



Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Antagen av Kommunstyrelsen 2016-02-03, § 2

Innehåll

1	Bakgrund	3
2	Riktlinjer för Markanvisning	4
2.1	Vad är en markanvisning?.....	4
2.2	Hur går en markanvisning till?.....	5
2.3	Vad reglerar kommunen vid en markanvisning?	6
3	Riktlinjer för Exploateringsavtal	7
3.1	Vad är ett exploateringsavtal?.....	7
3.2	Hur upprättas exploateringsavtal?.....	7
3.3	Vad regleras i exploateringsavtalen?	7

1 Bakgrund

Lag (2014:899) om riktlinjer för markanvisning och ändringarna i PBL (4:40–4:42, 6:39) om exploateringsavtal, trädde i kraft den 1 januari 2015. I lagen föreskrivs att alla kommuner som ämnar genomföra markanvisningar och skriva exploateringsavtal, ska ha gällande riktlinjer för hur dessa går till.

Lagarna om riktlinjer har kommit till för att öka transparensen i såväl marktilldelningsprocessen som inför tecknande av exploateringsavtal. Riktlinjerna ämnar initiera och tydliggöra de rutiner som finns kring hur kommunen förhåller sig till användande och exploatering av mark i kommunen.

Detta dokument är indelat i två delar. Del ett - Riktlinjer för markanvisning, beskriver kommunens utgångspunkter och mål vid markanvisningar. Del två – Riktlinjer för exploateringsavtal, beskriver detsamma för exploateringsavtal.

2 Riktlinjer för Markanvisning

I denna del redogörs hur kommunen genomför markanvisningar i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. I lagen regleras att de kommuner som gör markanvisningar avseende kommunägd mark också ska ha riktlinjer som redogör utgångspunkterna och målen med markanvisningen. I en markanvisning kan kommunen ställa högre krav på en exploatering än vad som regleras av en detaljplan eller i exploateringsavtal. Detta då kommunen i avtalet agerar som markägare snarare än som planmyndighet.

2.1 Vad är en markanvisning?

Markanvisning är en ensamrätt för en exploatör att under en begränsad tid och under vissa villkor, förhandla med en kommun om ett specifikt markområde som ägs av kommunen. I Upplands-Bro kommun är en markanvisning ett sätt att tillsammans med en exploatör skapa förutsättningar för en hållbar långsiktig utveckling i kommunen.

Upplands-Bro kommun anvisar kommunägd mark genom direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen genom projektspecifika krav eller skäl väljer en exploatör som får en markanvisning. Anledningen kan vara att marken förutsätter en viss exploatör, alternativt att en exploatör visar idéer som är nyskapande och därigenom kan skapa ett stort mervärde till kommunen som helhet. Motivet för att tillämpa en direktanvisning ska vara redovisad i beslutsunderlaget för projektet.

Anbudsförfarande

Om kommunen äger mark som den vill exploatera på ett specifikt sätt utan att initialt ha någon exploatör, alternativt att kommunen vill få in fler exploatörer kan kommunen tillämpa ett anbudsförfarande. Finns redan från början intresse från flera exploatörer för berört område bör kommunen använda sig av ett anbudsförfarande. I samband med detta ska även de kriterier och förutsättningar som gäller för projektet redovisas.

Exploatören ska då lämna in förslag på hur de vill exploatera marken och kommunen gör därefter en bedömning utifrån de villkor som angetts för markanvisningen. Vid anbudsförfarande gör kommunen även en värdering av byggrätterna vilket därefter används för att bedöma inlämnade bud tillsammans med övriga villkor.

Tävlingsförfarande

Vid större eller betydande profilprojekt, som bedöms medföra en markant förändring av stadsbilden kan kommunen istället komma att använda sig av ett tävlingsförfarande. Då ställs ett högre krav på utformning, idé och nytänkande än vid ett anbudsförfarande.

En markanvisningstävling kan användas där kommunen bedömer det lämpligt med hänsyn till projektförutsättningar eller andra förhållanden.

2.2 Hur går en markanvisning till?

Det dominerande tillvägagångssättet i Upplands-Bro kommun är markanvisning via direktanvisning. Kommunen är dock öppen för att använda sig av både anbudsförfarande och tävlingsförfarande där kommunen finner det lämpligt. Markanvisningar beslutas av kommunstyrelsen.

En markanvisning får inte överlåtas till tredje part utan skriftligt godkännande från kommunen.

Ansökningsprocessen

En ansökan om markanvisning ska vara skriftlig och tydligt redovisa exploatörens syfte och inriktning. I de fall kommunen har angett specifika villkor för ett område ska exploatören redovisa hur de avser att uppfylla dessa.

Kommunens mål är att besvara en ansökan om markanvisning inom tre månader från det att en förfrågan inkommit till kommunen.

