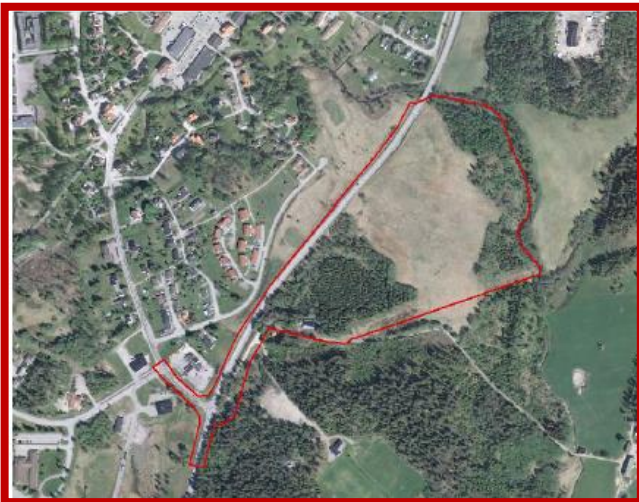


RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGS- OCH EXPLOATERINGSAVTAL I FÄRGELANDA KOMMUN



Antagen av Kommunfullmäktige § 142, 2016-11-16

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal i Färgelanda kommun

Inledning

Samhällsbyggnadssektorn har fått i uppdrag att ta fram riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal för Färgelanda kommun. Anledningen till uppdraget är den nya lagstiftningen som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Bakgrund

Den 24 juni 2014 beslutade riksdagen om en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) och om ändrade regler i plan- och bygglagen (nedan PBL) avseende upprättande av exploateringsavtal (SFS 2014:900). De ändrade reglerna trädde i kraft den 1 januari 2015 och gäller bland annat bestämmelser om kommunens skyldighet att anta riktlinjer avseende kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal.

Syfte och mål

Syftet med riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal är bland annat att skapa tydlig och lättillgänglig information om exploateringsprocessen i kommunen. Syftet är också att ge en exploatör möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka förutsättningar och förväntningar han eller hon kan komma att möta i samband med förhandlingar med kommunen, både i ett inledande skede av processen och under hela exploateringsprocessens gång.

Regeringens mål med de nya reglerna är att skapa tydliga förhållningsregler avseende en exploateringsprocess och att öka förutsägbarheten av markanvisningsavtalets och exploateringsavtalets innehåll samt formerna för dess upprättande. Detta ger i sin tur förutsättningar att effektivisera kommunens arbete.

Samverkan mellan strategiska styrdokument

Riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal i Färgelanda kommun upprättas med utgångspunkt i en övergripande helhetssyn avseende övriga strategiska styrdokument så som Översiktsplan, Riktlinjer för utarrendering av mark, Markstrategi, Bostadsstrategi och Bostadsförsörjningsprogram.

Antagande och revidering av riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal

I Färgelanda kommun ligger uppdraget på Kommunfullmäktige (KF) att anta riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för att aktualisera riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal vid varje ny mandatperiod.

Riktlinjer för markanvisningsavtal i Färgelanda kommun

Vad är ett markanvisningsavtal

Som framgår ovan trädde en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar i kraft den 1 januari 2015 och enligt 1 § Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar förklaras markanvisning i denna lag som:

”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 bebyggelse.”

Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal och för att fullborda ett köp krävs alltid ett köpebrev på vilket byggherren sedan kan söka lagfart.

I de fall en markanvisning upprättas i ett tidigt skede har aktören möjlighet att ha en aktiv roll och påverka planeringsarbetet. Om markanvisningen istället upprättas efter det att detaljplanen är upprättad har inte aktören samma möjlighet att påverka det fortsatta exploateringsarbetet.

Markanvisningsförfaranden i Färgelanda kommun

Information om ledig mark eller aktuella markanvisningar finns på kommunens hemsida. Det går också att få information om ledig mark via kontakt med kommunens Plan- och byggkontor eller Näringslivssamordnare.

En intresseanmälan avseende markanvisning ska vara skriftlig och inskickas till Plan- och byggkontoret. Intresseanmälan ska innehålla information om vilket område som avses samt en översiktlig redogörelse för projektet. Intresseanmälan skall dessutom innehålla principskisser och beskrivning av vilken byggnation som planeras samt byggnadens/byggnadernas utformning och ändamål.

Intresseanmälan handläggs av Plan- och byggkontoret i samråd med Mark- och exploateringsenheten. Byggherren får normalt ett besked inom tre månader, men vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre.

Färgelanda kommun har valt att använda sig av direktanvisning och anbuds förfarande. Vilket av de två markanvisningsmetoderna som används beror på förhållanden i det specifika projektet. Vid varje enskild markanvisning presenterar kommunen vilken typ av markanvisning kommunen avser att använda sig av. Hur inkomna intresseanmälningar utvärderas beror på vilken markanvisningstyp som används.

