

*strategi
program
plan
policy*

Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal

- ***riktlinje***
regel



Dokumenttyp Riktlinje	Fastställt av Kommunstyrelsen	Beslutsdatum 2024-01-31	Giltig till Tillsvidare
Dokumentansvarig Samhällsutvecklingschef	Gäller för Kommunstyrelsen	Granskad/ reviderad	Diariennr. KS 2023-255

Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal

Bakgrund och syfte

Kommunen är enligt *lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar* skyldig att anta riktlinjer för markanvisningar eftersom markförsäljning genomförs genom detta tillvägagångssätt.

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisningar är att öka transparensen i marktilldelningsprocessen av kommunägd mark så att krav och förutsättningar tydliggörs. Riktlinjerna vänder sig till byggherrar som vill exploatera på kommunal mark samt till tjänsteperson och politiker. Riktlinjerna ska tydliggöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Markanvisningsavtal

Vid markanvisning upprättas ett markanvisningsavtal vilket är en överenskommelse mellan kommunen och byggherre.

Markanvisningsavtalet ger byggherren ensamrätt att under en begränsad period, max 2 år, och under vissa villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst kommunalägt markområde avsett för bebyggelse.

Markanvisningsavtalet kan innefatta bland annat projektets innehåll, tekniska och ekonomiska förutsättningar samt markpris.

Markpriset sätts utifrån gällande marknadspris och upprättas oftast av kommunen upphandlad oberoende värderare. Undantaget är om marknadsvärdet är känt genom en liknande, nyligen genomförd försäljning. En värdering behöver inte heller göras om priset är ett utvärderingskriterium.

I ett markanvisningsavtal görs en övergripande kostnadsfördelning, en mer detaljerad fördelning regleras senare i marköverlåtelseavtalet.

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal antas vanligen av kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas. När marköverlåtelseavtal är undertecknat och detaljplanen är antagen ska exploateringen genomföras och marken formellt överlåtas till exploitören.

Tre metoder för markanvisning

Direktanvisning

Mark anvisas till en intressent utan öppen annonsering på marknaden. Användas när en intressent har idéer som är nyskapande eller unika, när efterfrågan på mark är låg eller om en byggherre som vill bebygga sin egna fastighet önskar utvidga projektet in på kommunägd mark. Förfarandet kan också användas i områden med befintlig detaljplan där områden tidigare markanvisats eller vid markbyte med kommunen.

Garantier för att en idé eller en förfrågan ska leda till en markanvisning kan inte lämnas. Exploatörens ansökan lämnas till, och bereds av, mark- och exploateringsavdelningen. Slutligt beslut fattas av kommunstyrelsen.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande används när kommunen önskar förslag från flera intressenter utan att utlysa en omfattande tävling eller när flera intresserar sig för ett visst område.

Kommunen tar fram ett markanvisningsprogram innehållandes bland annat riktlinjer och kriterier. Information skickas till tidigare intressenter, läggs ut på webbplats och kan även annonseras i media.

Markanvisningstävling

Används för särskilda projekt som påtagligt påverkar stadsbilden eller för projekt som på något sätt är speciella.

Kommunen tar fram ett markanvisningsprogram med information om markområdet, exploateringsinriktning samt kriterier. Informationen skickas till de intressenter som finns med i kommunens intresseregister, läggs ut på kommunens hemsida och annonseras i media. Byggherren lämnar bud på marken och väl genomarbetade ritningar och arkitekturritningar. Den som uppfyller kriterierna och har det enligt kommunen mest fördelaktiga förslaget, tilldelas markanvisningen.

När kommunen och exploatören gemensamt tar fram detaljplanen

- En markanvisning är tidsbegränsad till max två år från det att det politiskt godkända avtalet vunnit laga kraft. En förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på exploatören. Förlängning ska göras skriftligen.
- Exploatören ska ha goda ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra exploateringsprojektet.
- Kommun har rätt att bestämma val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt. Kommunen kan också ställa krav på sociala hänsynstaganden.
- Exploatören ska medverka aktivt under detaljplaneprocessen.
- Samtliga utredningar och projekteringsunderlag genomförda av exploatören bekostas av exploatören. Handlingarna ska överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.
- Markanvisningen kan återtas om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra överenskommet projektet inom utsatt tid eller med avsedd utformning eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Ett återtagande ger inte exploatören någon rätt till ersättning.
- Markanvisning som återtas av exploatören medför ingen ersättning till byggherren från kommunen.
- Projekt som inte kan genomföras på grund av ändrade detaljplaneförutsättningar eller andra myndighetsbeslut, ger inte rätt till kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning.
- Markanvisning får inte överlåtas
- Markanvisningsavtalen antas av kommunstyrelsen.

Exploateringsavtal

Syfte

Riktlinjerna vänder sig till byggherrar som vill exploatera på privatägd mark i Marks kommun. Riktlinjerna ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner samt grundläggande villkor för exploateringsavtal.

Riktlinjerna är upprättade i enlighet med *plan- och bygglagen (2010:900)*.

Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I exploateringsavtalet ska de åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande preciseras.

Avtal med Marks kommun är tänkt att reglera:

- parternas respektive åtaganden
- fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen
- exploateringens utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- överenskommelse om upplåtelseformer
- eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- överlåtelse av mark för allmänplats som exploitören är skyldig avstå till kommunen
- kostnader för iordningställande av gator och allmän plats, bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras
- erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- eventuell flytt av ledningar, som bekostas av byggherren
- omhändertagande av dagvatten
- eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd
- fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- gestaltungsfrågor enligt kommunens eventuella gestaltungsprogram

- exploatera på sådant sätt att målen för bästa barnkommun efterföljs
- avtalets giltighet så att det villkoras med kommunfullmäktiges godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande
- avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande
- Exploateringsavtalen antas av kommunstyrelsen.

De åtaganden som anges i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Åtagandena kan också avse åtgärder som behöver vidtas utanför det aktuella detaljplaneområdet, om de är direkt föranledda av detaljplanen. Exempel på detta är gator och annan infrastruktur som behövs för att området ska fungera som det är avsett. Exploateringsavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Om byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren måste följa. Ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, eller på schablonberäknade kostnader.

Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar som är nödvändiga för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.

Vanligen antas detaljplanen först eller i samband med, att ett exploateringsavtal är tecknat.