



Foto: Marcus Reidevall

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Antagen av Kommunfullmäktige 2018-02-05

Innehåll

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.....	1
Antagen av Kommunfullmäktige 2018-02-05.....	1
1. Riktlinjer för kommunala markanvisningar	3
1.1 Utgångspunkter för markanvisning på kommunalägd mark.....	3
1.2 Markanvisning genom anbud.....	3
1.3 Markanvisning genom direktanvisning.....	4
1.4 Prissättning av mark.....	4
1.5 Framtagandet av ny detaljplan	4
1.6 Giltighetstid för markanvisningsavtal	4
1.7 Genomförande av detaljplan	5
1.8 Handläggning av markanvisningsavtal	5
2. Riktlinjer vid upprättandet av exploateringsavtal	5
2.1 Ställningstagande för exploateringsavtal	5
2.2 Ansvar för utbyggnad av allmän plats	6
2.3 Kostnadsfördelning	6
2.4 Standard på gator och vägar.....	6
2.5 Standard på kommunala ledningar.....	7
2.6 Bestämmelser om vad som skall ingå i ett exploateringsavtal.....	7
2.7 Handläggning av exploateringsavtal.....	7

1. Riktlinjer för kommunala markanvisningar

För en ökad tillväxt är planering och byggandet av nya bostäder och lokaler för näringslivet en viktig del av kommunens utvecklingsarbete.

Dessa riktlinjer är kommunens övergripande ställningstagande och ska ligga till grund för samarbetet med exploatörer i ambition att få en tydligare och mer transparent process.

Markanvisningar är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör där exploatören under en viss tid erhåller ensamrätt på ett markområde som ägs av kommunen för att planera byggnation. I de fall markanvisning upprättas i ett tidigt skede har exploatören möjlighet att påverka och vara aktiv i planeringsarbetet. I de fall ett markanvisningsavtal tecknas efter en redan antagen detaljplan har exploatören inte samma möjlighet att påverka.

Riktlinjerna regleras i Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

1.1 Utgångspunkter för markanvisning på kommunalägd mark

Kommunen äger ofta strategisk belägen mark. Utgångsläget för all kommunalägd mark är att den är till salu om det gynnar kommunens tillväxt.

Markanvisning kan ske på två sätt; antingen genom anbud som kommunen initierar för ett område eller genom direktanvisning då byggherren själv har hittat ett område som är lämpligt att bebygga. Ett markanvisningsavtal kan inte överlåtas till annan part utan kommunens godkännande. Beslut om markanvisningsavtal fattas av KSAU, (kommunstyrelsens allmänna utskott).

1.2 Markanvisning genom anbud

I vissa fall vill kommunen initiera byggnation genom att låta intresserade exploatörer lämna anbud på ett markområde. Kommunen tar då fram ett förfrågningsunderlag med de specifika krav och urvalskriterier som kommunen har. Kriterierna kan exempelvis vara pris, utformning, bebyggelsestruktur eller färdigställandetid. Kommunen lägger även vikt vid tidigare genomförda projekt samt byggherrens ekonomiska stabilitet. Alla anbud ska annonseras ut på kommunens hemsida samt annan lämplig media så att anbuden kan jämföras med ett öppet anbudsförfarande. Därefter kan intressenter lämna anbud som sedan utvärderas av kommunen. Slutligen tecknas ett markanvisningsavtal med den intressent som bäst uppfyller kriterierna. I avtalet ska de övergripande frågor som behövs för genomförandet beläggas.

1.3 Markanvisning genom direktanvisning

En exploatör kan lämna in en intresseanmälan om att få bygga ut ett område som kommunen äger, men som inte lagts ut till försäljning. Kommunen bedömer om önskemålet är förenligt med kommunens översiktsplan, detaljplaner och ev. andra mål. En skriftlig intresseanmälan skall lämnas som med fördel innehåller projekttidé, tidigare erfarenheter, ekonomisk kalkyl, tidplan och eventuella samarbetspartners.

1.4 Prissättning av mark

Utgångsläget för markförsäljning är att marken skall ersättas till minst gällande marknadsvärde. Försäljning kan därför ske på två olika sätt;

- Genom ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet väljs.
- Genom att låta en oberoende expert värdera området innan försäljning. Värderingen ska sedan ligga till grund för köpeskillingen vid överlåtelsen.

1.5 Framtagandet av ny detaljplan

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplan i de fall detta behövs för området. Framtagandet av en detaljplan regleras i ett plankostnadsavtal med kommunen. En detaljplan kan antingen göras av egen anlitad plankonsult eller i vissa fall av kommunen. Processen för framtagandet av detaljplaner regleras i 5 kap PBL, (Plan- och bygglagen).

Kommunens ambition är att vara behjälplig i planarbetet så att detaljplanen kan antas utan onödigt dröjsmål. Framtagandet av en detaljplan kan innebära att vissa utredningar behöver genomföras för att bedöma markens lämplighet. Sådana utredningar kan till ex. vara bullerutredningar, trafikmätningar, skredutredningar, geologiska utredningar och föroreningsmätningar mm.

1.6 Giltighetstid för markanvisningsavtal

Om ny detaljplan behöver tas fram skall markanvisningen gälla fram till dess att detaljplanen vinner laga kraft. Om ett område skall byggas ut där det redan finns en fungerande detaljplan skall markanvisningen gälla i max 2 år om det inte föreligger synnerliga skäl som inte beror på byggherren. Vid markanvisningsavtalets slut överläts markområdet till intressenten. Kan en marköverlåtelse inte ske inom nämnda tid ska markanvisningen återgå.

