

Ansvarig namn VO-chef Samhällsutveckling	Upprättad av Enhetschef Mark och Exploatering	Berörda verksamheter Samhällsutveckling	Fastställt datum KS 2016-02-10 § 29
Dokumentnamn KFS 74 - Riktlinjer för mark- anvisning och exploateringsavtal	Reviderad:		Diarienummer KS 2015/01657

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal



Innehåll

1. Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal	2
1.1 Bakgrund	2
1.2 Syfte	2
1.3 Definitioner	2
2. Markanvisning	2
2.1 Styrande dokument	3
2.2 Markanvisningsmetoder	3
2.2.1 Direktanvisning	3
2.2.2 Anbudsförfarande	3
2.3 Grundläggande villkor och riktlinjer	3
2.4 Handläggningsrutiner	4
2.5 Markavgifter och fördelning av kostnader för allmän platsmark	4
2.6 Avtal om övertagande eller upplåtelse av mark	5
2.7 Markanvisning vid ny eller ändrad detaljplan	5
2.8 Markanvisning vid detaljplanerad mark	5
3 Exploateringsavtal	6
3.1 Styrande dokument	6
3.2 Grundläggande villkor och riktlinjer	6
3.3 Handläggningsrutiner	6
3.4 Villkor och kostnader för allmän platsmark	6
3.5 Säkerhet	7

1. Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

1.1 Bakgrund

Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjning och framtagande av mark för olika ändamål. Genom ändrade regler i plan- och bygglagen (SFS 2014:900) samt införande av en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) gäller från och med 2015-01-01 nya förutsättningar för markanvisningar och slutande av exploateringsavtal. De nya reglerna ställer krav på kommuner att upprätta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal som rör genomförande av detaljplaner.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för att ingå exploateringsavtal, enligt 6 kap. 39 § Plan- och bygglagen.

Kommunstyrelsen ansvarar genom samhällsbyggnadsavdelningen för kommunens fasta egendom och har delegation på försäljning, byte, köp och fastighetsreglering av fastighet som ej är av principiell betydelse. Genom samhällsbyggnadsavdelningen har kommunstyrelsen också ansvar för den översiktliga planeringen av användningen av mark och vatten samt utarbetande av detaljplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner.

1.2 Syfte

Riktlinjerna ska vara ett vägledande underlag för byggherrar, det interna arbetet på samhällsbyggnadsenheten och även utgöra ett vägledande underlag för politiska beslut. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjerna gäller för markanvisning och exploateringsavtal för byggnation av bostäder, kontor, verksamheter, handel och industriändamål.

1.3 Definitioner

En **markanvisning** är 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 bebyggelse.

Med **exploateringsavtal** avses ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Exploateringsavtal tas bland annat fram för att säkerställa att vägar och allmän platsmark blir utbyggda i enlighet med detaljplan, där kommunen inte äger marken.

2. Markanvisning

Markanvisning kan användas som ett medel för att nå de mål och den utveckling av byggnationen som kommunen önskar. Östra Göinge kommun strävar efter en ökad variation i utbudet av bostäder med en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Markanvisningen innebär att kommunens mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden

för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för prissättning av mark blir tydliggjorda.

2.1 Styrande dokument

Styrande dokumenten är i första hand gällande översiktsplan samt fördjupad översiktplan, där sådan finns. I dessa anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande målen för kommunens utbyggnad.

2.2 Markanvisningsmetoder

Det finns olika metoder för markanvisning. Östra Göinge kommun tillämpar två alternativa metoder, direktanvisning och anbudsförfarande.

2.2.1 Direktanvisning

Direktanvisning kan användas för mindre projekt och i områden med begränsad efterfrågan, samt då det är av avgörande betydelse med en snabb och enkel process eller då kommunen önskar ett specifikt koncept som är svårt att säkra genom markanvisning i konkurrens.

