

Riktlinjer för markanvisningar, exploateringsavtal och vid försäljning av kommunägda fastigheter i Melleruds kommun

Antagen av kommunfullmäktige
den 19 oktober 2022, § 114.



Riktlinjer för markanvisningsavtal

Bakgrund

Den 24 juni 2014 beslutade riksdagen om en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). De ändrade reglerna trädde i kraft den 1 januari 2015 och gäller bland annat bestämmelser om kommunens skyldighet att anta riktlinjer avseende kommunala markanvisningar om kommunen använder sig av markanvisningar.

Med en markanvisning avses, enligt 1§ i lagen om riktlinjer för kommunal markanvändning, *"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 av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande"*.

Utgångspunkt och mål

Syftet med riktlinjer för kommunala markanvisningar är bland annat att skapa tydlig och lättillgänglig information om exploateringsprocessen i kommunen. Syftet är också att ge en exploatör möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka förutsättningar och förväntningar han eller hon kan komma att möta i samband med förhandlingar med kommunen, både i ett inledande skede av processen och under hela exploateringsprocessens gång.

Regeringens mål med de nya reglerna är att skapa tydliga förhållningsregler avseende en exploateringsprocess och att öka förutsägbarheten av markanvisningsavtalets innehåll samt formerna för dess upprättande.

Vad innebär en markanvisning

Grundtanken är att markanvisningsprocessen resulterar i att ett marköverlåtelseavtal upprättas mellan kommunen och byggherren. Under den tid som markanvisningen gäller får exploatören tid på sig att genomföra de utredningar som det finns behov av samt tid för genomförande av planprocessen.

Markanvisningsavtal upprättas lämpligen ihop med planavtal om inte kommunen tar fram planen i egen regi.

Markanvisningsavtal tecknas med kommunen som fastighetsägare medan planavtalet tecknas med kommunen som myndighet. Det är alltså viktigt att notera att en markanvisning inte är kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen.

En markanvisning i tidigt skede innebär ofta att exploatören är delaktig i framtagandet av detaljplanen. Försäljning av marken kan göras först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Markanvisningsförfarande i Melleruds kommun

Information om all ledig mark och samtliga aktuella markanvisningar ska presenteras på kommunens hemsida och även vara tillgängligt via kontakt med kommunens tillväxtenhet.

En intresseanmälan avseende markanvisning ska vara skriftlig och skickas till Tillväxtenheten. Intresseanmälan ska innehålla information om vilket område som avses samt en översiktlig redogörelse för projektet. Intresseanmälan skall dessutom innehålla principskisser och beskrivning av vilken byggnation som planeras samt översiktligt byggnadens/byggnadernas utformning och ändamål.

Intresseanmälan handläggs av Tillväxtenheten.

Samtidigt ska en ansökan om planbesked göras till kommunen om kommunen inte upprättar och bekostar planarbetet helt i egen regi.

Markanvisningsavtal tecknas med exploatören när beslut om positivt planbesked samt efterföljande beslut om planuppdrag vunnit laga kraft.

I samband med detta upprättas även planavtal.

Beslut om planbesked, planuppdrag, planavtal och markanvisningsavtal regleras genom kommunstyrelsens samt byggnadsnämndens delegeringsordningar.

Markanvisning genom direktanvisning

Vid direktanvisning ska exploatören inkomma med en skriftlig förfrågan som ska innehålla information om företaget samt en presentation av önskat byggprojekt och upplåtelseform mm.

I detta tidiga skede är det ofta en dialog mellan kommunen om olika förslag som diskuteras mellan parterna.

Markanvisning genom markanvisningstävlingar eller samverkansprojekt

Vid attraktiva områden där det finns flera intressenter eller där kommunen tycker det är lämpligt kan kommunen tillämpa någon form av markanvisningstävling eller samverkansprojekt.

Markanvisningstävling är öppet förfarande där alla byggherrar har möjlighet att lämna förslag på hur de vill bebygga ett område. Kommunen publicerar då ett förfrågningsunderlag på kommunens hemsida. Av förfrågningsunderlaget framgår vilket område som avses och dess förutsättningar samt principer för prissättning med mera.

Kommunen utvärderar alla inkomna anbud och antar det som bäst uppfyller kriterierna. Kommunen tar även hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet samt hur väl eventuella tidigare projekt genomförts. Markanvisningsavtal samt eventuellt planavtal tecknas med den byggherre som kommunen valt att fortsätta samarbeta med.

