

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Dokumenttyp Riktlinjer	Antagen av Kommunfullmäktige	Antagande dnr, beslutsparagraf (första beslutsdatum) KS/2017:274 § 34 (2017-04-06)
Giltighetstid fr. o. m. – t. o. m. 2017-05-03 - Gäller tills vidare	Dokumentansvarig i förvaltningen Plan, mark- och exploateringschef	Senast reviderad dnr, beslutsparagraf (beslutsdatum) KS/2017:274 § 56 (2018-05-17)
Gäller för målgruppen Förvaltningsområde Samhällsutveckling	Kontakt om styrdokumentet Kommunstyrelseförvaltningens stab, telefon 0304-33 40 00 e-post: kommun@orust.se	



Innehåll

1 Riktlinjer för markanvisningar	4
1.1 Inledning.....	4
1.2 Riktlinjernas syfte och målgrupp.....	4
1.3 Detta regleras inte av riktlinjerna	4
1.4 Relaterade styrdokument.....	4
1.5 Vad innebär en markanvisning.....	4
1.6 Markanvisningsprocessen.....	5
1.7 Metoder för markanvisning	6
1.7.1 Direktanvisning.....	6
1.7.2 Markanvisningstävling.....	6
1.7.3 Jämförelseförfarande	6
1.8 Allmänna villkor för markanvisning	6
1.9 Princip för prissättning av mark.....	6
1.10 Bedömningsgrunder vid utvärdering av inkomna anbud	7
1.11 Kostnader	7
1.12 Kommunens handläggningsrutiner	8
1.13 Ansökan om markanvisning	8
1.14 Aidentifierat anbud	8
1.15 Sekretess	8
2 Riktlinjer för exploateringsavtal	9
2.1 Inledning.....	9
2.2 Riktlinjernas syfte och målgrupp.....	9
2.3 Vad är ett exploateringsavtal.....	9
2.4 Processen	9
2.5 Kostnader och ansvar	10



Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

2.6 Övrigt.....	11
3 Förvalta riktlinjerna.....	11
3.1 Säkerställa styrdokument.....	11
3.2 Avvikelser och anbud	11



1 Riktlinjer för markanvisningar

1.1 Inledning

Riksdagen utfärdade den 26 juni 2014 lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899), vilken trädde ikraft den 1 januari 2015. Enligt den nya lagen ska alla kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna relaterar till kommunens övergripande mål Attraktiv kommun och delmål. En trygg och omtyckt kommun att bo, leva, besöka och verka i. Riktlinjerna är ett styrdokument som beskriver kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

1.2 Riktlinjernas syfte och målgrupp

Riktlinjerna är vägledande. Det övergripande syftet med riktlinjer för markanvisningar är att skapa transparens och ökad tydlighet i de fall kommunägd mark ska säljas för att ny byggnation ska komma till stånd. Riktlinjerna för markanvisning tydliggör förhållandet mellan kommunen och exploatörer.

1.3 Detta regleras inte av riktlinjerna

Riktlinjerna omfattar inte försäljning av villatomter för enskilt byggande. Kommunen har inte någon tomtkö. Enstaka villatomter säljs via mäklare på den öppna marknaden.

1.4 Relaterade styrdokument

Orust kommun har ett antal olika riktlinjer och policys relaterade till detta dokument:

- Gällande flerårsplan med tillhörande detaljbudget.
- Gällande översiktsplan utgör ett styrande dokument för hur den fysiska planeringen i Orust kommun ska utvecklas.
- Gällande Bostadsförsörjningsprogrambeskriver mål för bostadsförsörjningen inom kommunens olika delar.
- VA-strategi Orust kommun samt gällande VA-plan.
- Energi- och klimatstrategi 2017-2030.

