



Alvesta
kommun

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Beslutad av: Kommunfullmäktige § 42/2021

Dnr: KS 2021-00131

Dokumentansvarig: SBF/plan

Innehållsförteckning

1	Inledning och syfte	1
2	Kommunens markinnehav.....	2
2.1	Riktlinjer för kommunens markreserv	2
2.2	Sammanfattning riktlinjer för kommunens markinnehav.....	2
3	Försäljning av kommunal mark.....	3
3.1	Riktlinjer för försäljning av kommunal mark.....	3
3.2	Sammanfattning riktlinjer vid försäljning av kommunal mark.....	3
4	Utbyggnad på kommunal mark	4
4.5	Småhustomter	4
4.6	Riktlinjer för markanvisningar.....	4
4.7	Handläggningsrutiner och grundläggande villkor	6
4.7.1	Handläggning av ärendet.....	6
4.7.2	Principer för markprissättning	6
4.7.3	Ansökan om direktanvisning.....	7
4.7.4	Bedömningsgrunder	7
4.7.5	Principer för kostnadsfördelning	7
4.8	Sammanfattning riktlinjer för utbyggnad på kommunal mark	8
5	Utbyggnad på privat mark	9
5.1	Riktlinjer för exploateringsavtal.....	10
5.2	Handläggningsrutiner och grundläggande villkor	11
5.2.1	Detaljplan.....	11
5.2.2	Handläggning av ärendet.....	11
5.2.3	Principer för kostnadsfördelning	11
5.2.4	Säkerhet.....	11
5.3	Sammanfattning riktlinjer för utbyggnad på privat mark	12

1 Inledning och syfte

Dessa riktlinjer har till syfte att tydliggöra arbetssättet och skapa förutsägbarhet kring processerna för markanvisningar och exploateringsavtal i Alvesta kommun.

År 2015 trädde de nya reglerna om exploateringsavtal i plan- och bygglagen och en ny lag om kommunala markanvisningar i kraft. Reglerna ger en definition av begreppen exploateringsavtal och markanvisning och tar upp krav på kommunen att anta riktlinjer för kommunen angående exploateringsavtal och markanvisningar.

Riktlinjerna för markanvisningar ska innehålla utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjer för exploateringsavtal ska innehålla grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt reglerande av andra förhållanden som har betydelse för genomförandet av ett exploateringsprojekt.

Riktlinjerna är vägledande och bör användas som ett verktyg av alla berörda parter, både kommunen och exploatörer. Avsteg från riktlinjerna får göras av kommunen om det bedöms som nödvändigt för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplan.

2 Kommunens markinnehav

2.1 Riktlinjer för kommunens markreserv

Kommunens markreserv ska bidra till att underlätta framtida utbyggnad av bostäder, infrastruktur och andra verksamheter.

Kommunens markreserv bör innehålla sådan mark som har en strategisk betydelse för kommunen. Marken kan till exempel användas för markbyten eller användas för senare exploatering eller trygga särskilda natur- och kulturvärden samt tillhandahålla mark för rekreation.

2.2 Sammanfattning riktlinjer för kommunens markinnehav

- ✓ Inneha mark för framtida samhällsbyggnadsprojekt.
 - ✓ Tillhandahålla mark för rekreation och bevakning av särskilda natur- och kulturvärden.
 - ✓ Möjlighet att erbjuda mark för byte.
-

3 Försäljning av kommunal mark

3.1 Riktlinjer för försäljning av kommunal mark

Riktlinjerna för försäljning av kommunal mark ska appliceras på markförsäljningar där marken inte ska användas för bebyggande. En sådan situation kan till exempel uppstå om en fastighetsägare vill förvärva mark i avseende att utöka sin befintliga fastighet. Vid försäljning av mark enligt ovan är inte markanvisningsförfarande (avsnitt 4) aktuellt utan försäljningen sker som en överlåtelse utifrån följande principer:

- Försäljningen ska ske till marknadsvärde. Om marknadsvärdet inte är känt sedan tidigare bör fastställandet av marknadspriset ske genom en oberoende auktoriserad värderingsman eller intern värdering.
- Kommunen ska inför en eventuell försäljning reda ut om marken i fråga kan ha strategisk betydelse för framtida expansion. Kommunen ska också utreda om marken kan ha höga natur-, rekreationsvärden eller annan nytta för kommunen.

