



**VAGGERYDS
KOMMUN**

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Antagen av kommunfullmäktige 2020-03-30 § 42

Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret

Ansvarig tjänsteman: Samhällsutvecklare



Bakgrund.....	2
Syfte	2
Definition	2
Markanvisning generellt.....	2
Markanvisning	3
Exploateringsavtal.....	4
Ordlista.....	5

Bakgrund

Sedan 2015-01-01 gäller en ny lag, som anger att kommunen ska ta fram riktlinjer för markanvisning, enligt Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899).

Dessa riktlinjer ska beskriva villkor och förutsättningar för byggherrar gällande markanvisning och exploateringsavtal i Vaggeryds kommun. Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen och framtagande av mark för olika ändamål.

Riktlinjerna för markanvisning ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av kommunägda markområden för exploatering, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för prissättning.

Riktlinjer för exploateringsavtal ska klargöra principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner och andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna för att ingå i ett exploateringsavtal, enligt 6 kap 39§ Plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunstyrelsen är kommunens markägare. Markfrågor såsom köp och försäljning samt markanvisningsavtal och exploateringsavtal handläggs av Kommunstyrelsen, som även har ansvaret för arbete med framtagande av detaljplaner.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att de ska vara ett vägledande underlag för byggherrar som verkar i Vaggeryds kommun samt även utgöra ett underlag, skapa rutiner för det interna arbetet inom kommunen och för politiska beslut. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjerna gäller för markanvisnings- och exploateringsavtal för byggnation av flerbostadshus och grupphus och fungerar som en guide vid tecknande av avtal med byggherrar.

Definition

Ett markanvisningsavtal är ett avtal som avser en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre vilket ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse och utveckling av ett visst markområde för bebyggelse, som ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal är ett avtal som beskriver genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare och avser mark som inte ägs av en kommun.

Avtal mellan kommun och staten avseende utbyggnad av statlig infrastruktur utgör dock inte ett exploateringsavtal.

Markanvisning generellt

Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av byggnation som kommunen önskar för att uppnå satta tillväxtmål. På det viset kan man skapa den utveckling av byggnation som kommunen önskar.

Kommunstyrelsen fattar ett markanvisningsbeslut och efter det tecknas ett markanvisningsavtal med byggherre. Markanvisningsavtal kan upprättas för markområden med detaljplan, men även markområden som saknar detaljplan.

Markanvisningsmetoder:

För markanvisning finns flera metoder och Vaggeryds kommun tillämpar två metoder, direktanvisning och

anbudsförfarande.

-Direktanvisning är en markanvisning som genomförs med en byggherre som lämnat en intresseanmälan på ett specifikt område.

-Anbudsförfarande innebär att markanvisning föregåtts av någon form av anbudsförfarande. Vid denna metod tar kommunen fram ett prospekt för ett specifikt markområde. Prospektet är anpassat utefter varje områdes karaktär. Prospektet innehåller olika parametrar såsom upplåtelseform, antal lägenheter, pris m.m. och som sedan viktas mot varann.

Generellt gäller val av tilldelningsmetod för Vaggeryds kommun enligt följande riktlinjer:

-Direktanvisning för tidigare planlagda område och som har varit ute marknaden en längre tid.

-Anbudsförfarande för nyplanerade områden.

Kommunen beslutar kring val av tilldelningsmetod för respektive område och har rätt att frånga riktlinjerna i enskilda fall

Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga byggherrars inkomna förslag om inget uppfyller ställda krav.

Markanvisning

Grundläggande villkor:

När Kommunstyrelsen fattat ett markanvisningsbeslut, tecknas ett markanvisningsavtal som ger byggherre med ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, det vill säga, ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Markanvisningsavtalets innehåll reglerar frågor som är klarlagda vid tidpunkten för avtalet. Det kan handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris, det vill säga, kända förutsättningar för projektets genomförande, men även möjlighet att kunna inrikta projektet enligt specifika önskemål från fall till fall.