I de projekt där kommunen tillämnar markanvisning ska en skriftlig dokumentation redovisas i urvalsprocessen. I beslutet redovisas uppgift om vilka intressenter som varit med i processen och bedömningen av den vinnande aktören.

Kommunen utvärderar hur exploatören genomfört tidigare projekt. Kommunen kan även ta referenser från andra kommuner.

Kommunen bedömer byggherrens ekonomiska stabilitet och möjlighet att genomföra ett projekt. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi och tidsaspekt är viktiga fördelar för exploatören, samt hur exploatören beaktar de kommunala styrdokument som redovisas i riktlinjerna. Kommunen ser med fördel att nytänkande, engagemang och långsiktig hållbarhet är i fokus.

Avtalsupprättande

När en exploatör tilldelas en markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som gäller i två år. Efter avtalstidens utgång har kommunen rätt att göra en ny markanvisning eller att förlänga avtalet. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte träffats inom dessa två år är kommunen fri att göra en ny markanvisning. Detsamma gäller om det är uppenbart att exploatören inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan dock medges om förseningen beror på omständigheter som exploatören inte råder över.

Principer för markprissättning

Kommunens mål är att mark säljs eller upplåts till ett marknadsmässigt pris. Enskilda tomter säljs till högstbjudande pris.

En oberoende värderare ska normalt upprätta en värdering av marken. Kommunala villatomter säljs i regel via mäklare till högstbjudande.

Mark för kan också upplåtas med tomträtt om kommunen och exploatören så önskar. Tomträttsavgälden baseras även då på en marknadsmässig värdering.

Principer för betalning och ersättning

Betalning ska normalt ske senast 30 dagar efter att ett köpekontrakt upprättats. Om kommunen återtar en markanvisning ger det inte rätt till ersättning. Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med projektet ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning.

2.3 Vad reglerar kommunen vid en markanvisning?

Exploatören bekostar anläggningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband, samt flytt av ledningar och fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning. Exploatören kan också komma att bekosta byggnation av den infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.

Exploatören ska beakta kommunala mål-, policy- och styrdokument såsom; översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, miljöplan, grönplan, handelsutredning(ar), vattenplan eller andra utvecklings- och visionsdokument för specifika områden i kommunen.

Kommunen har rätt att bestämma val av upplåtelseform såsom bostads-, hyres- eller äganderätt för markanvisningen. I speciella fall kan marken istället upplåtas med tomträtt.

Kommunen kan i markanvisningen reglera att bostäder och lokaler i exploateringsprojektet ska upplåtas för olika kommunala ändamål som specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder eller liknande.

Kommunen får frånga riktlinjerna i enskilda fall.

3 Riktlinjer för Exploateringsavtal

I denna del redogörs hur kommunen upprättar exploateringsavtal i enlighet med de ändringar i PBL som trädde i kraft 1 januari 2015, PBL 4:40–4:42, 6:39. Riktlinjerna reglerar de utgångspunkter och mål som kommunen har i samband med att ett exploateringsavtal ingås med en exploatör.

3.1 Vad är ett exploateringsavtal?

I normalfall föregås ett exploateringsavtal av ett planavtal eller samarbetsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet definieras i PBL 1:4 som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Avtalet är ett civilrättsligt avtal och ska normalt upprättas innan en detaljplan vinner laga kraft.

3.2 Hur upprättas exploateringsavtal?

Kommunen tecknar ett exploateringsavtal med respektive exploatör i samband med detaljplaneringen. Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privatägd mark avser kommunen också att inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför plansamrådet ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal.

3.3 Vad regleras i exploateringsavtalen?

Då kommunen inte äger marken regleras den kommunala förhandlingspositionen genom det kommunala planmonopolet. Därför ingås dessa avtal normalt innan antagandet av detaljplan, med villkor att avtalet blir giltigt under förutsättning att planen kommer att vinna laga kraft.

Avtalet reglerar ansvarsförhållandet och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Exploatören förväntas både i avtal och i framtida utveckling av området följa de kommunala mål- och policydokument som tidigare beskrivits i det här dokumentet.

Gällande kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gäller samma principer som för en markanvisning. Det innebär att exploatören bekostar alla erforderliga handlingar och utredningar som bedöms som nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Exploatören bekostar även eventuella anläggningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband. Exploatören kan också komma att bekosta byggnation av annan infrastruktur som krävs, samt flytt av ledningar och fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning.

Ansvar och kostnader för att följa gestaltungsprogram vilar också på exploatören. Exploatören ska i övrigt beakta kommunala mål-, policy- och styrdokument såsom; översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, miljöplan,

grönplan, handelsutredning(ar), vattenplan, eller andra utvecklings- och visionsdokument för specifika områden i kommunen.

Om kommunen finner det nödvändigt kan kommunen kräva exploatören på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen, eller liknande. Detta görs för att garantera att exploatören kan genomföra sina åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet.

Kommunen kan om det föreligger skäl därtill i enskilda fall, frånga dessa riktlinjer.