Samhällsbyggnadsavdelningen, enhetschef mark och exploatering, har genom kommunstyrelsens delegationsordning rätt besluta om direktanvisningar inom ramen för beslutspunkt avseende förköpsrätt för tomter för bostadsändamål samt mark för industriändamål.

2.2.2 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande är det normala förfarandet för markanvisning. Det innebär att kommunen tar fram ett prospekt där förutsättningarna för projektet redovisas. Kommunstyrelsen godkänner prospektet före utannonsering. Samhällsbyggnadsavdelningen bereder inkomna anbud och tar fram förslag till markanvisning för beslut av kommunstyrelsen.

2.3 Grundläggande villkor och riktlinjer

Intresseanmälningar/anbud ska skickas in tillsammans med en översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper, upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och tekniska frågor av vikt.

Kommunen bedömer intresseanmälningar/anbud med utgångspunkt från byggherrens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, upplåtelseform, byggnationens bidrag till att komplettera orten samt pris (vid anbudsförfarande).

Kommunen gör en bedömning av upplåtelseformer utifrån marknad och efterfrågan samt behovet av ett differentierat utbud, varför det kan komma att villkoras att viss del av ett lägenhetsbestånd skall vara hyresrätter eller bostadsrätter.

I avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark ska anges byggnadsvillkor som fastställs efter dialog med byggherren. Avtal skall också innehålla uppgifter om sanktioner och vitesavgifter i de fall som byggnadsvillkoren inte uppfylls. Vidare ska villkor och standard för anläggning av infrastruktur och allmän platsmark beskrivas. Avtalet ska reglera alla intäkter och kostnader för infrastruktur och allmän plats mellan byggherren och kommunen, såsom anläggningsavgifter för vatten- och avlopp med anslutning till den allmänna VA-verksamheten, utifrån ansvaret för anläggningskostnaderna. Alla bruksavgifter för den allmänna VA-anläggningen skall tillfalla kommunen.

2.4 Handläggningsrutiner

Intresseanmälan vid direktanvisning ska inlämnas till Östra Göinge kommun, Samhällsbyggnadsavdelningen. Målsättningen är att byggherre ska meddelas inom två veckor om markanvisning medges.

Vid anbudsförfarande tar samhällsbyggnadsavdelningen fram ett prospekt som godkänns av kommunstyrelsen. Markanvisningen annonseras och utvärdering av inkomna anbud sker enligt förutsättningarna för prospektet.

För både direktanvisning och anbudsförfarande gäller följande:

Om markanvisningen förutsätter ny eller ändrad detaljplan ska planmedgivande sökas av byggherren inom tre månader från det att markanvisning har getts. När planuppdrag har getts ska planavtal tecknas inom tre månader.

Markanvisningen gäller från det att samhällsbyggnadsavdelningen eller kommunstyrelsen har medgivit markanvisning till dess att avtal om överlåtelse eller upplåtelse har tecknats. Om byggherren drar ut på projektet oskäligt länge utan vidare anledning kan kommunen återta markanvisningen.

Förslag till avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark upprättas av samhällsbyggnadsavdelningen och beslutas av kommunstyrelsen.

2.5 Markavgifter och fördelning av kostnader för allmän platsmark

Överlåtelse av mark skall ske till marknadsmässigt pris. Överlåtelse av mark under marknadspris är som huvudregel otillåtet enligt kommunallagen och kan också utgöra ett olagligt statsstöd enligt EU:s statsstödsregler.

Vid all markanvisning gör kommunen en egen marknadsmässig bedömning av marken. Om öppet anbudsförfarande inte tillämpas skall en opartisk värdering ligga till grund för prissättningen och överenskommelse med byggherren. Markavgifter skall normalt minst finansiera kommunens kostnader för planläggning, utbyggnad av infrastruktur och allmän plats. Markavgifter fastställs och regleras i avtal om överlåtelse eller upplåtelse mellan kommunen och byggherren.

Vid anbudsförfarandet kan kommunen välja att avbryta markanvisningen om anbudet inte uppnår den marknadsmässiga värderingen.

