



Riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal

Dokumenttyp:	Riktlinje
Beslutad av:	Kommunfullmäktige (2020-09-16 § 95)
Gäller för:	Mark- och exploateringsavdelningen
Giltig fr.o.m.:	2020-09-16
Dokumentansvarig:	Pär-Olof Högstedt, Tekniska kontoret
Senast reviderad:	2020-08-24 (Kommunstyrelsens arbetsutskott §120)
Senast granskad:	2020-08-24

Bakgrund

Lagstiftningen

2014 stiftades Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringar.

Med markanvisning avses i denna lag 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 av kommunen visst ägt markområde för bebyggande. Markanvisning kan gälla både bostäder och verksamheter.

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt basis för markprissättning.

Riktlinjer för exploateringsavtal ska klarlägga principer för fördelning kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner.

Tekniska kontorets Mark- och exploateringsavdelning har tagit fram dessa riktlinjer.

Syfte och definitioner

Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar samhällsutveckling både för bostäder och för verksamheter. Kommunen vill stimulera nyproduktion av bostäder och mana till privata initiativ, konkurrens och mångfald på bostadsmarknaden bland annat med hjälp av markanvisning när så är lämpligt.

Vid markanvisning baserar sig kommunens förhandlingsposition i första hand på markägandet. Exploateringsavtal upprättas när kommunen inte är markägare.

Markanvisningsavtal ger en byggherre goda förutsättningar att kunna planera och förbereda en exploatering i ett tidigt skede redan under planprocessens genomförande. Det ska innehålla klara riktlinjer för vad som skall gälla för båda parter vad gäller ansvar och ekonomi i projektet.

Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. Vetlanda kommuns huvudsakliga syfte med att använda markanvisning som metod är att det finns möjligheter för kommunen att ställa högre krav på till exempel utformning och struktur i ett område. När det gäller mark som kommunen inte äger så kan kommunen i egenskap av planmyndighet inte ställa högre krav än vad lagen anger.

Markanvisning i Vetlanda kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller där processen med att ta fram en ny detaljplan inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft.

Tecknas markanvisningsavtal innan en planprocess påbörjats garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan kommer vinna laga kraft. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

Tre metoder för markanvisning

Det finns olika metoder för markanvisning. Vetlanda kommun tillämpar tre av dem. Vetlanda kommun förbehåller sig rätten att välja metod för varje unikt projekt.

1. Anbudsförfarande

Vid anbudsförfarande 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 www.kommun.vetlanda.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

2. Markanvisningstävling

Urval sker genom en tävling. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Bedömning görs av utsedd urvalsgrupp. Kriterier vid bedömning väljs utifrån projektets mål. Markanvisningstävlingen leds av Mark- och exploateringsavdelningen. Ett tävlingsprogram tas fram som beskriver förutsättningarna som presenteras på www.kommun.vetlanda.se. Andra medier kan också bli aktuellt för annonsering.

3. Direktanvisning

Direktanvisning kan användas till exempel när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell eller när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad.

Det är också vanligt när kommunen vill tillgodose ett särskilt önskemål i samband med etablering av företag och andra verksamheter.

Markanvisningen kan föregås av en oberoende expertvärdering före förhandlingen.

Kommunens handläggning av inkomna intresseanmälningar

För att erhålla markanvisning krävs att en intresseanmälan lämnas in till Vetlanda kommun. Den enskilde byggherren kan gärna ta eget initiativ och efterfråga markanvisning.

Kommunen startar en dialog med byggherren för att diskutera och förtydliga olika förslag och krav och ger därigenom byggherren möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer rörande det aktuella markområdet. I de fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare med ska beslut om metod för markanvisning fattas av Kommunstyrelsen. Vid direktanvisning godkänner kommunstyrelsen markanvisningsavtal.

Bedömningsgrunder vid markanvisning

Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid markanvisning. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och 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.

Mångfald i boendet

Vetlanda kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en variation när det gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika områden.