Det markpris som skrivs in i markanvisningsavtalet utgår ifrån den fastställda taxan som beslutats i kommunfullmäktige.

Om inget annat särskilt avtalats står parterna själva för nedlagda kostnader, om markanvisningsavtalet eller marköverlåtelseavtalet förfaller.

En markanvisning för inte överlätas utan kommunens skriftliga godkännande.

Vid markanvisning med köp av kommunal mark, utgår en avgift om 10% av den kommande köpeskillingen, som dras av vid köp av området, när byggnadsvillkor enligt köpekontrakt uppfyllts. Vid förfallen markanvisning, tillfaller avgiften kommunen.

Markanvisningar begränsas till maximalt 2 år, efter att detaljplan har fått laga kraft.

Markanvisning vid ny detaljplan eller inte detaljplanerad mark

När markanvisningsavtalet tecknats kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Samtliga kostnader kopplade till markanvisningsavtalet och genomförande bekostas av byggherren och planavtal upprättas mellan parterna för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning, i samband med upprättandet av detaljplanen.

Köpehandlingar ska vara undertecknade senast 3 månader, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Köpehandlingar tecknas med villkor om bygglov för bostäder/påbörjande av byggnation inom viss tid. Om inte undertecknande är klart eller villkoren om bygglov eller byggnation påbörjats, förfaller markköpet.

Markanvisning där gällande detaljplan finns

När markanvisning medgivits av kommunen kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Köpehandlingar ska vara undertecknade senast 3 månader, efter det att tilldelningsbeslut fattats. Köpehandlingar tecknas med villkor om bygglov för bostäder/påbörjande av byggnation inom viss tid. Om inte köpehandlingen undertecknas av alla parter eller villkoren om bygglov uppfylls eller byggnation påbörjats, förfaller markanvisningen.

Handläggningsrutiner

Vid anbudsförfarandet tar kommunen fram ett prospekt, som godkänns av Kommunstyrelsen. Därefter utannonseras markanvisningen och utvärdering av inkomna anbud sker enligt förutsättningarna i prospektet.

Vid direktanvisning av markområde skickas intresseanmälan till Vaggeryds kommun, Kanslienheten. Byggherren meddelas därefter inom 90 dagar om markanvisning kan komma att medges.

Markanvisningsbeslut till byggherre meddelas genom i beslut i Kommunstyrelsens. Kommunen upprättar därefter köpehandlingar som ska undertecknas av byggherren senast tre månader efter det att tilldelningsbeslutet meddelats. Dessa köpeavtal godkänns av kommunstyrelsens presidium.

Principer för anbud och intresseanmälningar

Intresseanmälningar bör innehålla en översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och tekniska frågor som är av vikt för projektet.

Kommunen bedömer inkomna anbud efter de kriterier som framgår av det framtagna prospektet för respektive område. Stor vikt läggs vid den arkitektoniska utformningen, hur föreslagen bebyggelse är anpassad till omkringliggande bebyggelse i området samt byggherrens praktiska och ekonomiska förmåga att genomföra byggnationen och att miljöperspektivet fångas.

Kommunen bedömer intresseanmälningarna utifrån byggherrens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, upplåtelseform, fördelning mellan olika aktörer och byggnationens bidrag till att komplettera orten. Dessutom bedöms intresseanmälningarna om de följer bestämmelserna i detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal mellan en fastighetsägare eller byggherre och kommunen som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

Fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplanen

Fastighetsägaren eller byggherren står för alla kostnader från ansökan om att besked om planläggning getts till dess att utbyggda allmänna utrymmen som gator, gång- och cykelvägar och andra allmänna platser överlämnas till kommunen. I fastighetsägarens eller byggherrens åtagande ingår också att stå för externa kostnader för utredningar såsom tex buller, geoteknik, arkeologi och sanering som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Handläggningsrutiner

Fastighetsägaren eller byggherren lämnar in en ansökan om att få upprätta en detaljplan till kommunen. När kommunen har gett ett planuppdrag påbörjas planarbetet och framtagandet av detaljplan. Grunderna för ett exploateringsavtal ska tas fram snarast så att avtalet sedan kan godkännas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtal

För att en detaljplan ska kunna genomföras rationellt och ändamålsenligt ingås ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet kan förhandlas löpande under planprocessen men ska vara undertecknat av fastighetsägaren eller byggherren före planens antagande.