Vid samverkansprojekt bjuds flera intressenter in att medverka till planprocessen tillsammans med kommunen. I stället för markanvisningsavtal tecknas ett samverkansavtal, dvs en skriftlig överenskommelse om samverkan mellan kommunen och exploatörerna som valts.

Grundläggande villkor vid markanvisningar

Markanvisningsavtal tecknas på områden som kommunen anvisar till försäljning.

Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat till högst två år och baseras på uppskattad tid för detaljplaneprocessen.

Kommunen kan inte återta en given markanvisning under bindningstiden om inte väsentliga skäl föreligger.

Separat planavtal tecknas med exploatören/exploatörerna om kommunen inte genomför planen i egen regi.

Markanvisningsavtalet ska innehålla principer för prissättning och kommande kostnadsfördelning i det aktuella området.

Markanvisning ska följas av ett köpeavtal innan markanvisningen löper ut. Försäljning av kommunal mark innebär ett separat beslut enligt kommunstyrelsens delegeringsordning.

En markanvisning som av någon anledning inte kan fullföljas till exempel på grund av att detaljplanen inte kan antas eller området visar sig olämpligt att exploatera eller annan orsak ger inte rätt till ersättning eller nytt markanvisningsavtal för exploatören. Varje part får ansvara för sina kostnader fram till dess att projektet avbryts.

Förlängning av en markanvisning kan medges vid försening som inte beror på omständigheter som byggintressenten råder över.

Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Riktlinjer för exploateringsavtal

När är det lämpligt att teckna ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kan tecknas när kommunen inte äger den mark som ska planläggas och det finns ett behov av att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Även där kommunen inte blir huvudman för vägar och allmänna platser kan ett exploateringsavtal tecknas för att kommunen ska försäkra sig om att de blir utbyggda i enlighet med detaljplanen. Exploateringsavtal är särskilt angeläget när kommunen ska anlägga kommunala anläggningar på eller i anslutning till det aktuella området.

I plan- och bygglagen (PBL) finns krav på att kommunen som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som reglerar förutsättningar och ansvarsfördelning av kostnader för att genomföra en detaljplan.

Vad innebär ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal innebär att en exploatör i enlighet med 6 kap. 40 § PBL kan åläggas att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vatten- och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras ändamålsenligt. Detta kan även vara anläggningar utanför planområdet som är till nytta för området så som cirkulationsplatser. Det kan även gälla krav som uppställs i annan lagstiftning. Ett exempel är tekniska egenskapskrav som behövs för att skydd mot störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden. Även krav på utformning kan ställas om det finns stöd i detaljplanen eller PBL.

Marköverlåtelse för allmän plats regleras även i exploateringsavtalet om det finns behov av detta. Ersättningsprinciperna grundas då expropriationslagens ersättningsprinciper.

Om den aktuella anläggningen har stor nytta även för allmänheten bör kostnaderna fördelas efter nyttan mellan kommunen och exploatören /exploatörerna. Kostnaderna ska beskrivas tydligt i exploateringsavtalet och får inte justeras i efterhand utan skriftligt medgivande. Det ska även tydligt framgå i vilket skede exploatören faktureras.

Vad får inte regleras i ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal får enligt 6 kap. 41 och 42 § PBL inte innehålla åtagande för exploatör eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta bygnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Avtalet får inte heller avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Handläggning av exploateringsavtal

Tillväxtenheten handlägger ärenden gällande exploateringsavtal. Ärendet ska utredas med berörda enheter och förvaltningar.

Exploateringsavtal bör om möjligt tecknas på samma gång som planavtal.

Information ska enligt lagkrav lämnas i detaljplanens planbeskrivning samt i en redovisning i samrådet om plangenomförandet ska ske helt eller delvis genom exploateringsavtal.

Riktlinjer för försäljning av kommunägda fastigheter

Principer för prissättning

Kommunen har att säkerställa att mark inte säljs till ett pris som ligger under marknadsvärdet. Detta dels mot bakgrund av förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare i kommunallagen samt genom EU:s statsstödsregler.

Enligt kommunallagen är stöd till enskild näringsidkare inte tillåtet, utom då synnerliga skäl föreligger. Med utgångspunkt från detta är en överlåtelse av en fastighet eller del av fastighet under marknadspris som huvudregel inte tillåtet.

Med utgångspunkt från statsstödsreglerna kan en fastighetsförsäljning under marknadsvärdet utgöra ett olagligt statsstöd.

Lagenlig försäljning ska föregås av ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs. Om inte detta tillvägagångssätt väljs ska priset baseras på en oberoende expertvärdering innan fastigheten säljs.

Med utgångspunkt från ovanstående lagstiftning ska Melleruds kommun tillämpa marknadsvärdet vid försäljning av mark till enskild näringsidkare.

