

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Fastställda av kommunfullmäktige 2018-09-17, § 48



Ödeshögs kommun

Innehållsförteckning

Inledning	2
Relaterade styrdokument	2
Riktlinjer för markanvisning	3
Syftet med riktlinjer för markanvisning	3
Vad innebär markanvisning?	3
Vad reglerar ett markanvisningsavtal?	3
Ansökan och intresseanmälan om markanvisning	4
Metoder för markanvisning inom Ödeshögs kommun	4
Bedömningsgrunder	5
Tider för en markanvisning	5
Principer för markprissättning	6
Principer för kostnadsfördelning	6
Försäljning av småhustomter	7
Försäljning av verksamhetsmark	7
Riktlinjer för exploateringsavtal	8
Syftet med riktlinjer för exploateringsavtal	8
Vad är ett exploateringsavtal?	8
Vad reglerar ett exploateringsavtal?	8
När tecknas ett exploateringsavtal?	8
Inom vilka geografiska avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal?	9
Principer för fördelning av kostnader och ansvar	9

Inledning

Dokumentet beskriver Ödeshögs kommuns riktlinjer gällande kommunala markanvisningar samt exploateringsavtal. Riktlinjerna är vägledande och ska ligga till grund för kommunens arbete vid exploatering. Förarbetena till bestämmelserna medger att den kommunala nämnd som ingår avtal får, i det enskilda fallet, frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Relaterade styrdokument

Till riktlinjerna ska hänsyn tas till två andra styrdokument som är upprättade av Ödeshögs kommun:

- *Översiktsplan för Ödeshögs kommun* – Anger kommunens inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. I översiktsplanen finns de övergripande mål som styr utvecklingen av Ödeshögs kommun.
- *Bostadsförsörjningsprogram* – Programmet beskriver kommunens mål och ambitioner för planeringen av bostäder samt vad kommunen avser att göra för att alla invånare ska ha tillgång till ett bra boende.

Riktlinjer för markanvisning

Syftet med riktlinjer för markanvisning

Den 1 januari 2015 trädde en lag i kraft, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt lagen ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar.

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

Syftet med riktlinjerna är att skapa transparens och ökad tydlighet i de fall kommunägd mark ska överlåtas eller upplåtas till en exploatör.

Vad innebär markanvisning?

Markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören 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 bebyggande.

Vad reglerar ett markanvisningsavtal?

Ett markanvisningsavtal kan anses som en option till ett framtida markförvärv eller markupplåtelse. Avtalet reglerar exempelvis projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även förutsättningar för genomförandet anges samt vad det slutgiltiga marköverlåtelse- eller markupplåtelseavtalet ska reglera.

En kommun behöver inte upphandla markförsäljningar eller markupplåtelser enligt 3 kap. 19 § lag om offentlig upphandling vilket gör att kommunen har fri prövningsrätt vid en markanvisning. Ett undantag är förtäckta byggentreprenader. Ett exempel på en förtäckt byggentreprenad är när kommunen överlåter mark och samtidigt överenskommer med köparen om att det ska uppföras en byggnad på marken som kommunen avser att hyra efter försäljningen. Vid en markanvisning måste även kommunen ta hänsyn till kommunallagens regler samt EU:s statsstödsregler.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att exploatören inte fullföljer sina förpliktelser enligt markanvisningsavtalet eller om parterna inte kommer överens om villkoren i avtalet. Exploatören har då inte rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till en ny markanvisning. Markanvisningen kan inte överlåtas till annan part utan kommunens medgivande.

Ansökan och intresseanmälan om markanvisning

Kommunen för en lista över de exploatörer som har visat intresse av att bygga bostäder inom Ödeshögs kommun. Listan används för att kunna skicka information samt inbjudningar till aktuella markanvisningar. Markanvisningar publiceras även på kommunens hemsida och eventuellt i lämpliga medier.

Exploatörer som är intresserade av en aktuell markanvisning ska ansöka om det till kommunen. Exploatörer kan även anmäla intresse om att bli informerade om kommande markanvisningar och likaså går det lämna en intresseanmälan om ett specifikt område som ej varit ute på marknaden.

