

Markanvisningar och exploateringsavtal

Innehåll

1 Sammanfattning	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte	3
1.3 Avgränsning	3
1.4 Definitioner	4
2 Markanvisningar	4
2.1 Utgångspunkter och mål	4
2.1.1 Olika typfall	4
2.1.2 Tider	4
2.1.3 Anvisningsmetoder	5
2.1.4 Principer kostnadsfördelning	5
2.2 Handlägningsrutiner och grundläggande villkor	5
2.2.1 Krav på intresseanmälningar	5
2.2.2 Hantering förslag och intresseanmälningar	6
2.2.3 Bedömningsgrunder intresseanmälningar	6
2.3 Principer markprissättning	7
3 Exploateringsavtal	7
3.1 Utgångspunkter	7
3.1.1 Geografisk omfattning	7
3.1.2 Principer kostnadsfördelning	8
3.2 Hanlägningsrutiner och grundläggande villkor	8
3.3 Säkerhet	9

Dokumenttyp	Riktlinje
Antagen av	Kommunfullmäktige, 2016-01-25
Dokumentansvarig	Stadsbyggnadschef

1 Sammanfattning

Dessa riktlinjer beskriver villkor och förutsättningar för markanvisningar och exploateringsavtal i Falköpings kommun.

Riktlinjerna för markanvisningar anger kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för byggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna för exploateringsavtal anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal.

1.1 Bakgrund

Enligt lagstiftning som gäller från den 1 januari 2015 skall kommunen anta dels riktlinjer för markanvisningar¹ och dels riktlinjer för exploateringsavtal².

1.2 Syfte

Riktlinjen skall fungera som vägledning för byggherrar, exploatörer, fastighetsägare och kommunen vid markanvisningar och exploateringsavtal. I den kommunala organisationen skall den användas av de tjänstemän som handlägger och bereder ärenden av nämnda slag. Nödvändiga beslut, såväl politiska som tjänstmannabeslut tagna på delegation, skall finna stöd i riktlinjerna.

1.3 Avgränsning

Riktlinjerna gäller vid byggnation av bostäder i kommersiellt syfte eller anläggning/byggnation av näringsverksamhet (handel, kontor, industri etc). Byggnation av enbostadshus som inte sker i kommersiellt syfte (fysisk person) omfattas inte av dessa riktlinjer utan hanteras enligt kommunens regler för tomtkö³.

1 Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

2 Lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap. 39 § (PBL)

3 Regler för fördelning av tomter för småhus m.m. i Falköpings kommun. KFS 2011:16. KS 2010/354 100.

1.4 Definitioner

Med markanvisning avses 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 visst av kommunen ägt markområde för bebyggande⁴

Med exploateringsavtal avses ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur⁵.

2 Markanvisning

Den nämnd som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå markanvisningsavtal, om det föreligger skäl därtill i det enskilda fallet, får frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

2.1 Utgångspunkter och mål

2.1.1 Olika typfall

Markanvisningarna kan indelas i tre typfall:

- | | |
|-----------|--|
| Typfall 1 | Markanvisningar som sker inför framtagande av ny detaljplan. |
| Typfall 2 | Markanvisningar som sker under eller strax efter framtagande av ny detaljplan. |
| Typfall 3 | Markanvisningar som sker efter framtagande av detaljplan. |

2.1.2 Tider

Varaktigheten på markanvisningar avgörs av vilket typfall det rör sig om:

- | | |
|-----------|-------------------|
| Typfall 1 | Upp till fyra år. |
| Typfall 2 | Upp till tre år. |
| Typfall 3 | Upp till två år. |

4 Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 1 §.

5 Lag (2014:902) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)), 1 kap. 4 § (PBL).

2.1.3 Anvisningsmetoder

Tre olika anvisningsmetoder används: direktanvisning, förhandlingsförfarande och markanvisningstävling.

Direktanvisning

Byggherre/exploatör tilldelas markanvisning utan konkurrens från andra. Används framförallt vid typfall 3 och då särskilt vid anvisning av mark för näringsverksamhet. Metoden kan dock även användas vid typfall 1 och 2 och mark för bostäder när det rör sig om mindre projekt eller projekt med svag efterfrågan.

Förhandlingsförfarande

En eller flera Byggherre/exploatör tilldelas markanvisning efter förhandling vid vilken bedömning görs om ett program eller en plans mål/syfte uppnås/uppfylls på bästa sätt. Används framförallt vid typfall 1 och 2. Kan aktualiseras både vid anvisning av mark för bostäder och näringsverksamhet.

Markanvisningstävling

Byggherre/exploatör tilldelas markanvisning efter konkurrens genom tävling som är öppen eller riktad. Används framförallt vid typfall 1 och 2 och då särskilt vid anvisning av mark för bostäder.

2.1.4 Principer kostnadsfördelning

Grundprincipen för kostnadsfördelningen mellan parterna vid planläggning, projektering och utbyggnad är att byggherren/exploatören skall svara för samtliga kostnader för såväl allmän plats som kvartersmark. Kommunen skall bidra med kostnader för allmän plats i den mån nyttan inte enbart kan anses härröra till planområdet. Kommunen skall svara för kvartersmark som inrättas för kommunala anläggningar (skolor, vårdinrättningar etc).

Vid typfall 1 träffas plankostnadsavtal. Vid typfall 2 och 3 tas kostnaden för planen ut genom planavgift i samband med bygglov.

Avgift för begäran om planbesked betalas av byggherre/exploatör vid typfall 1.

