



MORA

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING OCH EXPLOATRERINGSAVTAL



Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Daterad	2015-09-29
Fastställd	Kommunstyrelsen 2016-02-23 § 26,
Reviderad	
Produktion	Kommunledningskontoret
Dnr	2015/00518 260

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
1 Riktlinjer för markanvisning.....	4
1.1 Vad är en markanvisning.....	4
1.2 Hur går en markanvisning till	4
2 Tomter till försäljning.....	5
2.1 Småhustomter	5
2.2 Mark för verksamhetstomter	5
3 Ansökan och handläggning	5
3.1 Vem gör vad.....	5
3.2 Hur ansöker man om en markanvisning.....	6
3.3 Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar	6
3.4 Villkor för markanvisning	6
3.5 Vad regleras i ett markanvisningsavtal	6
4 Markprissättning	7
5 Säkerställande av avtal.....	7
6 Avsteg från riktlinjer för markanvisning	8
7 Riktlinjer för exploateringsavtal	8
7.1 Vad är ett exploateringsavtal.....	8
8 Hur går handläggningen till.....	8
8.1 Vem gör vad.....	8
8.2 När tecknas ett exploateringsavtal	8
8.3 Vad regleras i ett exploateringsavtal.....	9
8.4 Kostnader och ansvar inom planområdet	9
8.5 Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet.....	9
8.6 Fastighetsbildning m.m.....	9
9 Säkerställande av avtal.....	10
10 Avsteg från riktlinjer för exploateringsavtal	10

1 Riktlinjer för markanvisning

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur Mora kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

1.1 Vad är en markanvisning

En markanvisning innebär rätt för en intressent att, under en begränsad tid och på vissa givna villkor, ensam få förhandla med kommunen om att förvärva kommunal mark för bebyggelse inom ett visst markområde.

Mora kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av aktörer, såväl stora rikstäckande utvecklar som mindre lokala företag. Genom markanvisning har kommen möjlighet att få in fler aktörer och ny kunskap.

En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att aktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning som istället görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och aktören har att följa bestämmelserna i detaljplanen.

1.2 Hur går en markanvisning till

En markanvisning kan genomföras på olika sätt och Mora kommun använder sig främst av tre olika typer: Direktanvisning, Anbudsförfarande och Tävlingsförfarande. Vilken typ av markanvisning som används beror på bland annat om lagakraftvunnen detaljplan finns, om området tidigare erbjudits för exploatering och hur stor påverkan projektet har på stadsbilden. Kommunen har även enskilda småhustomter samt industri- och verksamhetstomter till salu till ett fast pris.

Generellt bör en intresseanmälan till en markanvisning innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet om inget annat framgår i samband med annonseringen av anvisningen.

Nedan beskrivs de olika typer av markanvisning som kommunen använder.

1.2.1 Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. En intressent som visar idéer eller utformningar som anses vara nyskapande och unika kan vara en anledning för kommunen att välja direktanvisning. Kommunen kan i ett sådant fall inte använda den unika idén för att skapa en markanvisning i form av anbuds- eller tävlingsförfarande.

Direktanvisning kan också vara aktuellt i områden där en detaljplan är antagen och fastigheten tidigare funnits ute för markanvisning. Uppfattar kommunen att det finns ett bredare intresse, ska en ansökan om direktanvisning inte direkt leda till markanvisning innan andra byggherrar också beretts möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska kommunen i första hand använda sig av ett anbudsförfarande.

1.2.2 Anbudsförfarande

Normalfallet vid en markanvisning är att kommunen använder sig av ett anbudsförfarande. Byggherrar får då lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen satt upp. Hur ingående dessa villkor är vid en enskild markanvisning varierar och

beror bland annat på hur långt området kommit i detaljplanprocessen och vilka ambitioner kommunen har med området.

När ett markområde ska ut för markanvisning tas villkor för marken fram och skickas ut till de byggherrar som anmält sitt intresse. Annonsering på andra platser kan också ske för att nå en större publik. I villkoren framgår det tydligt vilka krav som gäller för just denna markanvisning. Det behöver inte alltid vara markpriset som är viktigast, även utformning, miljö, byggtids m.m. kan vara av stor betydelse för ett bra, långsiktigt hållbart och attraktivt resultat som kan vara avgörande för till vem markanvisningen tilldelas.