Vid försäljning av övrig mark, mindre enheter, får Kommunstyrelsen i enstaka och särskilda fall besluta om att frångå kravet på att försäljningspriset ska baseras på en oberoende expertvärdering. Försäljningspriset ska då i stället baseras på ett av kommunen bedömt marknadsvärde.

Försäljning av mark för verksamheter

Marknadsvärdet ska fastställas genom en opartisk expertvärdering eller genom ett öppet anbudsförfarande.

Priset anges i normalfallet som kronor per kvadratmeter tomtyta (kr/kvm).

Försäljning av mark för bostäder (ej villatomter till privatpersoner)

Marknadsvärdet ska fastställas genom en opartisk expertvärdering eller genom ett öppet anbudsförfarande.

Priset anges i normalfallet som kronor per bruttoarea (BTA) enligt detaljplanen om inte särskilda skäl föreligger. Med BTA avses summan av våningsplanens area i samtliga våningsplan, dvs maximal byggrätt i fastställd detaljplan.

Generella riktlinjer vid försäljning av mark (ej villatomter till privatpersoner)

Vid all försäljning av mark oavsett om det inkommer en intressent eller försäljning sker genom anbudsförfarande/tävling eller likande kan kommunen som fastighetsägare ställa olika typer av krav/förutsättningar till den eller de som önskar köpa mark av kommunen för byggnation.

Vid kommunala försäljningar av nya exploateringsområden ska priset baseras på kommunens exploateringskostnader med anpassning till marknadsvärdet med hjälp av en värdering.

Exploateringskalkyl ska upprättas och redovisas i samband med antagandet av detaljplanen tillsammans med ett förslag till prissättning för området.

Fastställt pris ska kontrolleras vart 4:e år genom en opartisk expertvärdering för att säkerställa ett marknadsvärde.

Byggherren bekostar alltid:

Åtgärder inom kvartersmark

Infart från allmän väg till kvartersmark
Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning

Anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele och bredband
Övriga avgifter för tillstånd (t ex bygglov)

Byggherren kan också komma att få bekosta:

Flytt eller rivning av ledningar och byggnader som står i konflikt med den planerade byggnationen.

Kostnader för upprättande av detaljplan (regleras via planavtal)

Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för byggherrens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, men kan exempelvis vara inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.

Försäljning av villatomter till privatpersoner

Försäljning sker till fastställt pris enligt separat fastställd taxa eller genom separat beslut om prissättning vid nytt exploateringsområde.

Vid kommunala försäljningar av nya exploateringsområden ska en exploateringskalkyl upprättas och redovisas i samband med antagandet av detaljplanen tillsammans med ett förslag till prissättning för området.

Försäljning ska endast ske inom av kommunen anvisade områden om inte särskilda skäl föreligger.

Generellt byggnadskrav vid all försäljning av mark

Köparen förbinder sig att bebygga fastigheten.

Byggnationen skall vara påbörjad inom två år samt färdigställd inom fem år från tecknandet av köpeavtal. Byggnaden anses vara färdigställd när slutbesked har erhållits. Om detta inte uppfylls har säljaren rätt att erhålla ett löpande vitesbelopp om 50 % av köpeskillingen för varje påbörjat år som byggnationen försenas dock max under fem år.

Alternativt kan köparen välja att sälja tillbaka fastigheten till kommunen för 90 % av ursprunglig köpeskillning.

Fastigheten får inte överlåtas innan bebyggelseskyldigheten är fullgjord utan säljarens medgivande.

Handläggning av kommunens mark/tomter till försäljning

Information om ledig mark eller aktuella tomter presenteras på kommunens hemsida. Det går också att få information om ledig mark via kontakt med kommunens Tillväxtenhet.



**MELLERUDS
KOMMUN**



Riktlinjer

för markanvisning, exploateringsavtal och försäljning
av kommunal mark



Antagen av kommunfullmäktige
den X månad 2024 § X

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fastighetsenheten
Plan- och byggenheten

Postadress: 464 80 Mellerud **Besöksadress:** Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 **E-post:** kommunen@mellerud.se | www.mellerud.se

