäst lämpade och tecknar markanvisningsavtal inför ett gemensamt framtagande av en detaljplan för det aktuella markområdet.

4.1.2 Principer för markprissättning

Vid kommunal markförsäljning ställs krav på att minimipriset för marken ska vara marknadsvärdet. Värdering av marken bör för att fastställa marknadsvärdet ske genom en oberoende auktoriserad värderingsman.

Grundprincipen för markprissättning är att varje exploatering ska täcka sina egna kostnader. Vid markanvisning ska grunden för beräkning av markpriset vara värderingen enligt ovan och en exploateringskalkyl som kommunen har tagit fram.

4.1.3 Principer för kostnadsfördelning

Exploatören ska stå för de kostnader som krävs för att kunna genomföra exploateringen. Detta kan t.ex. vara utbyggnad av allmän platsmark inom och i anslutning till exploateringsområdet, framtagandet av detaljplan, bullerskydd och dagvattenhantering.

4.2 Sammanfattning riktlinjer för utbyggnad på kommunal mark

- ✓ Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om en markanvisning.
- ✓ En markanvisning löper normalt över 2 år.
- ✓ Ett markanvisningsavtal är inte juridiskt bindande för parterna.
- ✓ Markens värde motsvaras av marknadsvärdet.
- ✓ Exploatören står normalt för kostnader och arbeten med utbyggnad av infrastruktur, utredningar, skyddsåtgärder m.m. som uppstår i samband med exploateringen.

5 Utbyggnad på privat mark

Vid utbyggnad på privat mark ska exploateringsavtal med exploatören tecknas innan detaljplanen antas för att reglera genomförandet.

5.1 Riktlinjer för exploateringsavtal

Definitionen av exploateringsavtal görs i plan- och bygglagen (2010:900). Riktlinjerna för exploateringsavtal är framtagna i enlighet med 6 kap 39 § Plan- och bygglagen.

För att förtydliga riktlinjerna nedan definieras följande viktiga begrepp:

Den huvudsakliga principen för exploateringsavtal är att det ska regleras åtgärder som utgör förutsättningar för genomförandet av detaljplanen genom att fördela kostnader och intäkter samt andra förhållanden som kan vara av betydelse mellan kommunen och exploatören.

Utgångspunkten för kostnadsfördelningen är att exploatören åläggs åtagande om att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Principen är att kommunen anlägger, och exploatören bekostar, den allmänna platsmarken inom och i anslutning till området. Samtliga kostnader för utredningar samt planläggning finansieras av den exploatör som har nytta av planen. Kostnadsfördelningen baseras i grunden på plan- och bygglagens bestämmelser. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen för ett markområde som ägs av en exploatör antas.

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas på annan utan kommunens godkännande.

Processen med tecknande av exploateringsavtal ska ske parallellt med framtagandet av detaljplanen. I detaljplanens planbeskrivning ska, i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser, avtalets huvudsakliga innehåll redovisas.

Det är samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslut om exploateringsavtal.

Samhällsbyggnadsnämnden har rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

5.1.1 Detaljplan

Om markområdet inte är detaljplanerat (eller om detaljplanen behöver ändras) och detaljplan krävs för byggnation ska exploatören ansöka om planbesked. En begäran om planbesked ska vara skriftlig. Därefter upprättas ett planavtal mellan exploatören och kommunen som reglerar det praktiska genomförandet av detaljplanen.

5.1.2 Säkerhet

Kommunen kan behöva ställa krav på säkerhet för de byggkostnader som kommunen har för de allmänna anläggningar kommunen ska anlägga och som exploatören ska bekosta. Säkerheter regleras i exploateringsavtalet.

5.2 Sammanfattning riktlinjer utbyggnad på privat mark

- ✓ Ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft.
- ✓ Exploateringsavtalet ska reglera nödvändiga åtaganden för att detaljplanen ska kunna genomföras.
- ✓ Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om exploateringsavtal.
- ✓ Exploatören ansöker om planbesked om det krävs detaljplan för byggnation.
- ✓ Exploatören står normalt för kostnader och arbeten med utbyggnad av infrastruktur, utredningar, skyddsåtgärder m.m. som uppstår i samband med exploateringen.