3.2 Sammanfattning riktlinjer vid försäljning av kommunal mark

- ✓ Försäljningen ska ske till marknadsvärde.
 - ✓ Behövs marken för naturvård, rekreationsvärden eller annan strategisk 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.

4.5 Småhustomter

Riktlinjerna omfattar inte försäljning av villatomter för enskilt byggande. Enstaka villatomter säljs via kommunens tomtkö eller genom direktkontakt.

4.6 Riktlinjer för markanvisningar

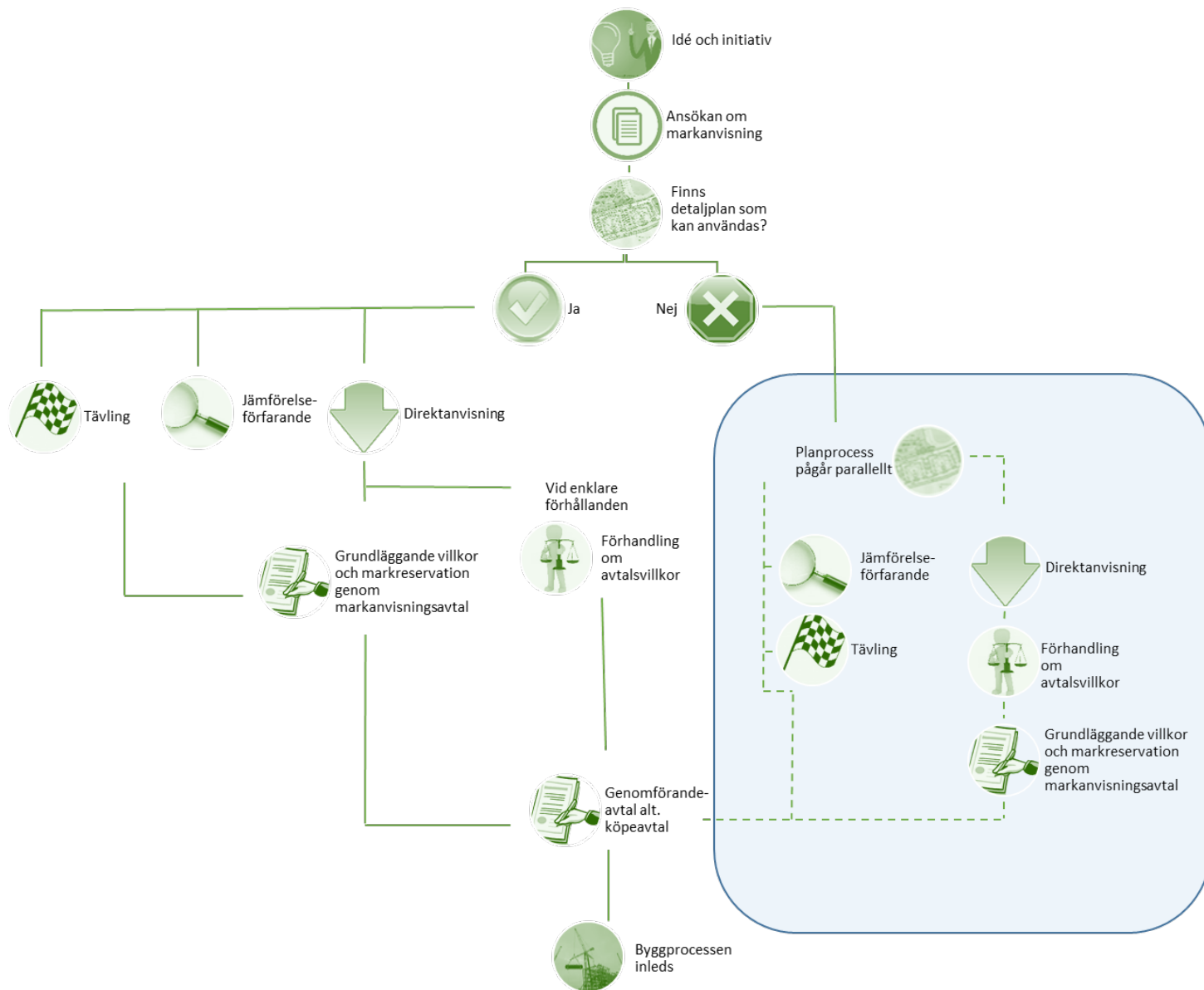
En markanvisning är en utfästelse till en exploatör att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för att genomföra ett byggprojekt.