Innehållsförteckning

Begrepp och definitioner	1
Riktlinjer för markanvisningsavtal.....	2
Bakgrund	2
Syfte.....	2
Vad är en markanvisning	2
Markanvisningsförfarande i Melleruds kommun.....	2
Direktanvisning	2
Anbudsförfarande.....	3
Markanvisningstävling.....	3
Generella bedömningsgrunder vid Markanvisningstävling.....	3
Villkor för markanvisning	4
Markanvisningsavgift och markpris	5
Avsteg från villkor för markanvisning	5
Riktlinjer för exploateringsavtal.....	6
Bakgrund	6
Syfte.....	6
Vad är ett exploateringsavtal	6
När är det lämpligt att teckna ett exploateringsavtal	6
Vad regleras i ett exploateringsavtal?	7
Vad får inte regleras i ett exploateringsavtal.....	8
Handläggning av exploateringsavtal	8
Riktlinjer för försäljning av kommunal mark.....	9
Syfte.....	9
Principer för prissättning.....	9
Generella villkor vid försäljning av mark.....	9
Säkerställande av avtal	9
Bebyggelsekrav	9
Inom planlagd mark.....	10
Försäljning av mark för verksamheter	10
Försäljning av mark för bostäder	10
Försäljning av mark för småhusfastigheter	10
Utanför planlagd mark.....	10
Fastighetsreglering	10

Begrepp och definitioner

Byggherre

Byggherren är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal är ett avtal som reglerar byggherrens ansvar för detaljplanekostnader i relation till kommunen.

Laga kraftvunnet

Att ett beslut får laga kraft innebär att det inte längre kan överklagas till högre instans. Det innebär också att beslutet kan verkställas.

Gatukostnader

Gatukostnad innefattar de kostnader som kommunen haft för att anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser.

Detaljplan

Detaljplan är en juridiskt bindande plan som omfattar ett begränsat område av en kommun och som reglerar dels användningen av mark- och vattenområden, dels bebyggelsens utformning och omfattning.

Allmän platsmark

Allmän plats är en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Medfinansieringsersättning

Ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är en åtgärd som medför att indelningen av fastigheter ändras eller servitut bildas, ändras eller upphävs, eller att en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Exploateringsavtal

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

Markanvisningsavtal

Med ett markanvisningsavtal avses 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 av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som en fastighet betingar vid en försäljning på en fri och öppen marknad under normala förutsättningar.

Riktlinjer för markanvisningsavtal

Bakgrund

Den 24 juni 2014 beslutade riksdagen om en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Lagen trädde i kraft den 1 januari 2015 och innehåller bland annat bestämmelser om kommunens skyldighet att anta riktlinjer avseende kommunala markanvisningar.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska en kommun som genomför markanvisningar ta fram riktlinjer för detta. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa en tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetsätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering.

Kommunägd mark tilldelas byggherrar genom markanvisning. Riktlinjerna vänder sig till byggherrar som vill exploatera kommunal mark samt till tjänstemän och politiker. Riktlinjerna tydliggör kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Vad är en markanvisning

Med en markanvisning avses enligt 1 § i lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) följande: "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 av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande".

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets förutsättningar.

Markanvisning i Melleruds kommun sker på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts eller ska inledas. För områden där det saknas detaljplan kan markanvisningsavtal lämpligen upprättas tillsammans med ett plankostnadsavtal om kommunen inte tar fram planen i egen regi.

Markanvisningsavtal tecknas med kommunen som fastighetsägare medan plankostnadsavtalet tecknas med kommunen som planmyndighet. Det är viktigt att notera att en markanvisning inte är kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen.

Markanvisningsförfarande i Melleruds kommun

Melleruds kommun använder sig av tre markanvisningsmetoder: direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling.

Direktanvisning

Vid direktanvisning anvisas mark till en byggherre utan att annonsering efter andra byggherrar görs. Metoden kan användas när en byggherre har idéer som är nyskapande eller unika, när efterfrågan på mark är låg eller om en byggherre, som vill bebygga sin egen fastighet, vill utvidga projektet in på kommunägd mark. Direktanvisning kan också användas i områden med detaljplan som tidigare markanvisats. Garantier för att en idé eller en förfrågan ska leda till en markanvisning kan inte lämnas. Ansökan lämnas till och bereds av Fastighetsenheten och beslut fattas av kommunstyrelsen.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande används när kommunen önskar förslag från flera byggherrar utan att utlysa en omfattande tävling. Denna metod ska i första hand användas när flera byggherrar intresserar sig för ett visst område. Inför ett anbudsförfarande tar kommunen fram ett markanvisningsprogram med information om markområdet, exploateringsinriktning samt aktuella kriterier. Informationen skickas till de byggherrar som finns med i kommunens intresseregister, läggs ut på kommunens hemsida och annonseras i media. Den byggherre som lämnar in det, enligt kommunen, mest fördelaktiga förslaget tilldelas markanvisningen. Vid valet av byggherre tas hänsyn till markpriset men det är inte alltid avgörande. Valet påverkas också av en rad andra kriterier som beskrivs i markanvisningsprogrammet. Anbudsförfarandet kan användas både inom och utom detaljplanerade områden.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingar är mer omfattande än ett anbudsförfarande och används för särskilda projekt som påtagligt påverkar stadsbilden eller för projekt som på något sätt är speciella. Markanvisningstävlingar används sparsamt då de är kostsamma för byggherrarna. Inför en markanvisningstävling tar kommunen fram ett markanvisningsprogram med information om markområdet, exploateringsinriktning samt kriterier som gäller för det aktuella projektet. Informationen skickas till de byggherrar som finns med i kommunens intresseregister, läggs ut på kommunens hemsida och annonseras i media. Byggherren lämnar, förutom ett bud på marken, in väl genomarbetade ritningar och arkitektritningar där det framgår hur de kriterier som ställs ska uppfyllas. Den som lämnar in det, enligt kommunen, mest fördelaktiga förslaget tilldelas markanvisningen. Markanvisningstävling genomförs oftast innan en detaljplan påbörjas eller i samband med planförandet vilket gör att planen kan utformas för att möjliggöra det vinnande förslaget.