1.2.3 Tävlingsförfarande

Vid särskilda projekt som starkt påverkar stadsbilden, eller som på annat sätt är speciella, kan kommunen använda sig av ett tävlingsförfarande. Ett tävlingsförfarande liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver här mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelsen och andra aspekter från byggherrarna, vilken kan ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse.

2 Tomter till försäljning

2.1 Småhustomter

Kommunen har enskilda småhustomter till salu i Mora samt i flera av kommunens byar. Dessa tomter säljs till ett fast pris, till vilket anslutningsavgifter för t.ex. vatten och avlopp enligt fastställd taxa tillkommer. Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en byggherre sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.

2.2 Mark för verksamhetstomter

Kommunen har verksamhetstomter till salu. Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passa in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning. Dessa tomter säljs till ett fast pris till vilket anslutningsavgifter för bl.a. vatten och avlopp tillkommer.

Inför en etablering kan kommunen teckna ett optionsavtal som ger köparen möjlighet att undersöka och förbereda sig innan köpet sker. Ett optionsavtal är tidsbegränsat till maximalt 9 månader efter undertecknat avtal i det fall att en färdig detaljplan finns, och till maximalt 2 år om planarbetet ej är avslutat. Kan ett köp inte genomföras inom denna tid upphör optionen utan ersättning eller kompensation till byggherren. I övrigt gäller samma allmänna förutsättningar som för ett markanvisningsavtal.

3 Ansökan och handläggning

3.1 Vem gör vad

I Mora kommun är det kommunfullmäktige (KF) som beslutar om ett markområde ska exploateras. KF beslutar då om riktlinjer, ekonomiska ramar och ger tekniska nämnden (TN) i uppdrag att genomföra den detaljplan som kommunen beslutar om.

KF beslutar om eventuella markanvisnings- och exploateringsavtal inom ramarna för kommunstyrelsens tilldelade investeringsmedel och antagen detaljplan.

I undantagsfall då exploateringen inte belastar Mora kommuns investeringsmedel och byggnadsnämnden anser att detaljplanen är av enklare karaktär, kan byggnadsnämnden själv anta en detaljplan.

3.2 Hur ansöker man om en markanvisning

Information om aktuella markanvisningar lämnas av tekniska förvaltningen. När ett nytt område eller nya tomter bjuds ut annonseras detta i ortstidningar och lokalpress samt på Mora kommuns hemsida.

3.3 Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar

Efter att en ansökan om markanvisning har skickats in får byggherren normalt ett besked inom 3 månader. Vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre. Avgörande för handläggningstiden är också kvaliteten på intresseanmälan.

Efter att anbud eller tävlingsbidrag inlämnats för markanvisningen utser KS den byggherre som får gå vidare i markanvisningsprocessen. Ett sådant beslut om markanvisning till en byggherre initierar en förhandling om att upprätta ett markanvisningsavtal mellan parterna. Den anbudsgivare som antas kommer tillsammans med kommunen upprätta ett markanvisningsavtal som reglerar byggnationen och förutsättningar. När förutsättningarna för att realisera projektet är klara kan ett genomförandeavtal och ett köpeavtal tecknas.

3.4 Villkor för markanvisning

Vid varje enskild markanvisning presenterar kommunen bedömningsgrunder för det specifika området. Sådana bedömningsgrunder kan omfatta till exempel val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren, kvalitets- och nytänkande samt hållbarhet i fråga om utformning och bebyggelsestruktur. Utöver det tar kommunen hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet, hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts samt om kommunen vill fördela projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans.

Kommunens översiktsplan och den fördjupande översiktsplanen för Mora är styrande för en markanvisning. I kommunens fördjupade översiktsplan finns till exempel planindikatorer som visar på önskvärd utveckling.

3.5 Vad regleras i ett markanvisningsavtal

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor behandlas för att fördela ansvar och kostnader mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. I priset ska det framgå vad som är markpriset och vad som är exploateringskostnader som byggherren också ska stå för. Hur priset sätts är beroende av när i detaljplaneskedet ett avtal tecknas.