Markanvisningsavtal kan tecknas i olika lägen av exploateringsprocessen. Markanvisningen fullföljs genom att ett avtal om försäljning eller att genomförandeavtal träffas mellan kommunen och exploatören.

Ett markanvisningsavtal medför inte att kommunen är tvingad att sälja marken till intressenten. Markanvisningsavtalet är vanligtvis inte juridiskt bindande, men kan bli bindande i vissa fall beroende på omständigheterna. Ett exempel på när avtalet kan bli bindande mellan parterna är om formaliakraven för fastighetsköp uppfylls i avtalet.

Markanvisning kan ges på olika sätt nämligen genom direktanvisning, tävling eller jämförelseförfarande (se vidare avsnitt 4.7.2.1).

Kommunen har rätt att ta ut avgift för en markanvisning. Avgiftens storlek beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.



4.7 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

4.7.1 Handläggning av ärendet

Ärendet handläggs av samhällsbyggnadsförvaltningen. Tidsplanen för ärendet beror på projektets komplexitet.

Det är samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslut om markanvisning. Förvaltningen förbereder ärendet genom att upprätta ett utkast på markanvisningsavtal inför nämndsmötet.

En markanvisning begränsas i normalfallet till två år om det inte finns någon detaljplan för området och nio månader om det finns detaljplan. Om ett bindande avtal om försäljning inte kan träffas under denna period står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning med annan intressent.

En förlängning av markanvisningen kan medges av samhällsbyggnadsnämnden under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning kan till exempel 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.

4.7.2 Principer för markprissättning

Vid kommunal markförsäljning ställs krav på att minimipriset för marken ska vara marknadsvärdet. För att inte komma i konflikt med stöd till enskild näringsidkare i kommunallagen och EU:s statsstödsregler sker försäljning av kommunal mark genom jämförelseförfarande, direktanvisning eller tävling (se 4.7.2.1).

Grundprincipen för markprissättning är att varje exploatering minst ska täcka sina egna kostnader. Vid jämförelseförfarande och direktanvisning ska grunden för beräkningen av markpriset vara en värdering eller en exploateringskalkyl. Vid tävlingsförfarande regleras markpriset genom anbud.

4.7.2.1 Jämförelseförfarande, direktanvisning och tävling

- Direktanvisning

Om det finns en intressent av ett visst markområde och kommunen bedömer att projektet är intressant enligt kommunens bedömningsgrunder (se avsnitt 4.7.4) tecknas ett markanvisningsavtal med exploatören.

- Tävling:

I särskilda fall när kommunen bedömer att det finns ett stort intresse för marken kan kommunen anordna en markanvisningstävling. Kriterier för tävlingen uppställs och genomförandet av kriterierna tillmäts betydelse för tilldelningen av marken. Vid tävling behöver inte markanvisningsavtal tecknas utan försäljning kan ske direkt med den vinnande parten genom ett marköverlåtelseavtal med de ingående kriterierna redovisade i överlåtelsehandlingen. Markpriset regleras via anbudstävlingen.

- Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande används om kommunen bedömer att ett markområde passar en viss typ av exploatör bäst. Kommunen skickar då ut en förfrågan till ett antal exploatörer. En jämförelse av inkomna förslag görs då enligt principerna för bedömningsgrunder (se avsnitt 4.7.4). Den intressent som anses bäst lämpad utifrån bedömningskriterierna får möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen för den aktuella marken.

4.7.3 Ansökan om direktanvisning och deltagande i jämförelseförfarande

En markanvisning inleds med en skriftlig ansökan.

Så här ansöker du

Ansökan lämnas in till samhällsbyggnadsförvaltningen. Kartunderlag med fastighetsgränser kan erhållas av kommunen.

- Ansökan ska vara skriftlig och innehålla följande handlingar:
- En översiktlig redogörelse för projektet med principskisser.
- Beskrivning av byggnadsgestaltning, upplåtelseform och byggnadsvolymer.
- Om exploatören inte är känd sedan tidigare ska följande biläggas ansökan:
 - En redogörelse för företagets organisation och historik
 - Kontaktpersoner och firmatecknare
 - Ekonomisk status
 - Affärsidé
 - Referensobjekt

4.7.4 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.