Markanvisning genom direktanvisning

Vid en direktanvisning väljs en eller flera byggherrar ut som därmed får markanvisningen. Marken bjuds då aldrig ut på den öppna marknaden. Priset för marken bestäms av kommunen. Prissättningen grundar sig på marknadsvärdet vilket bedöms genom oberoende värdering eller erfarenhetsbedömning.

Direktanvisning kan till exempel användas i de fall marken anses vara lämplig för en viss intressent, när en viss byggherres förutsättningar inte bedöms återfinnas hos en annan byggherre eller då en byggherre presenterat ett projekt som kommunen vill möjliggöra. Direktanvisning kan också användas för att snabbt få igång ett för kommunen angeläget projekt.

I ett beslut avseende markanvisning som tillkommit genom ett direktanvisningsförfarande ska motivet till förfarandet redovisas. Finns det intresse hos flera byggherrar, och intresset är känt hos kommunen, ska markanvisningen istället avgöras genom ett anbudsförfarande.

I de fall en intresseanmälan om en direktanvisning inte bedöms lämplig att avgöras genom direktanvisning sparas byggherrens förslag i två år. Om det aktuella området läggs ut för markanvisning genom ett öppet anbudsförfarande, inom den tiden, bjuds byggherren in för att delta.

Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär ett öppet förfarande där alla byggherrar har möjlighet att lämna förslag på hur de vill bebygga ett område. Kommunen publicerar då ett förfrågningsunderlag på kommunens hemsida. Av förfrågningsunderlaget framgår vilket område som avses och dess förutsättningar. Det framgår också ett lägsta accepterat pris för marken samt vilka kriterier som används för val av byggherre. De uppställda kriterierna kan exempelvis vara pris, utformning, bebyggelsestruktur, miljökrav, byggtid och ändamål.

Kommunen utvärderar alla inkomna anbud och antar det som bäst uppfyller kriterierna. Kommunen tar även hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet samt hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts. Ett bindande markanvisningsavtal tecknas med den byggherre som kommunen valt.

Handläggningsrutiner inom kommunen

I Färgelanda kommun är det kommunfullmäktige (KF) som beslutar om att anta riktlinjer för markanvisning. Beslut avseende markanvisningar och markanvisningsavtal beslutas av kommunstyrelsen (KS) eller enligt gällande delegationsordning.

Köpekontrakt/Avtalstid

En markanvisning är alltid tidsbegränsad, detta för att säkra genomförandet av ett visst exploateringsprojekt. Färgelanda kommun avser som regel tidsbegränsa en markanvisning på 2 år från det att markanvisningsavtalet är upprättat och godkänt. Inom tidsfristen ska ett bindande marköverlåtelseavtal träffats, vilket görs först efter att grundplattan till byggnationen enligt markanvisningsavtalet har färdigställts.

Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte har träffats inom denna tidsram står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Förlängning av en markanvisning kan medges vid försening som inte beror på omständigheter som byggintressenten råder över. Det är först när det slutliga marköverlåtelseavtalet är tecknat, som byggherren betalar hela köpeskillingen (minus erlagd reservationsavgift).

Principer för markprissättning

Grunden för kommunens markprissättning är att priset ska motsvara marknadsvärdet. Detta kan slås fast genom värdering, erfarenhetsbedömningar eller genom anbudsförfarande. Utöver själva markvärdet kan det tillkomma andra kostnader som är nödvändiga för att genomföra exploateringen, exempelvis kostnader för utbyggnad av vägar och allmän plats.

Vid markförsäljning gäller EU:s statsstödsregler vilka innebär att det inte är tillåtet med ekonomiskt stöd från stat, landsting eller kommun till verksamheter som bedrivs på en marknad. Mot bakgrund av detta är det otillåtet att sälja kommunägd mark till ett pris som understiger marknadsvärdet. Dock kan marknadsvärdet påverkas av vilka krav kommunen ställt för försäljningen, till exempel upplåtelseform samt huvudmannaskap. Markanvisning faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091), varför kommunen har rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Byggherren bekostar alltid:

- Åtgärder inom kvartersmark
- Infart från allmän väg till kvartersmark
- Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning
- Anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele och bredband
- Övriga avgifter för tillstånd (t.ex. bygglov).

Byggherren kan också komma att bekosta:

- Flytt eller rivning av ledningar och byggnader som står i konflikt med den planerade byggnationen
- Extra kostnader som kan uppkomma p.g.a. exempelvis bullersituationen i området
- Kostnader för upprättande av detaljplan (regleras via planavtal)
- Eventuellt nödvändiga utredningar som exempelvis arkeologi och geoteknik.
- Eventuell övrig infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras (s.k. generalplankostnader)
- Markterrassering
- Sanering av eventuellt förorenad mark

Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för byggherrens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, men kan exempelvis vara inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen.