Miljö

Vetlanda kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor. Målsättningen är att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive område.

Gestaltning

Vetlanda kommun lägger vikt vid områdets och bostadens utformning, både vad gäller 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 gestaltungsprogram ett kriterium vid markanvisning.

Organisation och genomförande

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion och att marken utnyttjas i sin fulla potential vad gäller beslutad byggrätt. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

Markpris

Vetlanda kommuns prissättning av mark baseras på marknadsmässiga grunder och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Det innebär att kommunen ska få täckning för kostnader för anläggning av allmänna anläggningar som gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar med mera. I de fall samordningsvinster kan nås eller att dessa åtgärder bidrar till en bättre helhetslösning, kan kommunen bekosta vissa delar. Kommunens eventuella åtagande anges i markanvisningsavtalet.

Markpriset är differentierat beroende på läge och attraktivitet och kan sättas efter en särskild värdering. Markpriset för byggnation av bostäder anges per kvadratmeter bostadsmark eller sätts utefter byggnadsarea, BYA, utifrån projektets totala byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan.

Markpris kan beslutas innan anbud/tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.

Vid försäljning av mark för handel, industri och andra verksamheter är normalfallet ett försäljningspris per kvadratmeter och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader.

I priset ingår kostnader för upprättande av detaljplan.

I priset ingår inte kostnader för flytt av inom området befintliga ledningar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, anslutningsavgift för el, fiber eller fjärrvärme, kostnader för geoteknik och miljöteknisk undersökning, eventuell sanering samt kostnader för fastighetsbildning.

Försäljning av kommunens småhustomter

Kommunala småhustomter fördelas till kommunens tomtkö och säljs i första hand till privatpersoner till ett fast pris med tillkommande avgifter. Villatomter med större byggrätt eller i attraktiva lägen säljs genom budgivning eller efter särskild värdering. Områden planerade för både flerbostadshus och småhus kan tilldelas byggherre genom markanvisning. Kommunen kan då villkora markanvisningen med att byggherren ska fördela en viss del av småhustomterna till kommunens tomtkö.

Genomförande

Efter upprättande av markanvisningsavtal ska båda parter tillsammans medverka i planläggningen och till att byggnation genomförs.

Igångsättning av byggprojekt enligt markanvisning ska normalt ske inom ett år från lagakraftvunnen detaljplan eller om det gäller redan lagakraftvunnen plan från avtalets tecknande. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen om särskilda skäl föreligger. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt har drivit projektet framåt och förseningen inte beror på byggherren. Tiden är begränsad för att säkerställa att marken bebyggs och för att undvika markspekulationer.

Återtagande av markanvisning

Under planarbetet

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om det under planarbetet framkommer omständigheter som innebär att området inte kan planläggas för ändamålet och i den omfattning som markanvisningen angav eller om det framkommer omständigheter som ändrar förutsättningar i ingånget avtal. Detsamma gäller om projektet inte uppfyller de förutsättningar som detaljplanen medger. Parterna svarar i detta fall för egna nedlagda kostnader.

Under genomförandetiden

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggherren uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningsavtalets tecknande. Återtagen markanvisning medger inte byggherren rätt till ersättning och projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning.

Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.

Överlåtande av markanvisningsavtal

Markanvisning får ej överlätas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Exploateringsavtal

Kommunen tecknar exploateringsavtal med privat markägare i områden där föreslagna åtgärder är i enlighet med pågående eller gällande detaljplan.

Byggherren står för samtliga kostnader från ansökan om planbesked till dess att utbyggda allmänna utrymmen så som gator, gång- och cykelvägar överlämnats till kommunen för drift och underhåll. Byggherren står även för alla kostnader som externa utredningar inom markområdet som t.ex. trafik, buller, geoteknik, arkeologi och sanering. Byggherren kan också få bekosta infrastrukturförändringar utanför det aktuella området som bedöms ha stor inverkan på den tilltänkta exploateringen.

Kommunens eventuella åtagande anges i exploateringsavtalet.