4.7.5 Principer för kostnadsfördelning

4.7.5.1 Detaljplan

Vid utbyggnad på kommunal mark bekostar kommunen i normalfallet sådana utredningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder kan vara bekostade av buller-, risk-, arkeologi- och geotekniska undersökningar m.m.

Kostnaderna för utredningar enligt ovan är ingående parametrar i markpriset. Kommunen täcker sina arbetskostnader för själva detaljplanen genom planavgift eller planavtal.

4.7.5.2 Infrastruktur och allmän platsmark

Kommunen bygger ut allmän platsmark med den infrastruktur som behövs för exploateringen.

Standard på gator och parker ska motsvara standarden på övriga kommunala anläggningar.

Om en anläggning är till stort gagn för allmänheten kan kommunen komma att bekosta anläggningen, det vill säga att den anläggningen inte betalas genom försäljning av mark utan belastar skattekollektivet. En avvägning görs från fall till fall.

4.7.5.3 Föroreningskada och arkeologi

Om det uppdagas en föroreningskada som inte orsakats av exploatörens nyttjande av exploateringsområdet för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av projektet, ska exploatören genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Exploatören ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Direkta kostnader för avhjälpandet av föroreningskadan eller arkeologisk undersökning ersätts av kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för exploateringsområdet. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, bostadsrättshavare, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

4.8 Sammanfattning riktlinjer för utbyggnad på kommunal mark

- ✓ Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om en markanvisning.
- ✓ Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om avgift för markanvisning ska tas ut samt avgiftens storlek.
- ✓ En markanvisning löper normalt över två år om detaljplan inte finns och 9 månader om detaljplan finns.
- ✓ Markanvisning kan ges genom direktanvisning, tävling eller jämförelseförfarande.
- ✓ Kommunen bedömer en exploatör efter ett antal uppställda kriterier.
- ✓ Markpriset motsvaras av marknadsvärdet tillsammans med uppgifter från exploateringskalkyl.
- ✓ Kommunen står för utbyggnad av infrastruktur, utredningar m.m. som uppstår i samband med exploateringen.
- ✓ Kommunen ersätter föroreningskada eller arkeologisk undersökning, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för exploateringsområdet.

