

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGSAVTAL OCH EXPLOATERINGSAVTAL

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN 2015-11-30

1. Bakgrund och syfte

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om ändrade regler i plan- och bygglagen (SFS 2014:900) och om en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899)

De nya reglerna trädde i kraft 2015-01-01 med vissa övergångsbestämmelser.

De nya reglerna innebär i huvudsak:

1. Definition av begreppen exploateringsavtal och markanvisning
2. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner
3. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att göra markanvisningar
4. Bestämmelser om innehållet i exploateringsavtal
5. Bestämmelser om förfarande när kommunen utarbetar exploateringsavtal
6. Begränsningar av möjligheterna för kommunerna att ställa egna tekniska egenskapskrav (kommunala särkrav som går utöver kraven i PBL) i ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner

Syftet med detta dokument är att fastställa kommunala riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige.

2. Definitioner

Exploateringsavtal

I de nya bestämmelserna i plan-och bygglagen definieras exploateringsavtal på följande sätt:

Ett avtal om genomförande av detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur

Markanvisning

I den nya lagen om riktlinjer för markanvisningar definieras markanvisning enligt nedan:

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 (tomträtt) av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

3. Markanvisning

Mark som anvisas kan ha olika grad av färdigställande. Kommunen drar normalt fram kommunalt vatten och avlopp samt väg till det berörda området.

För varje område bedömer kommunen hur markanvisning ska ske beroende på områdets förutsättningar.

Markanvisning kan ske genom direktanvisning, anbud eller tävling.

Ansökningar om att förvärva eller bli anvisad mark ska vara skriftliga och ställas till kommunstyrelsen

3.1 Direktanvisning

Direktanvisning kan ske om kommunen bedömer att det inte finns något behov av anbudsförfarande eller markanvisningstävling. Det vanliga är att en byggherre själv funnit ett intressant område som ägs av kommunen och skissat på möjligheten att bebygga och kommunen finner att det överensstämmer med antagna styrdokument såsom översiktsplan och annat.

Vid direktanvisning ska markpriset sättas till aktuellt marknadsvärde fastställt genom oberoende värdering.

3.2 Anbud

Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas ut till intresserade exploatörer/byggherrar kompletterat med annonsering. Intressenterna erbjuds komma in med enkel dispositionsskiss över hur området kan bebyggas samt att lägga ett bud på marken. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter att detaljplan är framtagen.

3.3 Markanvisningstävling

Tävlingsförfarande används endast för speciella områden där arkitektur och innehåll bedöms som särskilt viktiga. Vid en markanvisningstävling ställs krav på inlämnande av arkitektskisser. En jury utses med representanter för berörda förvaltningar som lämnar förslag på exploatör/ byggherre till kommunstyrelsen för beslut. Markpriset sätts till aktuellt marknadsvärde fastställt genom oberoende värdering

4. Avtal

4.1 Markanvisningsavtal

Vid markanvisning tecknas ett avtal som ger exploatören/ byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om ansvarsfördelning och marktilldelning.

Avtalet tecknas på två år räknat från kommunstyrelsens beslut att anta detsamma.

Avtalet ska fullföljas med ett marköverlåtelseavtal. Om detta inte sker innan utgången av markanvisningsavtalet upphör detta att gälla. Parterna kan dock komma överens om förlängning.

Avtalet ska innehålla följande villkor:

- Översiktsplan och övriga kommunala styrdokument ska följas.
- Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören/ byggherren uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

- Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning
- Projekt som avbryts till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ny markanvisning
- Exploatören/ byggherren betalar kostnaderna för detaljplanarbetet. Separat planavtal ska tecknas med plan- och byggenheten
- Markanvisningsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
- Markanvisningsavgift tas ut av exploatör/byggherre under avtalstiden. Avgiften sätts till mellan kronor 10 000;- och kronor 50 000;- årligen beroende på projektets omfattning. Avgiften tas ut för att marken ligger låst under kortare eller längre tid. Erlagd avgift återbetalas när markanvisningsavtalet fullföljs med ett marköverlåtelseavtal. Om fullföljd inte sker p g a att exploatören/ byggherren avbryter samarbetet sker ingen återbetalning.

4.2 Marköverlåtelseavtal

Markanvisningsavtalet fullföljs med ett marköverlåtelseavtal, oftast i samband med att detaljplan antas. I marköverlåtelseavtalet klargörs projektets innehåll, tekniska förutsättningar och markpris. I marköverlåtelseavtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen. Marköverlåtelseavtalet beslutas av kommunstyrelsen.

4.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av detaljplan mellan kommunen och byggherren/fastighetsägaren avseende mark som inte ägs av kommunen. I avtalet klargörs projektets innehåll och tekniska förutsättningar. I exploateringsavtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för eventuella marköverlåtelser. Exploateringsavtalet antas i samma beslut som antagande av detaljplanen. En huvudsaklig skiss till exploateringsavtal bör finnas med redan vid plansamrådet.

Exploatören/ byggherren står för detaljplanekostnaden. Separat planavtal tecknas med plan- och byggenheten

Kommunen kommer i normalfallet att kräva att exploatören står samtliga kostnader för infrastruktur inom exploateringsområdet och att huvudmannskapet för allmänplatsmark (gator, parker med mera) ska vara enskilt. Detta innebär att gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll.

Exploatören/byggherren kan också åläggas att stå för infrastrukturkostnader utanför det aktuella planområdet om dessa är nödvändiga för planens genomförande.

I vissa fall finns skäl för att kommunen har huvudmannaskap för allmänna platser, till exempel om en gata eller gång- och cykelväg passerar genom området och betjänar utanförliggande områden. Exploateringsavtalet ska i sådana fall reglera villkoren för marköverlåtelser till kommunen