Generella bedömningsgrunder vid Markanvisningstävling

Generellt ska följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid markanvisningstävling. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

- Markpris: Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan beslutas innan tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.
- Mångfald i boendet: Kommunen har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika kommundelar.
- Miljö: Kommunen har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling. Målsättningen är att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive område. Kommunens miljömål med underliggande dokument utgör grund vid utvärdering och byggherrar uppmanas att visa ytterligare ambitioner.
- Konkurrens och mångfald på marknaden: Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler byggherrar.
- Gestaltning: Kommunen lägger stor vikt vid områdets och bebyggelsens utformning. Därför är ett projekts arkitektoniska utformning och kvalitet, hur väl byggherren följer detaljplanen och i förekommande fall gestaltungsprogram kriterium vid markanvisningstävling.
- Organisation och genomförande: Kommunen är angelägen om en hållbar och effektiv exploatering. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

Villkor för markanvisning

I markanvisningsavtalet regleras villkor för markanvisning mellan kommunen och byggherren. I avtalet preciseras projektets innehåll, dess tekniska och ekonomiska förutsättningar samt markpriset. Avtalet innehåller även alla kända förutsättningar för projektets genomförande och slutliga överlåtelse.

Allmänna förutsättningar som också regleras i markanvisning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till ett (1) – två (2) år. Vid markanvisning där ny detaljplan ska tas fram anpassas tidsbegränsningen till den uppskattade tidsplanen för planprocessen. Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt har drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- Utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden ska överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.
- Senast den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpeavtal) tecknas. Om köpeavtalet inte träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan part.
- Markanvisningen ska återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra överenskommet projektet inom utsatt tid eller med avsedd utformning. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- Projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller förening.
- Kommun har rätt att bestämma val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt. Kommunen kan också ställa krav på sociala hänsynstaganden.
- Kommunen har rätt att bestämma gestaltningen av byggnationen, exempelvis fasad- och takmaterial.
- Någon markanvisningsavgift ska inte tas ut vid anvisning av mark som inte är detaljplanerad och där byggherren bekostar detaljplanen genom ett tecknat plankostnadsavtal med kommunen.
- Om markanvisningsområdet inte är planlagt ska byggherren begära och erhålla ett positivt planbesked innan avtal om markanvisning kan tecknas. Innan planarbetet påbörjas ska kommunen och byggherren teckna ett plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar ansvarsförhållandet mellan parterna vad gäller bland annat kostnaderna för planarbetet inklusive utredningar. Kostnaden för planarbetet regleras i kommunens taxa.
- Ett villkor för att markanvisningen ska övergå i tecknande av ett köpeavtal är att byggherren har erhållit ett laga kraft-vunnet bygglov för sitt projekt i överensstämmelse med villkoren som uppställts i markanvisningsavtalet.
- Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om de inte uppfyller ställda krav.

Markanvisningsavgift och markpris

När markanvisningsavtalet tecknas ska byggherren erlägga en markanvisningsavgift. Denna avgift utgör 10 procent av försäljningspriset och räknas av från köpeskillingen vid en försäljning. En avgift om 25 000 kr tas ut i samband med beslut om förlängning. Om försäljningspriset är oklart på grund av att det vid tillfället för markanvisningen inte går att bedöma detta ska en fast avgift om 100 000 kr tas ut, exempelvis när kommunen planlägger området i egen regi.