2.2 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

2.2.1 Krav på intresseanmälningar

En intresseanmälan måste vara skriftlig. Kravet på innehåll beror på vilket typfall det rör sig om. Vid typfall 3 räcker det att ge en översiktlig redogörelse för projektet med klarläggande att verksamhet, byggnadsvolym och höjd etc. stämmer med gällande plan. Vid typfall 1 och 2 byggs kravet på med redogörelse av utformning

och beskrivning av bostadstyper, upplåtelseformer etc. I typfall 1 får handlingarna vara minde detaljerade än i typfall 2 eftersom de är upprättade i ett tidigare skede med lägre kunskap om förutsättningarna på den aktuella platsen.

2.2.2 Hantering förslag och intresseanmälningar

Intresseanmälning görs till Mark- och exploateringsenheten, Stadsbyggnadsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen. Detta är den enhet som hanterar inkomna förslag och intresseanmälningar.

Vid typfall 1 eller 2 och vid förhandlingsförförande eller markanvisningstävling beslutas frågan i kommunstyrelsens arbetsutskott, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på markanvisningens värde. Markanvisningsavtal kan tecknas ca två månader efter det att intresseanmälan inkom.

Vid typfall 3 kan frågan hanteras efter delegationsbeslut av mark- och exploateringsansvarig om det rör sig om en direktanvisning med ett värde upp till 15 basbelopp och varaktighet upp till två år. Högre belopp och längre tid hanteras av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Efter markanvisningsavtalet upprättats begär byggherre/exploatör planbesked hos byggnadsnämnden vid typfall 1. Detta tar ca en månad. Beslut om planbesked följs av tecknande av plankostnadsavtal.

Marköverföringsavtal träffas innan markanvisningsavtalet löpt ut. Detta avtal hanteras efter beslut av mark- och exploateringsansvarig, kommunstyrelsens arbetsutskott, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på markanvisningens värde.

2.2.3 Bedömningsgrunder intresseanmälningar

Kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar baseras på innehållet i följande dokument:

- Kommunens flerårsplan
- Kommunens översiktsplan
- Kommunens handelsstrategi
- Kommunens bostadsförsörjningsprogram

Av störst vikt är bidraget till de övergripande målen för kommunen som återges i flerårsplanen.

2.3 Principer markprissättning

Tre olika principer för markprissättning används: värdering, anbud eller taxa.

Värdering

Priset på enskilt objekt bestäms genom värdering av oberoende expertvärdering. Värdering genomförs av auktoriserad värderare som upphandlas för ett eller flera värderingsuppdrag.

Anbud

Priset på enskilt objekt bestäms genom anbud från byggherre/exploatör.

Taxa fastställd av kommunfullmäktige

Taxa som fastställs av kommunfullmäktige baserad på oberoende expertvärderingar som gjorts på jämförbara objekt, kunskaper om rådande marknadsvärden på den lokala fastighetsmarknaden och kunskap om produktionskostnader (förädlingskostnader).

Vid direktanvisning och förhandlingsförfarande bestäms priset av gällande taxa och om sådan inte finns efter värdering.

Vid markanvisningstävling bestäms priset i huvudsak genom anbud eller värdering. Har taxa tagits fram används den.

Om varaktigheten på en markanvisning överstiger ett år kan kommunen reservera sig för höjningar av taxa eller marknadsvärdestegring.

3 Exploateringsavtal

Den nämnd som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå exploateringsavtal, om det föreligger skäl därtill i det enskilda fallet, får frågå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

3.1 Utgångspunkter

3.1.1 Geografisk omfattning

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

3.1.2 Principer kostnadsfördelning

Grundprincipen för kostnadsfördelningen mellan parterna vid planläggning, projektering och utbyggnad är att byggherren/exploatören/fastighetsägaren skall svara för samtliga kostnader för såväl allmän plats som kvartersmark. I detta ingår samtliga åtgärder som krävs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan (arkeologiska utredningar, sanering, bullerdämpande åtgärder etc). Kommunen skall bidra med kostnader för allmän plats i den mån nyttan inte enbart kan anses härröra till planområdet. Kommunen skall svara för kvartersmark som inrättas för kommunala anläggningar (skolor, vårdinrättningar etc).

I normalfallet ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats. Om byggherren/exploatören/fastighetsägaren ges detta ansvar kommer kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark att beskrivas i exploateringsavtalet.

3.2 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Byggherre/exploatör/fastighetsägare som vill förädla/exploatera egen mark anmäler sitt intresse till Mark- och exploateringsenheten, Stadsbyggnadsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen.

Vid möte mellan byggherren/exploatören/fastighetsägaren och mark- och exploateringsenheten tillsammans med annan kommunal kompetens förs initiala diskussioner om det fortsatta arbetet och kommande avtalsförhandlingar.

Byggherren/exploatören/fastighetsägaren begär planbesked hos byggnadsnämnden vilket tar ca en månad. Beslut om planbesked följs av tecknande av plankostnadsavtal.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjats avser kommunen inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför plansamråd skall kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll för byggherren/exploatören/fastighetsägaren. Inför planens antagande skall förhandlingar vara slutförda och parterna skall kunna teckna ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

3.3 Säkerhet

Om kommunen skall bygga ut allmän plats begärs bankgaranti eller jämförbar säkerhet av byggherren/exploatören/fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Innan arbetena inleds skall byggherren/exploatören/fastighetsägaren betala hälften av den uppskattade kostnaden för utbyggnaden.