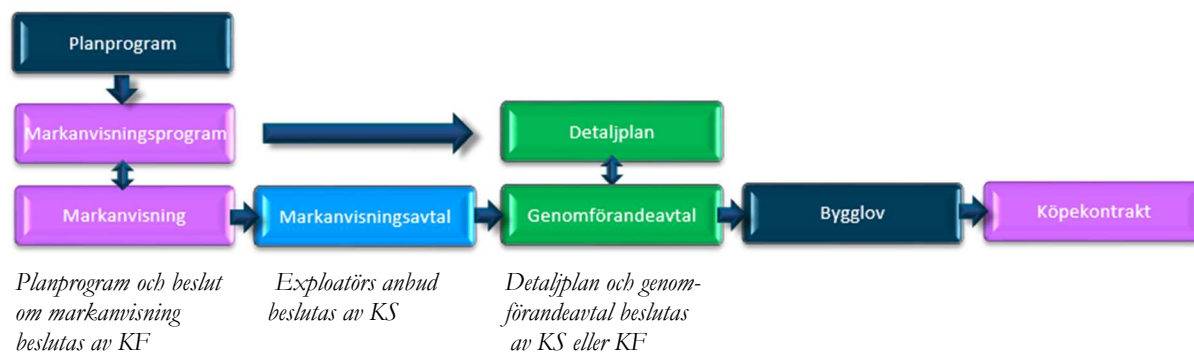
1.5 Vad innebär en markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Parternas avsikter formuleras därefter i ett markanvisningsavtal.



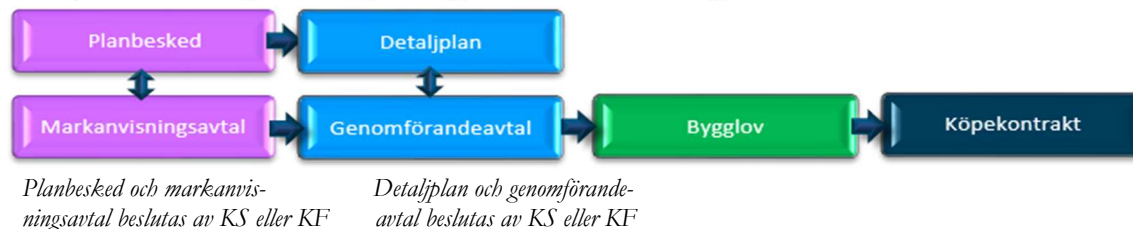
1.6 Markanvisningsprocessen

Processen vid planprogram



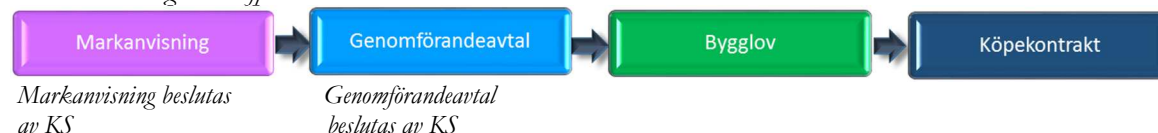
Vid större bostads- eller verksamhetsområden tas ett markanvisningsprogram fram utifrån ett planprogram. Markanvisningsprogrammet beskriver det aktuella markområdet med tillhörande kriterier. Planprogrammet antas av kommunfullmäktige samtidigt som beslut fattas om markanvisning. Bland inkomna anbud utser kommunen ett av dessa, utifrån ställda kriterier och övriga villkor. Anbud och markanvisningsavtal beslutas av kommunstyrelsen. I samband med att detaljplan antas tecknas och godkänns ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet säkerställer detaljplanens genomförande. När exploatören fått laga kraftvunnet bygglov tecknas ett köpekontrakt. I denna process är exploatören delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete.

Process för markanvisning vid ändring av detaljplan eller mark utan detaljplan



För mark där kommunen inte tagit fram ett planprogram eller detaljplan kan intressenter kontakta kommunen med sin idé om exploatering. Kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen beslutar om planbesked och markanvisningsavtal för valt anbud. Ett genomförandeavtal godkänns i samband med att detaljplanen antas. När exploatören fått laga kraftvunnet bygglov tecknas ett köpekontrakt. Även i detta förfarande är exploatören delaktig i framtagandet av detaljplanen.

Process vid antagen detaljplan



En markanvisning som istället görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda. Bland inkomna anbud utser kommunen ett av dessa, utifrån ställda kriterier och övriga villkor. Anbud och genomförandeavtal beslutas av kommunstyrelsen. När exploatören fått laga kraftvunnet bygglov tecknas ett köpekontrakt.