Markanvisningsavgiften eller annan kompensation som härrör markanvisningen återbetalas inte vid en avbruten markanvisning eller om köp inte genomförs. Undantag görs om kommunen avbryter markanvisningen i förtid.

Markpriset grundas sig på en externt oberoende värdering av området och beslutas av kommunfullmäktige. Beslut om att tillämpa anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen.

I köpeskillingen ingår gatukostnader med mera, men inte till exempel anläggningsavgifter för vatten och avlopp eller anslutningsavgift för el eller fjärrvärme. Kommunen har härutöver att förhålla sig till EU:s statsstödsregler. Dessa innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris eller köpa mark till överpris. Åtgärden får inte leda till eller hota att leda till snedvriden konkurrens och hota att påverka handeln mellan medlemsstaterna. Konsekvensen vid överträdelse blir att stödet kan komma att återkrävas.

Avsteg från villkor för markanvisning

När det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra projektet får kommunstyrelsen, i enstaka fall, besluta om att frånga vissa villkor för markanvisning.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Bakgrund

I Plan- och bygglagen (2010:900) finns krav på att kommunen som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som reglerar förutsättningar och ansvarsfördelning av kostnader för att genomföra en detaljplan.

Syfte

Riktlinjerna riktar sig till byggherrar som vill exploatera privatägd mark i Melleruds kommun. Riktlinjerna ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handlägningsrutiner samt grundläggande villkor för exploateringsavtal. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Vad är ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre om att genomföra en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Ett exploateringsavtal innebär att en byggherre i enlighet med 6 kap. 40 § Plan- och bygglagen (2010:900) kan åläggas att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vatten och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras ändamålsenligt. Detta kan även vara anläggningar utanför planområdet som är till nytta för området så som cirkulationsplatser, busshållplatser, dagvattenanläggningar med mera. Det kan även gälla krav som uppställs i annan lagstiftning. Ett exempel är tekniska egenskapskrav som behövs för att skydd mot störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden. Även krav på utformning kan ställas om det finns stöd i detaljplanen eller Plan- och bygglagen (2010:900).

I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska upprättas eller inte. I avtalet ska genomförandet av detaljplanen regleras samt byggherrens och kommunens åtagande preciseras. Vanligen innebär det att detaljplanen inte bör antas innan ett exploateringsavtal är tecknat.

Om det finns behov av det reglerar även exploateringsavtalet överlåtelse av mark för allmän plats. Ersättningsprinciperna grundas då expropriationslagens (1972:719) ersättningsprinciper.

Om den aktuella anläggningen har stor nytta även för allmänheten bör kostnaderna fördelas efter nyttan mellan kommunen och byggherren. Kostnaderna ska beskrivas tydligt i exploateringsavtalet och får inte justeras i efterhand utan skriftligt medgivande. Det ska även tydligt framgå i vilket skede byggherren faktureras.

När är det lämpligt att teckna ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas när det finns behov av att säkerställa genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas tar Fastighetsenheten och Plan- och byggenheten tillsammans ställning till om ett exploateringsavtal krävs. Även där kommunen inte blir huvudman för vägar och allmänna platser kan ett exploateringsavtal tecknas för att kommunen ska försäkra sig om att de blir utbyggda i enlighet med detaljplanen. Exploateringsavtal är särskilt angeläget när kommunen ska anlägga kommunala anläggningar på eller i anslutning till det aktuella området. Inför detaljplanens samråd ska det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet kunna redovisas. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal innan eller samtidigt som detaljplanen antas. Exploateringsavtalets omfattning kan komma att ändras om det, under detaljplanehandläggningen, sker större ändringar gällande projektets omfattning.

Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande regleras. Det ska även regleras hur kostnader och ansvar fördelas mellan byggherren å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen, samfällighetsföreningar med flera. Exploateringsavtalets innehåll anpassas efter det specifika fallet och är beroende av områdets unika förutsättningar och projektets storlek.

Ett exploateringsavtal med Melleruds kommun är tänkt att regleras:

- Parternas åtaganden.
- Fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet.
- Exploateringsens utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande.
- Överenskommelse om upplåtelseformer.
- Marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen, som exempelvis mark för allmän plats, kvartersmark för skola och annan kommunal service.
- Överlåtelse av mark för allmänplats som exploatören är skyldig avstå till kommunen.
- Kostnader för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.
- Erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet.
- Flytt av kommunala ledningar (flytt av andra ledningar bekostas av byggherren).
- Omhändertagande av dagvatten.
- Tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, som till exempel bullerskydd.
- Fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet.
- Hur bebyggelsen och allmän platsmark ska utformas med hänvisning till gestaltningsfrågor.
- Avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande.
- Att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande.
- Kostnader för statlig infrastruktur som kommunen bidrar till, så kallad medfinansieringsersättning.

