TIDAHOLMS KOMMUN

Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ärendenr: KS 2020/73
Fastställd: 2020-04-27
Reviderad:

RIKTLINJE

Markanvisning och exploateringsavtal

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 2
Inledning 3
Vad är en markanvisning? 3
Vad är ett exploateringsavtal? 3
Markanvisning 4
Handläggningsrutiner och grundläggande villkor 4
Kommunens handläggning och ansvarsfördelning 4
Tider 4
Planläggning 5
Projektering och utbyggnad 5
Markanvisningsavgift 5
Principer för markprissättning 5
Upplåtelse av mark 5
Återtagande av markanvisning 6
Övriga grundläggande villkor 6
Metoder för markanvisning 6
Jämförelseförfarande 6
Direktanvisning 6
Tilldelning 7
Bedömningsgrunder 7
Markanvisningsavtal 8
Marköverlåtelseavtal 8
Exploateringsavtal 8
Handläggningsrutiner 8
Kostnadsfördelning 9
Avtalets innehåll 9

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadschef
Giltighetstid: Tillsvidare
Foto: MostPhotos

Inledning

Sedan den 1 januari 2015 ska kommuner som i sin verksamhet tillämpar markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Detta enligt lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 6 kap. 39 § ska kommuner som avser att tillämpa exploateringsavtal anta riktlinjer även för denna avtalsform.

Då markanvisningar och exploateringsavtal har många likheter har Tidaholms kommun valt att anta en gemensam riktlinje vilken specificerar utgångspunkter och mål för båda förfarandena.

Vad är en markanvisning?

I 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun 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 bestämt kommunägt markområde för bebyggande.

Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap. 4 § plan- och bygglagen definieras exploateringsavtal som ett avtal mellan en kommun och en byggherre, eller en fastighetsägare, vilket reglerar genomförandet av en detaljplan samt hänförlig medfinansieringsersättning, i de fall där detaljplanen avser mark som inte ägs av kommunen.

Markanvisning

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Kommunens handläggning och ansvarsfördelning

När kommunen tilldelar en byggherre markanvisning tecknas ett avtal i form av ett markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet fastställs de förutsättningar och villkor som ska gälla för den specifika markanvisningen.

Markanvisningsavtalet ersätts med ett marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper, vilket utgör en överlåtelse av marken villkorat enligt det som bestämts mellan kommunen och byggherren under markanvisningsprocessen.

Samhällsbyggnadsnämnden leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen.

Kommunstyrelsen beslutar efter förslag från samhällsbyggnadsnämnden om att en markanvisning ska ske för ett bestämt markområde som ej redan är detaljplanelagt, och vilken markanvisningsmetod som ska tillämpas i den specifika markanvisningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att en markanvisning ska ske och om lämplig markanvisningsmetod i de fall markområdet redan har en lagakraftvunnen detaljplan.

I båda fall beslutar samhällsbyggnadsnämnden om tilldelning av markanvisning till en byggherre. Beslut om marköverlåtelse fattas av kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige beroende av det uppskattade värdet av markområdet.

All aktuell information om markanvisningar läggs upp på kommunens hemsida. På hemsidan finns också information om vilka intressenter som blivit tilldelade markanvisningar. Denna information skickas också ut till de som deltagit i den aktuella markanvisningen.

Tider

Planlagd mark
Markanvisning för redan planlagd mark gäller som huvudregel i maximalt 12 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren och att byggherren aktivt drivit projektet.

Detaljplan ska upprättas eller ändras
Inom ramen för markanvisningen kan även planläggning av marken för ändamålet ingå. Markanvisningen gäller i dessa fall maximalt i 24 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren och att byggherren aktivt drivit projektet.

Planläggning

Om markanvisningen inbegriper en planläggning, och detaljplanen inte vinner laga kraft, har byggherren ingen rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning.

I normalfallet ingår kostnaden för planläggning i bygglovsavgiften. Om byggherren avser att bekosta planläggningen separat tecknas ett planavtal i anslutning till markanvisningsavtalet.