1.7 Metoder för markanvisning

En markanvisning kan genomföras på följande sätt:

1.7.1 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att endast en exploatör är aktuell för markanvisning. Metoden kan användas då en exploatör inkommer med en idé om byggnation på en plats och förslaget bedöms vara bra och att det stämmer överens med kommunens intentioner och styrdokument.

1.7.2 Markanvisningstävling

En markanvisningstävling vänder sig till exploatörer som vill vara med och utveckla attraktiv kommunal mark. Här kräver kommunen ett mer omfattande och detaljrikare förslag på utformning och bebyggelse. Förfarandet kan användas där t.ex. gestaltning är särskilt betydelsefull eller för större områden där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning.

1.7.3 Jämförelseförfarande

Exploatörer får lämna in anbud på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen har satt upp. Marken tilldelas den exploatör vars förslag stämmer bäst överens med de ställda kriterierna.

1.8 Allmänna villkor för markanvisning

En markanvisning är tidsbegränsad utifrån projektets karaktär och omfattning. Om ett genomförandeavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.

Ett genomförandeavtal är tidsbegränsat utifrån projektets karaktär och omfattning. Kommunen har rätt att genomföra en ny markanvisning om exploatören inte påbörjat projektet inom avtalad tid. Kommunen kan medge en förlängning.

Exploatören ska inom tidsbegränsningen för genomförandeavtalet söka och få beviljat bygglov. När laga kraftvunnet bygglov finns tecknas ett köpekontrakt.

Markanvisningsavtal och genomförandeavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

Vid varje enskild markanvisning presenterar kommunen bedömningsgrunder för det specifika området.

1.9 Princip för prissättning av mark

Priset för marken sätts utifrån ett bedömt marknadsvärde. I de fall kommunen saknar underlag för en bedömning av marknadsvärdet anlitas extern värderare. Vid jämförelseförfarande eller markanvisningstävling kan kommunen som ett bedömningskriterium begära anbud på markpriset. I sådant fall har kommunen ett acceptpris för att markanvisningsavtal ska tecknas.



1.10 Bedömningsgrunder vid utvärdering av inkomna anbud

Generellt gäller följande kriterier som bedömningsgrund vid markanvisning. Dessa kan variera beroende på projekt och område.

Anbudsförslaget:

- Valda specifika kriterier från gällande flerårsplan med budget
- Anbud av markpriset
- Boendekostnad (vid bostadsbyggande)
- Olika upplåtelseformer (vid bostadsbyggande)
- Miljö och hållbarhet
- Gestaltning
- Social hållbarhet
- Innovation
- Parkeringar
- Tidplan och genomförande

Exploatörens:

- Tidigare samarbete
- Organisation
- Kreditvärdighet
- Miljöprofil
- Referensobjekt
- Långsiktig förvaltning av bebyggelse (vid bostadsbyggande, t.ex. hyresrätter)

Exploatören ska bl.a. redovisa företagets organisation och historik, projektets idé med kalkyl, boendekostnad (vid bostadsbyggande) och exploatörens intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Kommunen vill även få in referensobjekt på tidigare utförda projekt, däribland eventuella tidigare samarbeten med kommunen. Ytterligare kriterier som kan efterfrågas är exploatörens inställning till gestaltning, miljö- och hållbarhet och tillskapande av parkeringar. Kommunen vill också att exploatören redovisar hur denne bidrar till att uppfylla kommunens vision och övergripande mål.

1.11 Kostnader

Utgångspunkten är att exploatören bekostar samtliga åtgärder som markanvisningen medför och kommunen bekostar detaljplanen. Vid direktanvisning av icke detaljplanelagd mark står exploatören för detaljplanekostnaden.

Orust kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap för allmän plats (gata, natur mm.). Finns det en befintlig gemensamhetsanläggning som ska ta över allmän plats enligt detaljplan blir den förvaltande samfällighetsföreningen (t.ex. en vägförening) informerad om exploateringsavtalet. Allmän plats överläts utan ersättning.