Vid markanvisning tar kommunen främst hänsyn till exploatörens erfarenheter av liknande projekt samt exploatörens ekonomiska stabilitet. Kommunen vill därför att exploatören redovisar för följande punkter:

- Information om företagets organisation och ekonomisk status.
- Företagets affärsidé.
- Kontaktpersoner.
- Projektidé inklusive övergripande projektkalkyl.
- Referensobjekt, om det finns.
- Hållbarhetsambitioner.
- Det pris som exploatören kan erbjuda för den aktuella marken samt om exploatören har några övriga villkor för ett förvärv.
- Önskemål om byggrätt där detaljplan inte finns.
- Annat som exploatören anser vara av intresse.

Metoder för markanvisning inom Ödeshögs kommun

Inom Ödeshögs kommun används tre olika metoder för markanvisning vilka beskrivs nedan:

- *Direktanvisning* – Direktanvisning innebär att endast en exploatör är aktuell för markanvisning. Denna form av anvisning kan tillämpas för kända objekt som sedan tidigare har funnits ute på marknaden och har funnits tillgängliga på kommunens hemsida eller på andra marknadsplatser som exempelvis objektvision.se. Direktanvisning kan även ske om en exploatör inkommer med en unik idé om en byggnation och förslaget följer kommunens intentioner och styrdokument. Likaså kan direktanvisning bli tillämpligt vid markbyten eller när befintliga fastigheter ska utökas på grund av mindre tillbyggnader eller liknande.
- *Jämförelseförfarande* – Jämförelseförfarande är den metod som vanligtvis används inom kommunen. Vid jämförelseförfarande tas ett program fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning.

Markanvisningen och programmet annonseras på kommunens hemsida. Exploatörer som är intresserade av att få markanvisningen lämnar förslag på hur området kan exploateras samt ett bud på marken. Ritningsunderlaget som lämnas av exploatören kan vara av ett enklare slag. Marken tilldelas den exploatör vars förslag stämmer bäst överens med de ställda kriterierna.

- *Markanvisningstävling* – En markanvisningstävling anordnas vanligtvis i de områden där det ställs högre krav på utformning och gestaltning. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras på kommunens hemsida. Exploatören som lämnar det mest attraktiva förslaget tilldelas marken.

Bedömningsgrunder

Vid sökt markanvisning utvärderar kommunen förslaget enligt de bedömningsgrunder som anges nedan. Bedömningsgrunderna kan kompletteras beroende på projektets komplexitet, kommunens intentioner med området samt vilken typ av område som är föremål för en markanvisning.

- *Markpris* – Marken säljs till ett marknadsmässigt pris. Fast markpris kan vara en förutsättning men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.
- *Hållbarhet* – Förslag som främjar miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet anses som positivt.
- *Variation* – Förslagen får gärna bidra till en variation i form av exempelvis olika upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.
- *Gestaltning* – Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Arkitektonisk kvalitet är viktigt och ska bidra till den gestaltning som passar för området
- *Tidplan för genomförande* – Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion.

Tider för en markanvisning

En markanvisning gäller normalt till högst sex månader om markanvisningen sker inom planlagt område. Ska marken planläggas gäller markanvisningen till högst 24 månader. Tidsbegränsningarna gäller från och med markanvisningsavtalets undertecknande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger arbetet med markanvisning för bostäder och Teknik- och näringslivsförvaltningen handlägger arbetet med markanvisning för verksamheter. Beslut om markanvisning tas av kommunstyrelsen.

Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen om exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören. Kommunen kan även medge förlängning om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över.

Exploatören har inte rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till en ny markanvisning om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Process för markanvisning inom planlagt område



Process för markanvisning där marken ska planläggas



Principer för markprissättning

Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom öppet anbudsförfarande säljs marken till ett marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert ska en oberoende expertvärdering utföras.

Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning finansieras av de exploatörer eller fastighetsägare som har nytta av planen. I normalfallet ingår kostnad för planläggning i markpriset. I de fall exploatören ska bekosta planläggningen tecknas ett planavtal.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar i de fall kommunen är huvudman. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från markförsäljningar.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de exploatörer eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och avgift utgår enligt taxa.

All projektering som utförs av exploatören ska bekostas av exploatören.

Försäljning av småhustomter

Kommunen innehar småhustomter för villabebyggelse. Lediga småhustomter publiceras på kommunens hemsida och i enskilda fall kan även småhustomter förmedlas genom mäklare.

Småhustomterna säljs enligt ett pris som kommunfullmäktige har beslutat. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tillkommer.

Försäljning av verksamhetsmark

Med verksamhetsmark avses mark för industri, handel och kontor. Kommunen innehar tomter för verksamheter vilka publiceras och marknadsförs på objektvision.se.

