

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Riktlinjer

Antagna av kommunfullmäktige 13 juni 2018, § 55

Enligt lagstiftning som gäller från den 1 januari 2015 ska kommunen anta två nya typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet vid försäljning av kommunens mark och vid exploatering av annans mark. Det ska i riktlinjerna framgå för byggherrar/exploatör vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna är vägledande vilket innebär att riktlinjerna inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar/exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med.

Inledning.....	2
Riktlinjer för markanvisningar – kommunen äger marken	2
Riktlinjer för exploateringsavtal – exploatören äger marken.....	6

Inledning

Enligt lagstiftning som gäller från den 1 januari 2015 ska kommunen anta två nya typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal.

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet vid försäljning av kommunens mark och vid exploatering av annans mark. Det ska i riktlinjerna framgå för byggherrar/exploatör vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna är vägledande vilket innebär att riktlinjerna inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar/exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med.

I detta dokument finns både riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal.

Riktlinjer för markanvisningar – kommunen äger marken

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre vilken ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Kommunstyrelsen fattar beslut om markanvisning och efter det tecknas ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren för markanvisningen.

Riktlinjer för markanvisningar

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för detta. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna är vägledande och därmed inte bindande vare sig för kommunen eller de byggherrar som kommunen avser att ingå avtal med.

Syfte

Det övergripande syftet med riktlinjerna är att skapa ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede. Byggherren ska tidigt få kännedom om vilka krav och förutsättningar som kan bli aktuella i förhandlingarna med kommunen om marköverlåtelse.

Nora kommuns syfte med markanvisningsavtal är att ge möjlighet för kommunen att påverka ett områdes innehåll, byggnaders utformning och bostäders upplåtelseform. Avsikten är även att undvika markspekulation.

För att skapa ett bra samarbete mellan kommunen och byggherren är det viktigt att beskriva vilka fördelningsgrunder och rutiner som tillämpas vid fördelning av kommunens mark.

Utgångspunkter och mål

Nora kommun tillämpar markanvisning för att få till stånd ett bra och varierat byggande till konkurrenskraftigt pris.

När i tiden ett markanvisningsavtal ska ingås i förhållande till detaljplaneprocessen avgörs i varje enskilt fall beroende på planområdets och det tänkta byggprojektets unika förutsättningar.

Markanvisningar i Nora kommun utgår bland annat från bl.a. från gällande översiktsplan för kommunen.

Detaljplanering

I avtalet regleras vem som ansvarar för detaljplanering samt omfattningen av parternas medverkan.

Projektering i samband med detaljplanearbetet ska ske i samråd med kommunen.

Nyttjande av marken

Byggherren får under den tid markanvisningen avser, ianspråkta marken för att utföra erforderliga markundersökningar etc.

Genomförande och utformning

I avtalet fastställs en tidplan för byggnationen samt villkor för utformning som säkerställer att projektet blir genomfört enligt detaljplanens planbeskrivning.

Kommunstyrelsens och kommunförvaltningens uppgifter

Kommunstyrelsen svarar för den operativa verksamheten i mark och exploateringsfrågor. I dessa uppgifter ingår att förvärva, iordningställa och avyttra kommunal mark för bostadsbebyggelse.

En av kommunförvaltningens uppgifter är att tillhandahålla byggklar mark för bostäder och verksamheter. I arbetet ingår att ta initiativ till detaljplanering och driva på den samt att samordna genomförandefrågorna.

Kommunstyrelsen fördelar kommunal mark genom att fatta beslut om markanvisning och teckna markanvisningsavtal.

Kostnadsfördelning vid planläggning

Kommunen svarar normalt för de planläggningskostnader som uppstår. Om markanvisning resulterar i markförsäljning regleras kostnader för detaljplan i köpeskillingen.

Gestaltningssprinciper

Om gestaltningsprogram finns kopplat till detaljplanen som markanvisningsavtalet berör görs en hänvisning till programmets gestaltningssprinciper i markanvisningsavtalet. Viktigare aspekter bör utformas som planbestämmelser.

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar och prissättning

Markanvisningsavtal ger byggherren ensamrätt att under en period om högst två år förhandla med kommunen om utformning och avtal för överlåtelse av området. Om marken inte är planlagd eller om det krävs en ny detaljplan tecknas även ett plankostnadsavtal mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen och byggherren, där byggherren åtar sig att bekosta detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar.

Om inte ett bindande avtal om marköverlåtelse träffats inom avtalstiden är kommunstyrelsen fri att göra en ny markanvisning.

Om inte byggnationen påbörjats senast 12 månader efter det att detaljplan antagits och vunnit laga kraft har kommunstyrelsen rätt att återta en markanvisning eller om det är uppenbart att byggtressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggtressenten inte råder över. Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.