Normalt utförs anläggning av infrastruktur och allmän platsmark, för vilken kommunen enligt detaljplan skall vara huvudman, av kommunen enligt den Ortsstandard som kommunen föreskriver. Markanvisning som avser redan detaljplanerad mark kan avse antingen del av områden med utbyggd infrastruktur/allmän platsmark eller områden som endast delvis eller inte alls har byggts ut enligt detaljplan. I avtal om överlåtelse eller upplåtelse regleras i sådana fall villkor och kostnader för planläggning, infrastruktur och allmän platsmark och markpris i förhållande till varandra.

Alternativ kan kommunen avtala med byggherren att denne svarar för anläggning av infrastruktur och allmän platsmark med tillhörande anläggningar. Efter färdigställande överlåter byggherren allmän platsmark och tillhörande anläggningar till kommunen.

Kommunen svarar efter garantitidens utgång för drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar.

För infrastrukturåtgärder som till exempel gator samt allmän platsmark, som kräver en samordning av flera områden eller som kan bidra till bättre helhetslösningar, kan kommunen stå för del av kostnaderna. En prövning ska göras i varje enskilt fall.

2.6 Avtal om övertagande eller upplåtelse av mark

Samhällsbyggnadsavdelningen upprättar förslag till avtal med byggherren om överlåtelse eller upplåtelse av mark för de ändamål som detaljplan medger. Vid beslut om ny eller ändrad detaljplan skall avtal om överlåtelse eller upplåtelse godkännas av kommunstyrelsen före beslut om antagande av detaljplanen.

Byggherren ansöker om och betalar avgifter för fastighetsbildning, fastighetsreglering med mera.

2.7 Markanvisning vid ny eller ändrad detaljplan

När samhällsbyggnadsavdelningen har gjort direktanvisning alternativt när kommunstyrelsen har beslutat om markanvisning kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Byggherren står normalt för kostnaderna för att ta fram detaljplan och bygga ut enligt detaljplan för den planerade byggnationen. När planuppdrag har getts, ska planavtal tecknas mellan parterna, för att närmare reglera ansvaret mellan parterna. Kostnaden för planavtalet ska följa kommunens fastställda taxa.

Om projektet inte genomförs, står byggherren för sina kostnader fram till att projektet avbryts.

2.8 Markanvisning vid detaljplanerad mark

Markanvisning vid detaljplanerad mark avser i första hand mark avsedd för par-, rad-, kedje- eller flerbostadhus, men kan om särskilda förutsättningar föreligger även omfatta andra ändamål. Villatomter och mark för industriändamål i detaljplanerade områden säljs normalt direkt av kommunens mark- och exploateringsansvarige.

Pris för detaljplanerade villatomter och industrimark fastställs i kommunens taxor. Om det samtidigt finns flera intressenter till samma industritomt, ska budgivningsförfarande användas så att marken säljs till högsbjudande.

När samhällsbyggnadsavdelningen eller kommunstyrelsen har medgivit markanvisning kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

I avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark ska anges byggnadsvillkor som fastställs efter dialog med byggherren. Avtal skall också innehålla uppgifter om sanktioner och vitesavgifter i de fall som byggnadsvillkoren inte uppfylls.

Om projektet inte genomförs, står byggherren för sina kostnader fram till att projektet avbryts.

3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kan slutas med privat fastighetsägare eller byggherre (exploatör) för ett visst markområde. En förutsättning är att den förestående exploateringen står i överensstämmelse och harmonierar med kommunens övergripande mål och planering och den utveckling av byggnationen som kommunen önskar. Östra Göinge kommun strävar efter en ökad variation i utbudet av bostäder med en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

3.1 Styrande dokument

Styrande dokumenten är i första hand gällande översiktsplan samt fördjupad översiktplan, där sådan finns. I dessa anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande målen för kommunens utbyggnad.