Mark för verksamheter överläts huvudsakligen utan att en markanvisning har träffats. Överlåtelsen sker genom att kommunen erbjuder option på marken vilket ger köparen ensamrätt att under en tid göra nödvändiga undersökningar/kalkyler innan köp. För planlagt område utgör optionstiden normalt sex månader och efter detta upprättas ett köpeavtal. Mark för verksamheter kan i undantagsfall anvisas genom direktanvisning.

Verksamhetsmark säljs enligt ett pris som kommunfullmäktige har beslutat. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tillkommer.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Syftet med riktlinjer för exploateringsavtal

Den 1 januari 2015 trädde en lagändring i kraft i plan- och bygglagen (2010:900) som anger att en kommun är skyldig att anta riktlinjer för exploateringsavtal om kommunen avser att ingå i exploateringsavtal, 6 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Syftet med riktlinjerna är att exploatörer och fastighetsägare ska få kännedom om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med detaljplaneprocessen.

Riktlinjerna beskriver nämligen kommunens fördelning av intäkter och kostnader för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Benämningen exploatör används fortsättningsvis i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en exploatör eller en fastighetsägare.

Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal som säkerställer genomförandet av en detaljplan. Avtalet tecknas mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Även mark som ägs av ett kommunalt bolag faller under definitionen. Ett exploateringsavtal upprättas nästan alltid när privatägd mark ska detaljplanläggas eller när kommunen vill säkerställa att gator och andra allmänna platser byggs ut enligt detaljplanen där kommunen inte är huvudman.

Vad reglerar ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal reglerar vanligtvis åtagande för en exploatör att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp m.m. 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. Kommunen kan kräva förbehåll om vite för att säkerställa att exploatören genomför de åtaganden som krävs inom angiven tid. Ett exploateringsavtal får inte överlåtas till annan part utan skriftligt medgivande från kommunen.

När tecknas ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal upprättas under planarbetet och undertecknas i samband med att detaljplanen antas. Innan exploateringsavtalet upprättats ska det finnas ett undertecknat planavtal. Planavtalet reglerar kostnaderna som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen samt anger en preliminär tidplan för planarbetet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger arbetet med att upprätta exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska sedan godkännas av kommunstyrelsen eller Miljö- och byggnämnden innan detaljplanen kan antas.

Process för exploateringsavtal



Inom vilka geografiska avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal?

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område inom kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Principer för fördelning av kostnader och ansvar

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kostnader och ansvar som normalt läggs på exploatören inom planområdet är följande:

- *Kostnader för detaljplan* – Exploatören bekostar detaljplanen inklusive erforderliga utredningar, såsom bullerutredning, geoteknisk utredning, arkeologisk utredning, markmiljöundersökning samt ev. efterföljande åtgärder, t.ex. bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologisk utgrävning m.m.
- *Tillstånd* – Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som behövs för att genomföra detaljplanen samt bekostar dessa.
- *Allmänna platser och anläggningar* – Om kommunen är huvudman för allmän plats ska kommunen ansvara för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Exploatören står för de kostnader som uppstår vid projektering och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Där kommunen är huvudman ska exploatören överlåta marken till kommunen. Huvudprincipen är att en överenskommelse om ersättning upprättas. Om överenskommelse inte kan nås ska ersättning utgå enligt expropriationslagens regler.
- *Vatten, avlopp samt andra ledningar* – Exploatören bekostar anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el och fiber samt eventuell flytt av befintliga ledningar.
- *Gestaltning* – I de fall det finns ett gestaltungsprogram som tillhör detaljplanen ska exploatören ansvara för att följa programmet samt stå för de kostnader som uppstår för att följa programmet.

- *Fastighetsbildningsåtgärder* – Exploatören ansvarar för att söka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet. Fastighetsbildningsåtgärder som exempelvis kan vara avstyckning, fastighetsreglering samt inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m.
- *Säkerhet* – Kommunen kan ställa krav på ekonomisk säkerhet för att säkerställa exploatörens åtagande enligt exploateringsavtalet. Vanligtvis ska exploatören överlämna en bankgaranti till kommunen innan detaljplanen antas eller annan säkerhet som kommunen anser godtagbar.

Information om pågående
exploateringsprojekt publiceras på
www.odeshog.se



Ödeshögs kommun

Växel: 0144-350 00
E-post: kommun@odeshog.se
Stora torget 3, 599 80 Ödeshög
www.odeshog.se