Innehållet i ett exploateringsavtal varierar från fall till fall. Som utgångspunkt kan avtalet innehålla:

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidplan för områdets utbyggnad inklusive eventuell etappvis utbyggnad
- Fördelning av ansvar för utbyggnad inom exploateringsområdet

- Eventuella marköverlåtelse mellan kommun och byggherre. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att byggherren överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

Ordlista

Allmän platsmark	Område inom detaljplan som är avsett för ett gemensamt behov, till exempel vara en gata, ett torg eller en park. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet.
Anbudsfordarande	Beskriver hur anbudsgivning ska gå till i samband med försäljning.
Arkitektonisk	Byggnadssätt, byggnadsstil
Byggherre	Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.
Bygglov	Tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning. Syftet med detta tillstånd är att säkerställa att projektet ska följa regler för markanvändning och byggande.
Detaljplan	Genom detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och vilken bebyggelse som är tillåten inom sina geografiska gränser.
Direktanvisning	Innebär att marken anvisas till en byggherre utan jämförelser mellan olika alternativ.
Exploateringsavtal	Reglerar relationen mellan kommun och byggherre i de fall där <u>byggherren äger den mark</u> som ska exploateras. Reglera hur exploateringen ska gå till samt fördela ansvaret mellan parterna. Exploateringsavtal ingås innan kommunen antar detaljplan. Exploateringsavtal är en form av <u>genomförandeavtal</u> .
Flerbostadshus	Flerbostadshus eller flerfamiljshus är en byggnad med tre eller flera bostäder under samma tak.
Grupphus	Med grupphus avses enbostadshus byggda inom ett område, omfattande många hus och tätt avsedda att försäljas. Husen ser oftast lika ut och anpassade till de oftast små tomterna.
Köpehandling	En skriftlig handling som används när fastighet byter ägare genom köp/försäljning.
Köpeskillning	Priset som en köpare och säljare har kommit överens om.
Markanvisningsavtal	När kommunen äger mark och avser att <u>sälja</u> mark till en byggherre där marken samtidigt ska <u>planläggs</u> för att <u>tillåta exploatering</u> . Överenskommelse som ger en byggherre <u>ensamrätt</u> att under en <u>begränsad tid</u> och under givna villkor <u>förhandla med</u> kommunen om överlåtelse (<u>försäljning</u>) eller upplåtelse (<u>utlåning</u>) av ett visst av kommunen ägt markområde för byggande.
Markupplåtelse	Tillfällig uthyrning av mark.
Marköverlåtelse	Försäljning av mark, övergång av äganderätt till mark.
Parter	Person, fysisk eller juridisk, som är direkt berörd av en fråga.

Planavtal	Ett planavtal/plankostnadsavtal är ett genomförandeavtal. Syftet med avtalet är att reglera exploitörens/byggherrens ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplan i relation till kommunen. Kostnader som omfattas är de utgifter och kostnader som kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen, både kommunens interna kostnader och externa utrednings- och konsultkostnader som behövs för att möjliggöra framtagande av detaljplan.
Prospekt	Informationsblad
Tilldelningsbeslut	När anbudstiden löpt ut och kommunen utvärderat de inkomna anbuden, så fattar kommunen ett tilldelningsbeslut.
Upplåtelse	Tillfällig uthyrning.
Överlåtelse	Försäljning, övergång av äganderätt.