Det ska i avtalet också framgå hur åtagande ska fördelas mellan parterna. Hur gator, vatten och avlopp, dagvatten, parkering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

3.5.1 Övriga allmänna förutsättningar

- En markanvisning från Mora kommun är tidsbegränsad till maximalt två år efter undertecknat avtal. Kan inte ett köp träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen.
- Kostnader för byggnation av infrastruktur som krävs för exploateringen kan åläggas byggherren. Likaså kostnader för fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning. Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markansvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.
- En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är ett uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- En markanvisning får inte överföras till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag så som dotterbolag.
- Projektet som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Mora kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- De regler och riktlinjer som kommunen fastställt som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.
- Mora kommun har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen.
- Mora kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.

4 Markprissättning

Mora kommun använder marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark. Utöver själva markvärdet tillkommer det exploateringskostnader för området innan det kan bebyggas. Det kan till exempel vara kostnader för detaljplanearbetet samt utbyggnad av vägar och allmän plats, som är nödvändiga för att genomföra exploateringen.

5 Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen. I avtalet kan inskrivas vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

6 Avsteg från riktlinjer för markanvisning

Kommunstyrelsen som har ansvar att ingå markanvisningsavtal får frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

7 Riktlinjer för exploateringsavtal

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur vi arbetar med exploateringsavtal i enlighet med ändringar i PBL som trädde i kraft 1 januari 2015 (PBL § 4:40 - 42, 6:39).

7.1 Vad är ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. Byggherren benämns här exploatör. I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömar kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av planen. Det innebär också att detaljplanen inte kommer att antas före det att avtalet har träffats.

7.1.1 Övriga frågor i enlighet med detaljplan

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

7.1.2 Gestaltning och utformning

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

8 Hur går handläggningen till

8.1 Vem gör vad

I Mora kommun är det kommunfullmäktige som beslutar om ett markområde ska exploateras. Kommunfullmäktige beslutar då om riktlinjer, ekonomiska ramar och ger tekniska nämnden i uppdrag att genomföra den detaljplans om kommunen beslutar om.

Kommunfullmäktige beslutar om eventuella markanvisnings- och exploateringsavtal inom ramarna för kommunstyrelsens tilldelade investeringsmedel och antagen detaljplan.

I undantagsfall då exploateringen inte belastar Mora kommuns investeringsmedel och byggnadsnämnden anser att detaljplanen är av enklare karaktär kan byggnadsnämnden själv anta en detaljplan.

8.2 När tecknas ett exploateringsavtal

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutföra och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som att detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

8.3 Vad regleras i ett exploateringsavtal

I ett exploateringsavtal ska de frågor finnas med som krävs för detaljplanens genomförande, alltså hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploatören å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen eller samfällighetsförening m.fl. Nedan beskrivs kommunens riktlinjer gällande kostnader, ansvarsfördelning och omfattning.

8.4 Kostnader och ansvar inom planområdet

8.4.1 Detaljplaneläggning

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med stadsbyggnadsförvaltningen.

8.4.2 Gator och allmän platsmark inom planområdet

Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna verkställas finansieras och genomförs av exploatören. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå i avtalet. Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överläter exploatören marken utan ersättning.

8.4.3 Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar med tillhörande installationer samt anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploatören. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören och utformas enligt anvisningar som den kommunala VA-huvudmannen anger för anslutning till vatten och avlopp inklusive dagvatten, utöver i övrigt gällande lagar, regler och andra myndigheters anvisningar och beslut.

8.4.4 Övriga frågor 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.

8.4.5 Gestaltning och utformning

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

8.5 Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader.

Exempel kan vara projektering samt byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska i dessa fall också framgå i antalet. Ytterligare exempel kan vara strukturella förändringar av den allmänna VA-anläggningen som krävs för exploateringen.

8.6 Fastighetsbildning m.m.

Eventuella fastighetsbildningskostnader så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar osv söks och bekostas av exploatören.

9 Säkerställande av avtal

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör hanteras. Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen.

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

10 Avsteg från riktlinjer för exploateringsavtal

Kommunstyrelsen som har ansvar att ingå exploateringsavtal får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.