Markanvisning kan ske vid olika tidpunkter: innan planläggning påbörjas, under pågående detaljplanearbete eller med färdig detaljplan som grund. Markanvisning kan avse både små, medelstora och stora projekt.

I de fall markanvisning sker innan det finns färdig detaljplan står byggherren för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detta arbete ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av politiska beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet ger ska den byggherre som anvisats mark satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet.

Anvisning av mark kan ske genom urval, direktanvisning eller anbud. Då varje markområde har sina specifika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall om hur anvisning av mark ska ske. I Nora kommun bedöms direktanvisning bli den vanligaste formen.

Då det finns flera intressenter för samma område görs ett urvalsarbete där hänsyn tas till flera kriterier. Urvalet tar hänsyn till t.ex. framtida boendekostnader, tidigare genomförda projekt samt nytänkande eller engagemang för att skapa bra livs-, boende-, verksamhets- och stadsmiljöer. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella ska ges möjlighet att delta i Noras utveckling. Nora kommun eftersträvar även en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer för att skapa en varierad och levande stadsmiljö.

En grupp bestående av representanter för Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen, Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen och kommunförvaltningen i Nora Kommun utvärderar förslagen utifrån uppställda kriterier och lämnar ett förslag till politiskt ställningstagande. Kommunstyrelsen utser det vinnande förslaget. Ett bindande markanvisningsavtal tecknas därefter med den exploatör som kommunen valt.

Direktanvisning används när kommunen äger mark som anses lämplig för en viss byggherre och därför inte bjuds ut på den öppna marknaden. Vid direktanvisning ska som huvudprincip oberoende värderingsutlåtande upprättas och ligga till grund för avtalet.

Anbudsförfarande tillämpas undantagsvis och i huvudsak med lagakraftvunnen detaljplan som grund. När markanvisning sker via anbudsförfarande skickar kommunen ut en inbjudan till intresserade byggherrar, alternativt läggs annons ut i lokalpressen/kommunens hemsida. Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag som

ligger till grund för de förslag i form av enkla skisser som intresserade exploatörer därefter lämnar in. Här är framförallt priset avgörande. Alla inkomna anbud utvärderas och därefter väljs det som bäst uppfyller kriterierna.

Information om pågående markanvisningar

Information om pågående markanvisningar finns på kommunens hemsida, www.nora.se. Undantag görs när alternativet direktanvisning valts.

Intresseanmälan för markanvisningar

Nora kommun tar emot intresseanmälningar för markanvisningar när information lagts ut på kommunens hemsida.

Krav på intresseanmälan

Intresseanmälan bör innehålla en översiktlig redogörelse av projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet. Utöver detta ska anbudet redovisa köpeskilling/avgäld, tidplan, referensobjekt, soliditets-/likviditetsbedömning samt anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson för markanvisningen.

Val av byggherre

Inför val av byggherre ska kommunen förutom bedömning av fördelaktigaste förslag bedöma byggherrens ekonomiska stabilitet och möjligheter att genomföra projektet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt kan också påverka valet.

Principer för markprissättning

Priset på den mark som avses överlåtas ska minst motsvara ett rimligt ortspris. Vid utvärderingen ska en bedömning göras som inkluderar en avvägning av om priset riskerar att understiga marknadspriset och markanvisningen på så sätt kan komma i konflikt med kommunallagens regler om stöd till enskild näringsidkare samt EU:s statsstödsregler.

Administration och beslut

Markanvisningsavtal godkänns av kommunstyrelsen. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

Redovisning ska ske till kommunstyrelsen om vilka intressenter som funnits till markanvisningen och hur bedömningen gått till.

Registrering av inkomna markförfrågningar ska ske.

Riktlinjerna för markanvisning gäller inte vid försäljning av villatomter för enskilt byggande. Dessa tomter säljs via upphandlad mäklare till marknadsmässigt pris eller högstbjudande.

Riktlinjer för exploateringsavtal – exploatören äger marken

Enligt ändring i plan- och bygglagen den 1 januari 2015 ska kommunen anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Begreppet exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är, enligt 1 kap. 4 § i plan- och bygglagen, ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. För utbyggnad av statlig transportinfrastruktur tecknas inte exploateringsavtal.

Benämningen exploatör används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare med vilken kommunen ingått ett exploateringsavtal.

Vägledande riktlinjer

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande och inte bindande för kommunen eller de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan därmed i enskilda fall frångå riktlinjerna. Det är avtalen som är bindande i och med att de vunnit laga kraft.

Kommunfullmäktiges beslut att anta riktlinjer för exploateringsavtal kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen. Däremot kan inte riktlinjernas lämplighet överklagas.