Inom befintligt verksamhetsområde för VA projekterar och bygger huvudmannen för VA ut VA-anläggningar. Anläggnings- och brukningsavgifter för VA erläggs enligt gällande taxa av



Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

exploatören Huvudmannen för den allmänna VA-anläggningen svarar för drift och underhåll av anläggningen inom verksamhetsområdet..

Utanför verksamhetsområde projekterar och bygger exploatören ut VA-anläggningar i enlighet med VA-huvudmannens standard/Tekniska handbok och överläter anläggningen till en gemensamhetsanläggning för fortsatt drift och underhåll. Anläggnings- och bruksavgifter för anslutning till den allmänna anläggningen för VA erläggs enligt gällande taxa av exploatören. Anslutning till det allmänna vattnet och spillvattennätet sker på anvisad plats(förbindelsepunkt).

I vissa fall kan allmänna anläggningar delfinansieras av kommunen om standarden eller nyttan av anläggningarna överstiger vad som kan anses skäligt att exploatören ska bekosta. För att säkerställa att exploatören utför sina åtaganden ska exploatören ställa en för kommunen godtagbar säkerhet, för anläggningar på kvartermark ska säkerheten utgöra 6% av köpeskillingen. För anläggningar på allmän plats ska säkerhetens storlek ska utgöra 20 % av exploatörens anläggningskostnader. Säkerheten är normalt en bankgaranti eller motsvarande, och ska vara ställd innan kommunstyrelsen fattar beslut.

När ett markanvisningsavtal har tecknats ska en markanvisningsavgift om 5 % av försäljningspriset erläggas till kommunen. Avgiften avräknas vid erläggande av köpeskillingen.

1.12 Kommunens handläggningsrutiner

Plan, mark och exploateringsenheten handlägger ärenden om markanvisning. Beslut om markanvisning fattas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

1.13 Ansökan om markanvisning

Information om markanvisningar läggs upp på kommunens hemsida och kan också annonseras i tidningar och andra forum.

En ansökan ska alltid utgå från ställda kriterier. En förfrågan om markanvisning ska inkomma till kommunen i form av skriftlig handling. Den inkomna handlingen tas emot och registreras.

Vid direktanvisning kan ansökan om markanvisning vara enkel, med en karta där en plats anges och med en skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp, verksamhet och t.ex. hur man ska lösa tillfart, parkering o.s.v.

1.14 Aidentifierat anbud

Anbud, skisser och illustrationer ska lämnas in aidentifierade enligt vad som anges i inbjudan till respektive markanvisning. Anbudet är aidentifierat fram till dess att handlingar i ärendet skickas ut till slutlig beslutsinstans. Beredande tjänstemän bedömer anbud inklusive exploatör utifrån kriterierna i punkt 1.10.

1.15 Sekretess

Anbudsgivarna ska ange om inlämnade handlingar önskas beläggas med sekretess, specificera då vilka handlingar och vilka delar i respektive handling som avses, samt motivera och hänvisa till aktuell paragraf i offentlighets- och sekretesslagen. På samma sätt kan kommunen komma att använda sekretess för att skydda allmännas ekonomiska intresse.



2 Riktlinjer för exploateringsavtal

2.1 Inledning

Enligt ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) är en kommun, som avser att ingå exploateringsavtal, skyldig att anta riktlinjer för exploateringsavtal (PBL § 6:39). Lagändringen trädde i kraft den 1 januari 2015.

2.2 Riktlinjernas syfte och målgrupp

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av intäkter och kostnader för genomförandet av detaljplanen, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för en exploatör att ingå ett exploateringsavtal. Riktlinjerna är vägledande.

2.3 Vad är ett exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal som säkerställer genomförandet av en detaljplan. Avtalet tecknas mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar ekonomiska åtaganden, genomförandefrågor, marköverlåtelse med mera och tecknas i samband med att detaljplanen antas.

