



Storums kommun

Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal

Antagna av kommunfullmäktige 2015-11-24, § 142

Inledning

Enligt lagstiftning som gäller från den 1 januari 2015 ska kommunen anta två nya typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal.

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet vid försäljning av kommunens mark och vid exploatering av annans mark. Det ska i riktlinjerna framgå för byggherrar/exploatör vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna är vägledande vilket innebär att riktlinjerna inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar/exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med.

I detta dokument finns både riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal.



Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Storumans kommun

Bakgrund

Riksdagen har beslutat om lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt lagen är kommunen skyldig att anta riktlinjer för markanvisning. Kommunfullmäktige beslutar om riktlinjerna.

Kommunstyrelsen är markägare och ansvarar för förvaltning, utveckling och exploatering av kommunens fastigheter.

Kommunstyrelsen, genom tekniska avdelningen

- köper och säljer mark,
- genomför byggande av infrastruktur och allmän platsmark i exploateringsområden,
- samarbetar med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning i deras detaljplanearbete.

Storumans kommun har en god markreserv och planerar kontinuerligt för att tillgodose efterfrågan på tomtmark, både på lång och kort sikt.

Definition

En markanvisning innebär en ensamrätt (en option) för en byggherre/exploatör, att under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om möjlighet till avtal om marköverlåtelse. **En förutsättning är att marken inledningsvis ägs av kommunen.** Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

Omfattning

Riktlinjerna omfattar försäljning av all kommunal mark förutom enskilda tomter för småhusbebyggelse som säljs till privatpersoner. Principer för tomtkö gäller i dessa fall.

Syfte

Det övergripande syftet med riktlinjerna är att skapa ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede. Byggherre/exploatör ska tidigt få kännedom om vilka krav och förutsättningar som kan bli aktuella i förhandlingarna med kommunen om marköverlåtelse.

Storumans kommuns syfte med markanvisningsavtal är att ge möjlighet för kommunen att påverka ett områdes innehåll, byggnaders utformning och bostäders upplåtelseform. Syftet är även att undvika markspekulation.

För att skapa ett bra samarbete mellan kommunen och byggherre/exploatör är det viktigt att beskriva vilka fördelningsgrunder och rutiner som tillämpas vid fördelning av kommunens mark.

Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av mark för bebyggande

Villkor

Tidsbegränsning

Markanvisningen begränsas till högst två år från kommunstyrelsens beslut. Avtalstiden kan förlängas under förutsättning att byggherren/exploatören aktivt driver projektet och/eller att förseningen inte beror på denne. Förlängning ska bekräftas skriftligt av kommunen.

Markanvisningen upphör utan rätt till ersättning om villkoren i avtalet inte uppfylls inom angiven tid.

Detaljplanering

I avtalet regleras vem som ansvarar för detaljplanering samt omfattningen av parternas medverkan.

Projektering i samband med detaljplanearbetet ska ske i samråd med kommunen.

Nyttjande av marken

Byggherren/exploatören får under den tid markanvisningen avser, ianspråka marken för att utföra erforderliga markundersökningar etc.

Genomförande och utformning

I avtalet fastställs en tidplan för byggnationen samt villkor för utformning som säkerställer att projektet blir genomfört enligt detaljplanens planbeskrivning.

Överlåtelse av markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga godkännande.

Kostnadsfördelning

När kommunstyrelsen har medgivit markanvisning kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Kommunens inriktning är att byggherre/exploatör står för samtliga kostnader för detaljplanearbetet, ex. kostnader för planläggning och nödvändiga utredningar. Separat plankostnadsavtal upprättas enligt fastställd taxa.

Eventuella intäkter ska regleras i avtalet.

Byggherre/exploatör ska bekosta och genomföra byggnation av infrastruktur och allmän platsmark inom det detaljplanerade området. Byggherre/exploatör ska även utföra och bekosta övriga åtgärder som måste säkerställas enligt detaljplanen. Kommunen kan stå för viss del av kostnaderna ifall exploateringen genererar en samordning av flera områden eller bidrar till en bättre helhetslösning. En individuell prövning görs.

Om projektet inte genomförs, står byggherren för sina kostnader fram till att projektet avbryts.