Utdrag ur 6 kap. 39 § plan- och bygglagen:

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger 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.

Utgångspunkter och mål

Nora kommun ingår normalt exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Nora kommuns planerade bebyggelseutveckling och därmed de områden där det är mest troligt att detaljplaner för ny exploatering kommer att tas fram framgår av Översiktsplan 2012 - 2030. Prioriterade områden för bebyggelseutveckling och detaljplanering redovisas i Översiktsplan beslutad av Kommunfullmäktige 2017-12-14.

Huvudsaklig ansvars-och kostnadsfördelning

Kommunens rätt att med stöd av exploateringsavtal ta ut kostnader av en byggherre eller fastighetsägare (exploatör) för genomförande av en detaljplan regleras i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen. Där anges att:

Ett exploateringsavtal får avse åtaganden 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.

Syfte

Syftet med ett exploateringsavtal är att reglera kostnader och ansvarsfördelning för genomförande av en detaljplan. Innehållet i ett exploateringsavtal ska anpassas till varje enskilt fall för att man på ett ändamålsenligt sätt ska kunna genomföra detaljplanen.

Exploateringsområde

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar benämns exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Kostnadsfördelning vid planläggning

Kostnader för planläggning finansieras av exploatören. För närmare reglering av kostnaderna för planläggning tecknas separata plankostnadsavtal mellan exploatören och Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen.

Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad

Exploatören ska bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär att exploatören genom exploateringsavtalet även kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana nödvändiga åtgärder kan vara avfarter eller annan teknisk infrastruktur.

Gator och allmän platsmark

- Projektering och byggnation av gator, diken, belysning och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.
- Vem som ansvarar för och bekostar framtida drift och underhåll ska också framgå av avtalet.
- Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för anläggningarna och allmän platsmark, överlåter exploatören detta utan ersättning.

Vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och andra ledningar

- Projektering och byggnation av vatten- och avloppsanläggningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.
- De åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet ska utföras och bekostas av exploatören
- Samtliga kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.
- Anslutnings/anläggningsavgifter till kommunalt vatten och avlopp, el, tele och eventuell annan infrastruktur bekostas av exploatören.
- Vem som ansvarar för och bekostar framtida drift och underhåll av ledningarna ska också framgå av avtalet.

Relationshandlingar

Exploatören upprättar relationshandlingar över utförda anläggningsarbeten inom exploateringsområdet i både analog och digital form.

Kontroll och besiktning

Besiktningar skall ske av opartisk besiktningsman. Besiktningar och ritningar bekostas av exploatören. Kommunen ska ha rätt att utöva kontroll av anläggningsarbetena.

För arbetenas goda beskaffenhet, skall exploatören garantera under en tid av fem år, räknat från det datum när de godkänts av kommunen genom övertagandebesiktning

Övriga nödvändiga åtgärder

I exploateringsavtalet ska även tas med krav på att exploatören ska bekosta övriga åtgärder, som är nödvändiga för att kunna bygga ut exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder är lantmåteriförrättningar, bullerdämpande åtgärder, sanering av förorenade områden, övriga skydds- och säkerhetsåtgärder och arkeologiska utredningar.

Kostnadsfördelning vid etappvis utbyggnad

När ett större område som omfattas av ett planprogram eller särskilt program byggs ut i etapper genom flera detaljplaner avtalar kommunen med exploatören om att bekosta vissa åtgärder. Exempelvis anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för VA-försörjning och andra åtgärder som är nödvändiga för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Utformning och standard

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet.

Gestaltningssprinciper

I de fall gestaltningssprogram finns kopplat till detaljplanen som exploateringsavtalet berör görs en hänvisning till programmets gestaltningssprinciper i avtalet. Viktigare aspekter bör utformas som planbestämmelser för att dessa fullt ut beaktas vid bygglovsprövningen.

Övriga politiska beslut och policydokument

I exploateringsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument komma att göras.

Säkerhet

För att garantera exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet kommer kommunen, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen, bankgaranti, eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Överlåtelse av exploateringsavtalet till annan part ska regleras i avtalet. Överlåtelse får inte ske till annan än den som kommunen skäligen kan godta.

Avvikelse från riktlinjerna

Kommunstyrelsen som har ansvaret för att ingå exploateringsavtal får i enskilda fall frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Kommunens handläggning och beredning av exploateringsavtal

Av planhandlingarna (planbeskrivningen) som presenteras i samrådskedet ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen fattas. Kommunfullmäktiges beslut om att godkänna exploateringsavtal fattas innan eller samtidigt med beslutet att anta detaljplan som exploateringsavtalet är kopplat till.