1.7 Genomförande av detaljplan

Om området omfattar allmän platsmark där kommunen är huvudman så tecknas ett exploateringsavtal i syfte att säkerställa utbyggnaden i enlighet med detaljplanen. Även i de fall då kommunen inte är huvudman för allmän plats kan kommunen teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa planens genomförande vad gäller allmän platsmark.

1.8 Handläggning av markanvisningsavtal

Markanvisningar hanteras av kommunens samhällsbyggnadsenhet, som skyndsamt bereder ärendet.

2. Riktlinjer vid upprättandet av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och exploatören som reglerar genomförandefrågorna avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan genomföras så att kraven om ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodsedda.

Dessa riktlinjer innehåller principer för hur kostnader och intäkter ska fördelas för genomförandet av detaljplaner samt kommunens ställningstagande för anläggandet av gator, vägar, och allmänna platser, vatten- och avlopp samt övrigt som kan vara nödvändigt för detaljplanens genomförande. Om ett exploateringsavtal krävs för att säkerställa genomförandefrågorna skall exploateringsavtalet antas senast i samband med att detaljplanen antas.

2.1 Ställningstagande för exploateringsavtal

Exploateringsavtalet ska reglera förutsättningar och ansvarsförhållanden för genomförandet av en detaljplan. I 6 kap PBL anges;

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare 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. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

2.2 Ansvar för utbyggnad av allmän plats

Kommunens princip är att om kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet skall kommunen även ansvara för utbyggnaden. Utbyggnaden kan bestå av anläggandet av nödvändig infrastruktur såsom t.ex. gator, vatten- och avlopp, dagvatten, naturområden, belysning mm. inklusive projektering.

Entreprenadarbetena för genomförandet av allmänna anläggningar skall handlas upp i enlighet med LOU (Lagen om offentlig upphandling).

2.3 Kostnadsfördelning

Grundprincipen är att det är exploatören som bekostar de åtgärder som behövs för att bygga ut ett område i enlighet med detaljplanen.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats samt ev. andra nödvändiga åtgärder utanför planområdet som behövs för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via ersättning. Kommunen har dock endast rätt att erhålla självkostnaden för de nedlagda kostnaderna. Kostnaderna skall därför redovisas för exploatören.

I och med att exploatören betalar ersättning för allmänna platser och anläggningar skall inga anslutningsavgifter för vatten- och avlopp eller gatukostadsersättningar debiteras exploatören. I de fall viss infrastruktur redan är utbyggd och detta inte är tillämpligt skall anslutningsavgifter erläggas enligt de taxor och avgifter som råder.

Inom kvartersmark skall exploatören bekosta och utföra alla de åtgärder som krävs för planens genomförande. Det åligger exploatören att ta reda på och ansöka om tillstånd för utbyggnad i enlighet med detaljplanen, detta kan vara t.ex. marklov och bygglov. Det åligger även exploatören att ansöka om och bekosta eventuella lantmäteriförrättningar.

2.4 Standard på gator och vägar

Gator och vägar skall byggas ut i enlighet med detaljplanen.

I de fall kommunen är huvudman för gator och vägar ska dessa byggas ut i enlighet med ortens sed och enligt gällande AMA-anläggning om inte annat särskilt anges.

2.5 Standard på kommunala ledningar

I de fall kommunen är huvudman för kommunala ledningar ska dessa byggas ut i enlighet med de riktlinjer som finns framtagna av Bengtsfors kommuns VA-enhet, (7.4 Upprättande av VA-anläggningar inom Bengtsfors kommun Entreprenad 2016-02-13).

Föreskrivet material, dimension m.m. utgör rekommendationer som VA-enheten ställer vid internt och externt upprättande av VA-anläggningar inom Bengtsfors kommun, enligt produktstandard.

2.6 Bestämmelser om vad som skall ingå i ett exploateringsavtal

Nedan följer poster som ska beaktas vid upprättandet av ett exploateringsavtal

- Exploateringsområdets avgränsning.
- Parterna samt intentionerna med avtalet ska beskrivas.
- Kostnadsansvar för genomförandefrågorna ska anges.
- Eventuella säkerheter såsom moderbolagsborgen eller bankgaranti ska anges. (Exploatörens ersättning till kommunen för utbyggnad av allmän plats mm ska säkerställas före anläggandet av allmän plats påbörjas)
- Övriga ersättningar mellan kommunen och exploatören skall anges.
- Tidplaner och ev. etappindelningar ska anges. När området ska vara utbyggt är beroende av projektets storlek och bedöms därför från fall till fall.
- Giltighet och eventuella villkor.
- Eventuella gestaltningsprinciper.
- Marköverföringar och fastighetsbildning ska anges.
- Exploateringsavtal får inte överlåtas till annan part utan kommunens godkännande.
- Förfarande vid tvister.

2.7 Handläggning av exploateringsavtal

Exploateringsavtal hanteras av kommunens samhällsbyggnadsenhet, som skyndsamt bereder ärendet. Exploateringsavtal beslutas av Kommunstyrelsen och ska vara undertecknat av exploatören senast i samband med att detaljplanen antas. Exploateringsavtal och detaljplaner av principiell betydelse antas dock av Kommunfullmäktige.