2.4 Processen

För att påbörja ett exploateringsprojekt krävs ett positivt planbesked. Innan detaljplanearbete påbörjas tecknas ett planavtal med exploatören. Plan, Mark- och exploateringsenheten handlägger exploateringsavtal och detaljplaner. Planavtalet reglerar kostnaderna som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen såsom nödvändiga utredningar och kommunens interna tid med mera.

Upprättande av ett exploateringsavtal påbörjas i samband med att planarbetet startar. Godkännande av exploateringsavtal och antagande av detaljplan sker samordnat i instansordningen; utskottet för samhällsutveckling, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Detaljplanen antas endast om exploateringsavtalet först har godkänts.



Processen påverkas också beroende av val av planförfarande och detaljplanens och avtalsförhållandenas komplexitet.



2.5 Kostnader och ansvar

Kostnader och ansvar som normalt läggs på exploitören:

- Kostnader för marköverlåtelse och markupplåtelse
- Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, gc-vägar, belysning, utemiljöer m.m.
- Projektering och utförande av åtgärder på Trafikverkets anläggningar där det krävs.
- Granskning av projekteringshandlingar
- Projektering och utbyggnad av VA-anläggningar utanför verksamhetsområde
- Projektering och utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.
- Projektering och utbyggnad av åtgärder utanför planområdet där det krävs.
- Geotekniska åtgärder såsom exempelvis bergsäkring, skredsäkring
- Tillstånd som krävs för genomförande av exploateringen
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Slutbesiktning av oberoende besiktningsman
- Ersättning för framtagande av exploateringsavtalet
- Kostnad för kontroll av genomförandet
- Garantiansvar i enlighet med AB04/ABT06/ABK09
- Bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet

Orust kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap för allmän plats (gata, natur mm.). Finns det en befintlig gemensamhetsanläggning som ska ta över allmän plats enligt detaljplan blir den förvaltande samfällighetsföreningen (t.ex. en vägförening) informeras om exploateringsavtalet. Allmän plats överläts utan ersättning.

Inom befintligt verksamhetsområde för VA projekterar och bygger huvudmannen för VA ut VA-anläggningar. Anläggnings- och brukningsavgifter för VA erläggs enligt gällande taxa av exploitören. Huvudmannen för den allmänna VA-anläggningen svarar för drift och underhåll av anläggningen inom verksamhetsområdet..

Utanför verksamhetsområde projekterar och bygger exploitören ut VA-anläggningar i enlighet med VA-huvudmannens standard/Tekniska handbok och överläter anläggningen till en gemensamhetsanläggning för fortsatt drift och underhåll. Anläggnings- och brukningsavgifter för anslutning till den allmänna anläggningen för VA erläggs enligt gällande taxa av exploitören. Anslutning till det allmänna vattten och spillvattennätet sker på anvisad plats(förbindelsepunkt).

För att säkerställa att exploitören utför sina åtaganden ska exploitören ställa en för kommunen godtagbar säkerhet i form av en bankgaranti eller motsvarande. Säkerhetens storlek ska utgöra 20 % av exploitörens anläggningskostnader för anläggningar på allmän plats och vara ställd innan kommunstyrelsen fattar beslut.

I vissa fall kan allmänna anläggningar delfinansieras av kommunen om standarden eller nyttan av anläggningarna överstiger vad som kan anses skäligen att exploitören ska bekosta.



2.6 Övrigt

Exploateringsavtalets giltighet ska säkerställas i exploateringsavtalet. Exploateringsavtal får inte, helt eller delvis, överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

3 Förvalta riktlinjerna

3.1 Säkerställa styrdokument

Dokumentansvarig chef i förvaltningen ansvarar för att verksamheten har en rutin för att styrdokument är aktuella och publiceras på rätt sätt. Dokumentansvarig chef har också ansvar för att medarbetarna är informerade om styrdokumentet.

Målgruppen för riktlinjerna ansvarar för att ta del av och efterleva dem.

3.2 Avvikelse och anbud

Den som läser riktlinjerna och upptäcker avvikelser eller har kännedom om sådant som påverkar riktlinjerna såsom förändringar i lagstiftning, avvikelser eller har förslag till förändringar meddela dokumentansvarig chef för riktlinjerna.