Mål- och policydokument

Markanvisning är ett verktyg för kommunen att uppnå sina strategiska utvecklingsmål, såsom de anges i kommunens översiktsplan och kommunfullmäktiges strategiska plan. I den strategiska planen anges visionen för Storumans kommun: *Storumans kommun ska genom samsyn utveckla hållbar tillväxt som genererar välstånd till medborgarna*. Insatser för att uppnå detta anges sedan via specifika prioriterade insatsområden till respektive nämnder och styrelser.

Andra styrdokument som berör markanvändningsfrågor är bland annat bostadsförsörjningsplan, skogs- och markpolicy, fördjupade översiktsplaner, avfallsplan, plan för bredbandsutbyggnad och VA-plan.

I detaljplaner regleras markanvändningen för olika områden, vilket har betydelse i markanvisningsprocessen.

Inför varje markanvisning ska kommunen undersöka om det finns behov av mark för byggande av kommunala- och samhälleliga lokaler. Det kan t.ex. vara studentbostäder eller lokaler för barn- och äldreomsorg.

Vid markanvisning bör kommunen även väga in miljö- och klimataspekter, trafik- och energifrågor.

Byggherren/exploatören förväntas följa ovanstående mål och utgångspunkter.

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av byggnationen som kommunen önskar för att uppnå satta tillväxtmål.

I samtliga upplåtelseformer sker beslut enligt kommunstyrelsens delegationsordning. Av markanvisningsavtalet ska framgå inom vilken tid marköverlåtelsehandlingen bör vara undertecknad.

Det finns olika metoder för hur markanvisning kan genomföras. I Storumans kommun kommer den vanligaste formen att vara direktanvisning. I speciella fall kan anbudsförfarande eller markanvisningstävling användas.

Direktanvisning

Intresseanmälan ska vara skriftlig och undertecknad av den sökande. Den lämnas till kommunen genom e-post till ks@storuman.se eller brev till Storumans kommun, kommunstyrelsen, 923 81 Storuman.

Till intresseanmälan ska alltid bifogas handlingar enligt följande:

- Illustration över tänkta projekt
- Ekonomiska förutsättningar för byggherren att genomföra projektet
- Tidplan

Tekniska avdelningen handlägger ärendet och kommunicerar det föreslagna projektet mellan kommunen och byggherren.

Kommunen bedömer projektet utifrån t.ex.

- innovationsstyrka
- upplåtelseformer
- balans mellan olika aktörer

Direktanvisning beslutas av kommunstyrelsen, normalt inom 3 månader från inkommen intresseanmälan.

Anbudsförfarande

Anbudsförfrågan annonseras och är öppen under minst 4 veckor. Därefter bedöms de inkomna anbud utifrån ställda villkor i anbudsförfrågan och där priset är den avgörande faktorn.

Tilldelningsbeslut fattas enligt kommunstyrelsens delegationsordning. Vinnande byggherre ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen.

Tilldelningsbeslut och avtalstecknande handläggs inom ca sex veckor och är avhängigt av kommunstyrelsens sammanträden.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används exempelvis vid större exploateringar i attraktiva centrala lägen.

Markanvisningstävling annonseras.

Tävlingsbidragen ska bedömas utifrån följande kriterier:

- Arkitektur och kvalitet
- Bebyggelsens ändamål och attraktivitet
- Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet
- Genomförbarhet

Även andra aspekter kan vara betydelsefulla.

Bedömningen görs av en bedömningsgrupp bestående av kommunens tjänstemän. Kommunstyrelsen fattar beslut om vinnande bidrag och vem som tilldelas markanvisningen.

En markanvisningstävling ska pågå minst 10 veckor. Beslut om vinnare fattas inom ca 6 veckor efter tävlingens utgång och är avhängigt av kommunstyrelsens sammanträden. Markanvisningsavtal tecknas av kommunstyrelsen eller den som har delegation.

Prissättning

Prissättning av mark, som omfattas av markanvisningsavtal, sker på tre olika sätt:

- Anbudsförfarande där priset är de avgörande faktorn.
- Markanvisningstävling där priset för marken fastställs genom en oberoende värdering.
- Direktanvisning där priset fastställs utifrån en oberoende värdering eller enligt fastställd taxa.

Genom att pris fastställs utifrån inkomna anbud, alternativt utifrån oberoende expertvärdering, säkerställs att eventuell markupplåtelse sker till marknadsvärde och därmed inte bryter mot det regelverk som framgår av kommunallag samt EG-rättens statsstödsregler.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Riksdagen har beslutat om en ändring i plan- och bygglagens 1 kap. 4 § (SFS 2014:900) om riktlinjer för exploateringsavtal. Enligt lagen är kommunen skyldig att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Kommunfullmäktige beslutar om riktlinjerna.