De åtaganden som anges i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Åtagandena kan också avse åtgärder som behöver vidtas utanför det aktuella detaljplaneområdet, om de är direkt föranledda av detaljplanen. Exempel på detta är gator och annan infrastruktur som behövs för att området ska fungera som det är avsett.

Om byggherren ska bygga och anlägga gator, vägar, andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren måste följa. Eventuell ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, eller på schablonberäknade kostnader.

Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar som är nödvändiga för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras så att de står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.

Medfinansieringsersättning definieras enligt Plan- och bygglagen (2010:900) som "ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för". Medfinansieringsersättning kan bli aktuell i samband med infrastruktursatsningar. Det kan exempelvis bli aktuellt i ett område där den väg eller järnväg som Staden bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som exploatören har och som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde.

Vad får inte regleras i ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal får enligt 6 kap. 41–42 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) inte innehålla åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Avtalet får inte heller avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Handläggning av exploateringsavtal

I Melleruds kommun beslutar kommunstyrelsen om ett exploateringsavtal ska upprättas. Fastighetsenheten handlägger ärenden gällande exploateringsavtal. Ärendet utreds med berörda enheter och förvaltningar.

Exploateringsavtal bör om möjligt tecknas samtidigt som ett plankostnadsavtal.

Information ska enligt lagkrav lämnas i detaljplanens planbeskrivning samt i en redovisning i samrådet om plangenomförandet ska ske helt eller delvis genom exploateringsavtal

Riktlinjer för försäljning av kommunal mark

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att tydliggöra förutsättningarna vid försäljning av kommunal mark. Kommunen ska inte stå någon risk eller medverka till markspekulation.

Principer för prissättning

Kommunen har att säkerställa att mark inte säljs till ett pris som ligger under marknadsvärdet. Detta dels mot bakgrund av förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare i kommunallagen samt dels genom EU:s statsstödsregler.

- Vid all markförsäljning ska priset för marken sättas till aktuellt marknadsvärde.
- Vid försäljning används en oberoende värderingsman som beräknar marknadsvärdet på fastigheterna. Beslut om lägst accepterat pris fattas av kommunfullmäktige.
- En översyn av markvärderingarna ska göras minst var fjärde år.
- Vid en markanvisningstävling kan kommunen sänka markpriset till förmån för andra villkor, exempelvis gestaltning.
- Då ramavtal med upphandlad fastighetsmäklare används säljs fastigheten till högstbjudande. Beslut om lägst accepterat pris fattas av kommunfullmäktige
- Vid försäljning av övrig mark upp till 1 500 kvadratmeter får kommunstyrelsen i enstaka och särskilda fall besluta om att frångå kravet på att försäljningspriset ska baseras på en oberoende expertvärdering. Försäljningspriset ska då i stället baseras på ett av kommunen bedömt marknadsvärde.

Generella villkor vid försäljning av mark

Vid all försäljning av mark oavsett om det inkommer en intressent eller försäljning sker genom anbudsförfarande/tävling eller likande kan kommunen som fastighetsägare ställa olika typer av krav/förutsättningar till den eller de som önskar köpa mark av kommunen för byggnation.

Byggherren bekostar alltid:

- Åtgärder inom kvartersmark.
- Infart från allmän väg till kvartersmark.
- Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning.
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband och övriga avgifter, till exempel bygglov.
- Flytt eller rivning av ledningar och byggnader som står i konflikt med den planerade byggnationen.

Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för byggherrens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, men kan exempelvis vara inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.

Bebyggelsekrav

Genom köpeavtalet och köpebrevet förbinder sig köparen att bebygga fastigheten.

Byggnationen ska vara påbörjad inom två år och färdigställd inom fem år från tecknandet av köpebrevet. Byggnationen anses vara färdigställd när slutbesked har erhållits. Om detta inte uppfylls har kommunen rätt att erhålla ett löpande vitesbelopp om 50% av köpeskillingen för varje påbörjat år som byggnationen försenas dock max under fem år.

Alternativt kan köparen välja att sälja tillbaka fastigheten till kommunen för 90% av ursprunglig köpeskillning.

Fastigheten får inte, utan kommunens medgivande, överlåtas innan bebyggelseskyldigheten är fullgjord. Om fastigheten överlåts innan bebyggelsekravet har uppfyllts har kommunen rätt att erhålla ett vitesbelopp om 100% av köpeskillingen.