Projektering och utbyggnad

Projekterings- och utbyggnadskostnader för allmän platsmark och vatten och avlopp belastar som huvudregel kommunen, där byggherren står för samtliga kostnader hänförliga till projekterings- och utbyggnadskostnader för kvartersmark. Denna fördelning kan komma att regleras annorlunda i en specifik markanvisning, utifrån förutsättningarna för markområdet i fråga.

Markanvisningsavgift

Avgiften bestäms i varje enskilt fall och avräknas från köpeskillingen vid marköverlåtelseavtalets fullbordan. I de fall marköverlåtelsen inte fullbordas behåller kommunen avgiften.

Principer för markprissättning

Vid marköverlåtelse ska prissättningen vara marknadsmässig, och endast avse värdet på markområdet. I köpeskillingen ingår till exempel inte anläggningsavgifter för vatten och avlopp eller anslutningsavgift för el eller fjärrvärme.

Upplåtelse av mark

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta marken genom marköverlåtelse. Markupplåtelse i form av tomträttsupplåtelse eller arrende ska därför som utgångspunkt inte tillämpas vid markanvisning.

I de undantagsfall där markupplåtelse bedöms vara mer lämpligt än marköverlåtelse ska alltid arrende tillämpas som upplåtelseform, i enlighet med kap. 8 och 9, 10 eller 11 i jordabalken (1970:994). Avtal om arrende ska ingås under markanvisningstiden för att vara gällande. Vid upprättande av arrende i

en markanvisning sker alltid prissättning av arrendeavgiften i enlighet med av kommunfullmäktige antagna prissättningar för arrenden.

Återtagande av markanvisning

Tills dess att ett juridiskt bindande marköverlåtelseavtal har ingåtts har kommunen rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller har möjlighet att fullfölja projektet inom ramarna för mark-anvisningen, eller om parterna inte kommer överens om villkoren för mark-överlåtelseavtalet.

Markanvisning som avbryts under dessa omständigheter ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Båda parter står var för sig för egna nedlagda kostnader relaterade till den avbrutna markanvisningen.

Övriga grundläggande villkor

Kommunen kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte en lagakraftvunnen detaljplan för markområdet redan finns när markanvisningen påbörjas.

Metoder för markanvisning

Tidaholms kommun använder sig av två olika metoder för att tilldela markanvisning till intresserade byggherrar. De olika metoderna är jämförelseförfarande och direktanvisning. Valet av metod styrs av förutsättningarna för det aktuella område som ska anvisas.

Jämförelseförfarande

För utbyggnadsprojekt där flera aktörer kan förväntas vara intresserade genomförs tilldelningen av markanvisning efter öppen intresseförfrågan. Vid jämförelseförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Direktanvisning

Direktanvisning ska som huvudregel endast användas när det på förhand är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, eller när det finns uppenbara fördelar att samordna en specifik utbyggnad.

Direktanvisning kan undantagsvis också vara aktuellt när kommunen har mycket projektspecifika krav för ett markområde, eller vill tillgodose ett särskilt

etableringsönskemål såsom ett innovativt bostadsprojekt eller en specifik företagsetablering. Vid direktanvisning inom redan detaljplanelagt område kan tilldelningsbeslut fattas samtidigt som beslut om att en markanvisning ska ske.

Tilldelning

Tilldelning beslutas av samhällsbyggnadsnämnden utifrån en utredning som genomförs och presenteras av samhällsbyggnadsförvaltningen. En tilldelad markanvisning får inte överlåtas utan samhällsbyggnadsnämndens skriftliga godkännande.

Bedömningsgrunder

Som utgångspunkt ska nedanstående kriterier utgöra bedömningsgrunderna vid beslut om tilldelning av markanvisning, både vid ett jämförelseförfarande och vid direktanvisning. Grunderna kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

- **Markpris**: Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Ett fast markpris framtaget genom en oberoende värdering kan anges innan markanvisningsprocessen påbörjas.
- **Mångfald i bebyggelsen**: Tidaholms kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald i bebyggelsen. Det innebär att det ska finnas en variation när det gäller exempelvis upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika stadsdelar och områden.
- **Miljö**: Tidaholms kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling. Målsättningen är att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive område.
- **Konkurrens och mångfald på marknaden**: Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område. På samma sätt strävar kommunen efter en mångfald bland arkitekter.
- **Gestaltning**: Tidaholms kommun lägger vikt vid områdets och bostadens utformning, både boende- och utomhusmiljö. Därför är exempelvis ett projekts arkitektoniska utformning av betydelse och hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall valda delar av gestaltningsprogram ett kriterium vid markanvisning.
- **Organisation och genomförande**: Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation, ekonomisk stabilitet, och ekonomisk

möjlighet till genomförande.