Avsteg från riktlinjer

Kommunstyrelsen får frångå riktlinjerna för markanvisningsavtal i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

Småhustomter till försäljning

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar är inte gällande i samband med att Färgelanda kommun överlåter en tomt för villabebyggelse. Skälet till detta är att en marköverlåtelse som sker direkt till privatperson inte föregås av att byggherren har *"ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse"*. Lediga småhustomter säljs till privatpersoner till ett fast pris, utan markanvisningsprocess. Anslutningsavgifter för t ex vatten och avlopp kan tillkomma. Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en byggherre sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.

Riktlinjer för Exploateringsavtal i Färgelanda kommun

Vad är ett exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal som upprättas mellan kommun och exploatör avseende exploatering av mark som ägs av annan än kommunen. Enligt den nya bestämmelsen i 1 kap 4 § PBL förklaras exploateringsavtal som ett avtal vilket rör genomförande av en detaljplan avseende mark som *inte* ägs av kommunen. Om kommunen däremot äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av detaljplan är detta avtal per definition inte ett exploateringsavtal. När det gäller utbyggnad av statlig transportinfrastruktur avseende mark som ägs av staten behöver inte dessa avtal upprättas med stöd av bestämmelserna om exploateringsavtal i PBL och avtalet är därmed inte heller per definition ett exploateringsavtal.

Som framgår ovan gäller en ny bestämmelse i plan- och bygglagen från och med den 1 januari 2015, och i 6 kap 39 § framgår:

”Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.” Lag (2014:900).

Riktlinjer för exploateringsavtal i Färgelanda kommun kan därmed ses som ett verktyg för att hantera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör i samband med ett områdes exploatering.

Observera att de ändrade reglerna gäller detaljplanearbete som har påbörjats efter den 1 januari 2015.

Förhållanden där kommunen avser att upprätta exploateringsavtal

Färgelanda kommun avser att ingå exploateringsavtal inom hela kommunens geografiska område i de fall det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Detta medför i praktiken att ett exploateringsavtal som regel alltid tecknas när en detaljplan skall genomföras avseende mark som kommunen inte äger.

Exploateringsavtalets kostnads- och åtgärdskonsekvenser

Nedan följer en genomgång avseende de åtgärder och kostnader Färgelanda kommun vill få täckning för i samband med att exploateringsavtal tecknas. Kommunens rätt att fördela kostnader avseende en byggherres eller en fastighetsägares åtaganden framgår i 6 kap 40 § PBL.

Samtliga kostnader för planläggning finansieras som regel av den fastighetsägare, byggherre eller exploatör som har nytta av planen. Vid behov kan dessutom separata plankostnadsavtal komma att upprättas.

Byggherren skall som regel bekosta och/eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Byggherren kan även komma att bekosta iordningställandet av allmän plats vid kommunalt huvudmannaskap. Kommunen kan även ställa krav på iordningsställande av anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de krävs för att tillmötesgå ett områdes behov.

I förekommande fall skall byggherren bekosta de åtgärder som krävs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan. Exempel på dessa åtgärder är sanering, bullerdämpande åtgärder och arkeologiska eller kulturhistoriska utredningar.

I samband med upprättande av detaljplaner kan kommunen begära att byggherren utarbetar gestaltungsprinciper. Gestaltungsprinciperna kan i förekommande fall kopplas till plangenomförandet i ett exploateringsavtal.

Säkerhet och säkerställande av avtal

I förekommande fall kan Färgelanda kommun ställa krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti eller borgen för att garantera exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalets genomförandetid kan överenskommas i avtalet. Dessutom kan det överenskommas hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör skall ske.

I syfte att hantera eventuella fall där någon part inte följer överenskomna åtaganden skrivs vitesföreskrifter in i exploateringsavtalet.

Tidsmässig och formell beredning

För att säkerställa genomförandet av en detaljplan, avser Färgelanda kommun att inleda förhandlingar avseende exploateringsavtal så snart ett detaljplanearbete har påbörjats för mark som inte ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal får även innehålla överenskommelser om ersättning för åtgärder som vidtagits före avtalets ingående, om den aktuella detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad av ett område.

Avtalets giltighet är beroende av godkännande av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens rätt att frångå riktlinjerna

I Färgelanda kommun är det kommunstyrelsen som ansvarar för att ingå exploateringsavtal och det är också kommunstyrelsen som har rätt att frångå Färgelanda kommuns riktlinjer för exploateringsavtal om det krävs för att genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt och om det föreligger skäl i det enskilda fallet. Riktlinjerna är därmed inte juridiskt bindande för någon part utan skall ses som vägledande i kommunens planeringsarbete.