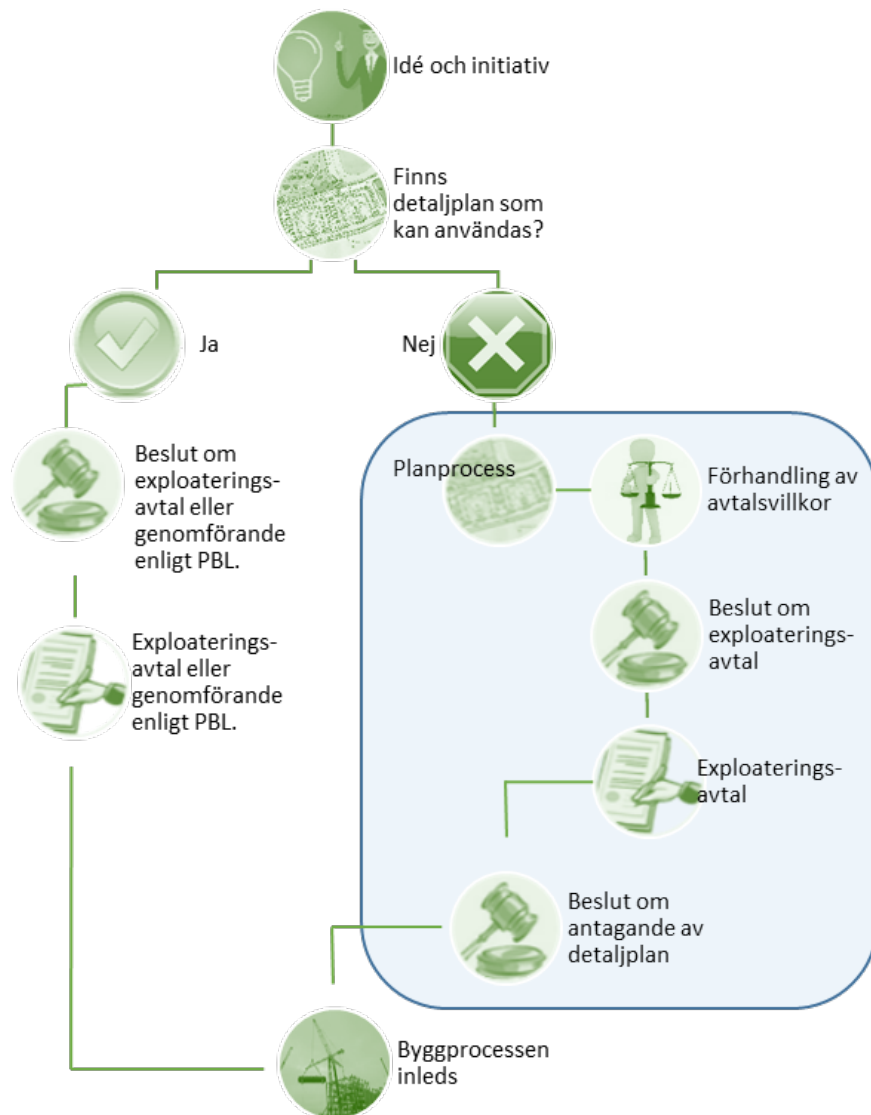
5 Utbyggnad på privat mark

Vid utbyggnad på privat mark ska exploateringsavtal tecknas med exploatören innan detaljplanen antas om genomförandefrågorna behöver regleras. I exploateringsavtalet regleras vem som ska bygga ut och bekosta vad, samt frågor kring fastighetsindelningen m.m.



5.1 Riktlinjer för exploateringsavtal

Innan en ny detaljplan för ett markområde som ägs av en exploatör antas ska ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet tecknas. Exploateringsavtalet ska reglera nödvändiga åtagande för att detaljplanen ska kunna genomföras. Riktlinjerna är vägledande.



5.2 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

5.2.1 Detaljplan

Om markområdet inte är detaljplanerat för önskat ändamål ska exploatören begära planändring och kommunen kommer avgöra om detaljplan ska upprättas. Kostnadsfördelning regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatören.

5.2.2 Handläggning av ärendet

Ärendet handläggs av samhällsbyggnadsförvaltningen. Tidsplanen för ärendet beror på projektets komplexitet. Komplexiteten i detaljplanen styr också tidsplanen för när exploateringsavtal kan tecknas. Exploateringsavtalet tecknas senast när detaljplanen ska antas.

I detaljplanens planbeskrivning ska det stå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal. Avtalets huvudsakliga innehåll ska också redovisas i detaljplanen. Avtalets huvuddrag behöver därför i stora drag vara klara senast när planen ska ut på granskning.

Det är samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslut om exploateringsavtal som första instans. Nämnden fattar beslut om exploateringsavtal, om erforderliga kommunala beslut finns för de kommunala åtagandena. Nämnden har rätt att frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas på annan utan kommunens godkännande.

5.2.3 Principer för kostnadsfördelning

Enligt 6 kap 40 § plan- och bygglagen kan exploateringsavtal avse åtagande för en exploatör 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 exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

I normalfallet får exploatören bekosta den infrastruktur som härrör av exploatörens byggnation. Om en anläggning till stor del är till gagn för allmänheten kan kommunen bekosta anläggningen. En avvägning görs från fall till fall.

Det åligger i normalfallet exploatören att bekosta detaljplanen som härrör av byggnationen samt sådana skyddsåtgärder och utredningar som krävs för att anta och genomföra detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder kan vara bekostande av bullerutredningar, arkeologiska utredningar, bullerskyddande åtgärder, skydd mot ras och skred, skydd mot översvämningar, sanering m.m.

5.2.4 Säkerhet

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

5.3 Sammanfattning riktlinjer för utbyggnad på privat mark

- ✓ Ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen kan antas.
 - ✓ Exploateringsavtalet ska reglera nödvändiga åtaganden för att detaljplanen ska kunna genomföras.
 - ✓ Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om exploateringsavtal om erforderliga kommunala beslut finns för de kommunala åtagandena.
 - ✓ Exploatören står normalt för kostnader och kommunen utför de arbetena med utbyggnad av infrastruktur på allmän platsmark.
 - ✓ Exploatören står normalt för utredningar, skyddsåtgärder m.m. som uppstår i samband med exploateringen.
 - ✓ Kommunen kan ställa krav på säkerhet för byggkostnader för allmän platsmark.
-