Kommunens översiktsplan och kommunfullmäktiges strategiska plan är övergripande dokument för utveckling av kommunen. Andra styrdokument som berör exploatering och markanvändning är bland annat bostadsförsörjningsplan, skogs- och markpolicy, fördjupade översiktsplaner, avfallsplan, plan för bredbandsutbyggnad och VA-plan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en byggherre/exploatör avseende **mark som inte ägs av kommunen**. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det innebär att detaljplanen inte kommer att antas före avtalet har träffats.

Riktlinjerna gäller inte avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna för exploateringsavtal inte heller tillämpliga.

Geografiskt område

Storumans kommun avser att teckna exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen. Vid varje detaljplan ska prövas om exploateringsavtal krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Handläggning

Tekniska avdelningen handlägger exploateringsavtal och miljö- och samhällsbyggnadskontoret handlägger detaljplaner.

Så snart detaljplanearbetet påbörjas inleder kommunen förhandlingar om exploateringsavtal. Det ska av detaljplanens planbeskrivning framgå ifall exploateringsavtal ska tecknas. Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser. Inför planens antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal, antingen före eller samtidigt som detaljplanen antas.

Exploateringsavtal beslutas enligt kommunstyrelsens delegationsordning.

Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

Kostnadsfördelning och ansvar inom planområdet

Detaljplaneläggning

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar bekostas av exploatören. Separat plankostnadsavtal tecknas mellan exploatören och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Gator och annan platsmark

- Projektering och byggnation av gator, diken, belysning och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.
- Vem som ansvarar för och bekostar framtida drift och underhåll ska också framgå av avtalet.
- Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för anläggningarna och allmän platsmark, överlåter exploatören detta utan ersättning.
- Kommunens krav på utformning och standard på gator och allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet.

Vatten- och avloppsledningar, bredband, dagvattenledningar och andra ledningar

- Projektering och byggnation av vatten- och avloppsanläggningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.
- Projektering samt tillhandahållande av material för bredbandsnätet tillhandahålls av kommunen. Exploatören ska utföra och bekosta anläggningsarbeten för bredband som även innefattar anslutningar till varje fastighet. Andra nödvändiga bredbandsanläggningar, t.ex. nodhus med utrustning, genomförs och bekostas av exploatören.
- De åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet ska utföras och bekostas av exploatören.
- Samtliga kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.
- Anslutnings/anläggningsavgifter till kommunalt vatten och avlopp, el, tele och eventuell annan infrastruktur bekostas av exploatören.
- Vem som ansvarar för och bekostar framtida drift och underhåll av ledningarna ska också framgå av avtalet.

Övriga anläggningar och åtgärder i enlighet med detaljplan

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Relationshandlingar

Exploatören upprättar relationshandlingar över utförda anläggningsarbeten inom exploateringsområdet i både analog och digital form.

Kontroll och besiktning

Besiktningar skall ske av opartisk besiktningsman. Besiktningar och ritningar bekostas av Exploatören. Kommunen ska ha rätt att utöva kontroll av anläggningsarbetena.

För arbetenas goda beskaffenhet, skall Exploatören garantera under en tid av fem år, räknat från det datum när de godkänts av kommunen genom övertagandebesiktning.

Gestaltning och utformning

I det fall ett gestaltningsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram vid en detaljplanering, sak detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Etappvis utbyggnad

Vid etappvis utbyggnad med flera detaljplaner inom ett sammanhängande område, ska fördelningen av kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av detaljplanen krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet, kan exploatören få stå för dessa kostnader. Exempel på sådana åtgärder kan vara projektering samt byggande av gator och annan allmän platsmark som behövs för exploateringen.

Vem som ansvarar för och bekostar kommande drift och underhåll av området utanför planområdet ska framgå av avtalet.

Fastighetsbildning, servitut m m.

Eventuell fastighetsbildning, såsom fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar, ansöks och bekostas av exploatören.

Avtalet kan även omfatta ledningsrätt och servitut och tillträde.

Säkerställande av avtalet

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet.

Överlåtelse av exploateringsavtalet till annan part ska regleras i avtalet. Överlåtelse får inte ske till annan än den som kommunen skäligen kan godta.

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Vilken typ av säkerhet beslutas av kommunstyrelsen och kan t.ex. vara inbetalning i förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Avsteg från riktlinjerna

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