3.2 Grundläggande villkor och riktlinjer

Exploatören ska delge kommunen översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper, upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och tekniska frågor av vikt för projektet. Exploatören ska tillsammans med kommunen bereda förslaget till exploateringen som grund för upprättande av ett exploateringsavtal.

I exploateringsavtal ska ändamålen och syftet med exploateringen beskrivas. Vidare ska villkor och standard för anläggning av infrastruktur och allmän platsmark beskrivas. Avtalet ska reglera kostnader och intäkter för infrastruktur och allmän plats mellan exploatören och kommunen, såsom anläggningsavgifter för vatten- och avlopp med anslutning till den allmänna VA-verksamheten, utifrån ansvaret för anläggningskostnaderna. Alla brukningsavgifter för den allmänna VA-anläggningen skall tillfalla kommunen.

Exploatören står för kostnader för planarbetet. Exploatören står även för kostnader för att kunna bygga ut området vad det gäller buller, sanering, arkeologi och så vidare.

3.3 Handläggningsrutiner

Samhällsbyggnadsavdelningen uppäftar tillsammans med exploatören förslag till exploateringsavtal samt förslag till planavtal för kommunstyrelsens godkännande. Efter kommunstyrelsens planmedgivande kan exploatören påbörja processen med den planerade byggnationen. Planavtal och exploateringsavtal ska tecknas inom tre månader.

3.4 Villkor och kostnader för allmän platsmark

Byggherren svarar för finansiering och anläggning av infrastruktur och allmän platsmark med tillhörande anläggningar enligt den Ortsstandard som kommunen föreskriver. Efter färdigställande överlåter byggherren allmän platsmark och tillhörande anläggningar till kommunen. Vid etappindelade projekt kan överlämnande ske etappvis.

Kommunen svarar efter garantitidens utgång för drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar.

Alternativt kan kommunen avtala med byggherren att kommunen utför anläggning av infrastruktur och allmän platsmark, för vilken kommunen enligt detaljplan skall vara

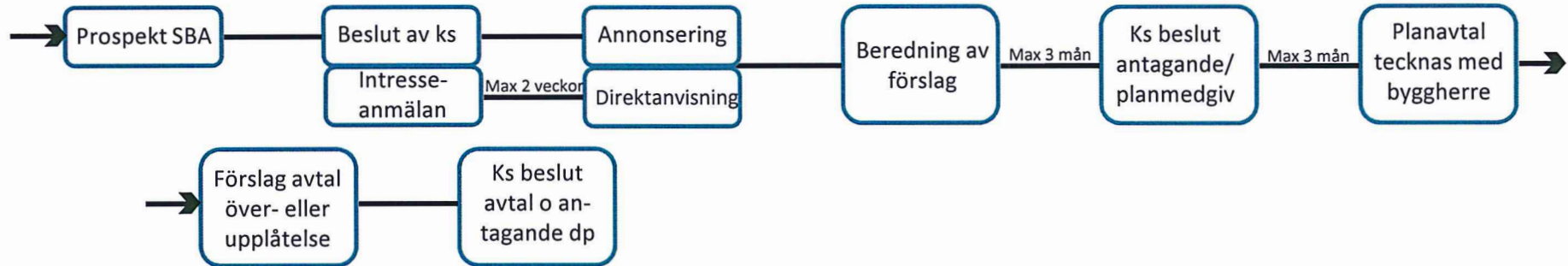
huvudman. Byggherren svarar för kostnaderna enligt villkor som regleras i exploateringsavtalet.

För infrastrukturåtgärder som till exempel gator samt allmän platsmark, som kräver en samordning av flera områden eller som kan bidra till bättre helhetslösningar, kan kommunen stå för del av kostnaderna. En prövning ska göras i varje enskilt fall.

3.5 Säkerhet

Om kommunen ska bygga ut gata och parkmark, skall byggherren ställa en bankgaranti till kommunens förfogande innan arbetet påbörjas.

Rutin markanvisning



Rutin exploateringsavtal