Markanvisningsavtal

Efter tilldelning av markanvisning upprättas och ingås ett markanvisningsavtal. I markanvisningsavtalet regleras planerings- och utredningsfasen under markanvisningen, vilket avser att fastställa grundläggande förutsättningar för genomförandet av markanvisningen samt eventuell planläggning. Avtalet syftar till att specificera projektets innehåll, storlek och användning av allmänna anläggningar, såväl som arbets- och ansvarsfördelning under planerings- och utredningsfasen. I avtalet kan även anges mer detaljerade förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

Marköverlåtelseavtal

Efter den avtalsreglerade planerings- och utredningsfasen upprättas och ingås ett marköverlåtelseavtal, vilket reglerar marköverlåtelser, fastighetsbildning, kostnads- och genomförandeansvar samt övriga genomförandefrågor. Om markanvisningen inbegriper planläggning tecknas marköverlåtelseavtalet före eller samtidigt med att detaljplanen antas, där avtalet som huvudregel villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Ingåendet av avtalet ska ske av båda parter inom den beslutade tiden för markanvisning för att vara gällande.

Exploateringsavtal

Handläggningsrutiner

Kommunen ska som huvudregel alltid ingå exploateringsavtal för varje geografiskt område där detta krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Exploateringsavtal ingås även när kommunen inte är huvudman för gator och allmänna platser, för att säkerställa att vägar och allmänna platser blir utbyggda i enlighet med detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden leder och samordnar arbetet med exploateringsavtal och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen. Samhälls-byggnadsnämnden får, om det föreligger skäl därtill i det enskilda fallet, frångå dessa riktlinjer för exploateringsavtal när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

När ett detaljplanearbete påbörjas, avseende exploatering av privat ägd mark, ska avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal inledas för att säkerställa genomförandet av planen. Inför samråd om detaljplan ska det i planbeskrivningen framgå att ett eller flera exploateringsavtal avses att ingås, avtalens huvudsakliga innehåll, samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana exploateringsavtal.

Beslut att ingå exploateringsavtal fattas av kommunfullmäktige, alternativt samhällsbyggnadsnämnden beroende av typen av planförfarande enligt plan- och bygglagen, som en del av beslut om antagande av ny detaljplan. Vid beslut ska avsedda exploateringsavtal, signerade av motparterna, presenteras för beslutande organ, för signering av behörig tecknare i samband med sammanträdet.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättandet av det exploateringsavtal som avses att ingås, vilket ska innehålla de villkor som förhandlats fram under detaljplaneprocessen.

Kostnadsfördelning

Berörda byggherrar och fastighetsägare ansvarar för samtliga kostnader hänförliga till planläggningen, vilka fastställs i separata planavtal tecknade med kommunen.

Projekterings- och utbyggnadskostnader för allmän platsmark och vatten och avlopp regleras i det specifika exploateringsavtalet, utifrån de krav som kommunen ställer på utformning och standarder, samt eventuella planbestämmelser för området.

Kostnaden för åtgärder som krävs för exploatering i enlighet med detaljplan, såsom bullerdämpande åtgärder, sanering eller arkeologiska utredningar, belastar som huvudregel berörd byggherre eller fastighetsägare.

Avtalets innehåll

Exploateringsavtal ska innehålla villkor om utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark, utifrån krav ställda av kommunen. Dessa krav kan i det specifika fallet vara kopplade till gestaltningsprinciper för området, eller andra dokument såsom av kommunen utformad teknisk handbok.

Exploateringsavtal får inte innehålla åtaganden för byggherre eller fastighetsägare att helt eller delvis bekosta anläggningar i form av lokaler för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla.

Kommunen kan i ett exploateringsavtal komma att ställa krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen eller liknande, för att garantera exploatörens åtaganden i det specifika exploateringsavtalet.