Kommunstyrelsen kan medge tidsförlängning för genomförandet av bebyggelsekravet om behovet av tidförlängning beror på händelser som Kommunstyrelsen bedömer att Köparen inte har kunnat förutse. En begäran om tidsförlängning ska inkomma till Kommunstyrelsen senast två månader innan byggnationen enligt avtalet ska vara påbörjad. Parterna ska därvid träffa ett skriftligt avtal angående den nya tidsfristen.

Inom planlagd mark

Försäljning av mark för verksamheter

Med verksamhetsmark avses mark för verksamheter, industri, handel, kontor och därmed jämförlig verksamhet. Kommunen innehar områden för verksamheter vilka publiceras och marknadsförs på objektvision.se samt på kommunens hemsida.

Mark för verksamheter överlåts huvudsakligen utan att en markanvisning har träffats. Överlåtelsen sker genom att kommunen erbjuder option på marken vilket ger köparen ensamrätt att under en kortare tid göra nödvändiga undersökningar och kalkyler innan köp. Optionstiden utgör normalt som längst sex (6) månader och efter detta upprättas ett köpeavtal. Mark för verksamheter kan i undantagsfall markanvisas genom direktanvisning.

Markpriset anges i normalfallet som kronor per kvadratmeter tomtyta (kr/kvm).

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tillkommer om inget annat har beslutats för det aktuella området.

Försäljning av mark för bostäder

Kommunen innehar fastigheter för bostadsbebyggelse för större bostadsetableringar som flerbostadshus, parhusbebyggelse etcetera. Lediga fastigheter publiceras och marknadsförs på objektvision.se, kommunens hemsida eller förmedlas genom fastighetsmäklare.

Priset anges i normalfallet som kronor per bruttoarea (BTA) enligt detaljplanen om inte särskilda skäl föreligger. Med BTA avses summan av våningsplanens area i samtliga våningsplan, det vill säga maximal byggrätt i fastställd detaljplan.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tillkommer om inget annat har beslutats för det aktuella området.

Försäljning av mark för småhusfastigheter

Kommunen innehar småhusfastigheter för villabebyggelse. Lediga småhusfastigheter publiceras på kommunens hemsida. I enskilda fall kan även småhusfastigheter förmedlas genom en fastighetsmäklare eller erbjudas till småhusentreprenörer.

Priset anges i normalfallet som kronor per kvadratmeter tomtyta (kr/kvm) eller totalpris (kr).

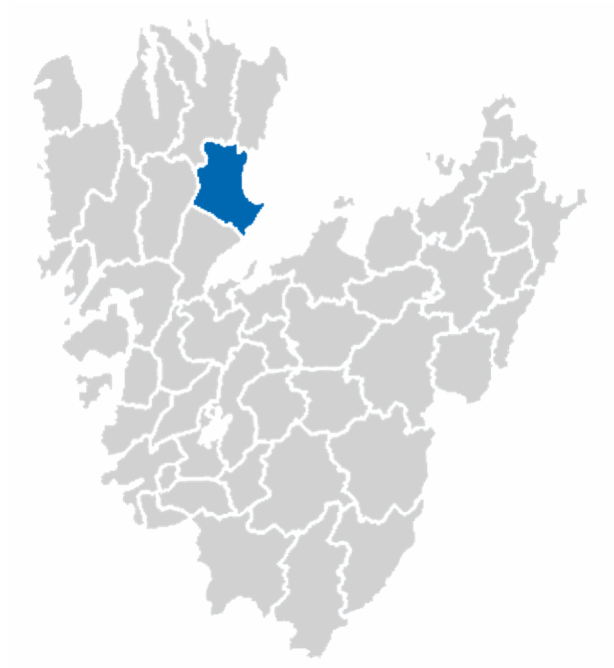
Anslutningsavgift för vatten och avlopp tillkommer om inget annat har beslutats för det aktuella området.

Utanför planlagd mark

Kommunen kan sälja mark utanför detaljplan om marken saknar strategiskt värde eller särskilt skäl föreligger. Ärendet handläggs av Fastighetsenheten i samråd med Plan- och byggenheten och beslut om försäljning fattas av Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Fastighetsreglering

Vid överenskommelse om fastighetsreglering anges priset som kronor per kvadratmeter (kr/kvm). Bebyggelsekravet i de *Generella villkor vid försäljning av mark* gäller inte vid överenskommelse om fastighetsreglering.



**MELLERUDS
KOMMUN**

Fastighetsenheten & Plan- och byggenheten
464 80 Mellerud
0530-180 00 • www.mellerud.se