



Mörbylånga
kommun

Dokumentansvarig
Emmy Thidell

Handbok

Dokumentkategori

- Författningssamling
- Övergripande styrdokument
- Verksamhetseget dokument

Dokumentkoppling

RIKTLINJER

Datum
2018-08-14

Beslutande
Kommunfullmäktige § 132
2018-08-28

Giltighetstid
2018-

Sida
1(11)

Dnr
2017/000091-003

Beteckning

Aktualitetsprövning/revidering senast
2019

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Innehållsförteckning

.....	1
Riktlinjer för Markanvisning och Exploateringsavtal	1
1. Inledning.....	3
2. Ordförklaringar.....	4
3. Riktlinjer för markanvisning	5
3.1 Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser.....	5
3.2 Handlägningsrutiner	5
3.2.1 Initiering	5
3.2.2 Metoder vid markanvisning	5
3.2.3 Val av exploatör	6
3.2.4 Framtagande av detaljplan	7
3.3 Principer för prissättning	7
3.3 Grundläggande Principer.....	7
3.4 Vad regleras i ett Markanvisningsavtal/Villkorat köpekontrakt?	8
4. Riktlinjer för exploateringsavtal.....	9
4.1 Kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal	9
4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner	9
4.2.1 Allmän plats	10
4.2.2 Kvartersmark	10
4.3 Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal	10
4.4 Vad regleras i ett Exploateringsavtal?.....	10

1. Inledning

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet vid försäljning av kommunens mark och vid exploatering av annans mark.

Riktlinjerna för markanvisningarna ska innehålla:

- Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande
- Handlägningsrutiner
- Principer för prissättning
- Grundläggande villkor för markanvisningar

Riktlinjerna för Exploateringsavtal ska innehålla:

- Kommunens utgångspunkter och mål för sådana avtal
- Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner
- Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal

Bakgrunden till riktlinjerna är den lagstiftning som trädde i kraft vid årsskiftet 2015:

- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.
- Plan och bygglagen (2010:900) (§ 4:40-4:42, 6:39)

Annan lagstiftning gäller också för försäljning av kommunal mark och för planläggning av mark. Den kommunala likabehandlingsprincipen (kommunallagen (1991:900) 2 kap. 2 §) ska vara rådande norm när det gäller nyttjande och försäljning av kommunal mark.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ger kommunen planmonopol, det vill säga rätten att ensam besluta om hur all mark inom kommunens gränser kan användas. Vem som helst kan begära att få markanvändningen prövad genom detaljplaneläggning, men kommunen har även rätt att neka sådan prövning.

Kommunens gällande Översiktsplan ska vara vägledande i beslut kring köp och försäljning av kommunens fastigheter.

Innehållet i detta är vägledande vilket innebär att i enskilda fall när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en exploatering får Kommunstyrelsen frångå dessa riktlinjer.

2. Ordförklaringar

Markanvisning	Tilldelning genom försäljning av kommunal mark till privat intressent.
Markanvisningsavtal /Markoptionsavtal /Villkorat köpekontrakt	Kommunen ger ensamrätt för en intressent att när planmässiga och andra förutsättningar finns ha rätt att köpa visst markstycke. Avtalstiden är tidsbegränsad. Oftast bestäms köpeskilling redan här.
Marköverlåtelseavtal /Köpekontrakt	Avtal som kan tecknas när detaljplan vunnit laga kraft och där villkoren för försäljning av kommunal mark slutligen regleras. Intressenten förbinder sig att genomföra sitt byggprojekt enligt avtalet. Avtalet är ett civilrättsligt bindande avtal för båda parter och kan också utgöra köpeavtal.
Genomförandeavtal	Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör avseende mark som ägs av kommunen.
Exploateringsavtal	Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen
Plankostnadsavtal	Plankostnadsavtalet upprättas innan arbetet med en ny detaljplan och specificerar avgiften, betalningsvillkoren samt eventuella övriga åtaganden parterna enats om.
Expropriation	Vissa fastigheter får tas i anspråk genom expropriation med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt.
Självkostnadsprincipen	Ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.
Fastighet	Bebyggd samt obebyggd mark
Exploatör	Aktör (juridisk person) som avser att utveckla en fastighet. Kan även vara kommunen.

3. Riktlinjer för markanvisning

3.1 Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Utgångspunkten för kommunen ska vara att överlåta detaljplanerad mark framför råmark.

Kommunen hanterar markanvisningar genom att teckna marköverlåtelseavtal/villkorat köpekontrakt.

Om förutsättningar finns kan kommunen använda sig av så kallad dubbel markanvisning. Dubbel markanvisning innebär att en exploatör, för att få markanvisning på en fastighet i ett centralt läge, även förbinder sig att bygga på landsbygden, exempelvis i någon av kommunens mindre orter. Detta kan ske både genom markanvisningstävling eller direktanvisning.

Mörbylånga kommuns fastigheter ska förvaltas och utvecklas för att uppnå tillväxt i kommunen och ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att allmänna intressen säkerställs.

Kommunen ska införskaffa, äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse för framtida utveckling.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen ska överlåtas eller upplåtas till annan part. Om fastighet ska överlåtas eller upplåtas prövas från fall till fall.

3.2 Handlägningsrutiner

Ett markanvisningsärendes gång redovisas i bilaga 1.

3.2.1 Initiering

Ett markanvisningsärende initieras antingen av kommunen eller av exploatör via intresseanmälan.

Generellt bör en intresseanmälan innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform.

Mark- och exploateringsverksamheten bereder ärendet som sedan tas upp hos kommunstyrelsen för beslut.

3.2.2 Metoder vid markanvisning

Kommunstyrelsen tar beslut om vilken metod som ska tillämpas i respektive fall. Metoder som kan tillämpas är *Anbudsförfarande* eller *Direktanvisning*.

3.2.2.1 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande ska ske öppet och transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt så att ändamålet med anbudsförfarandet uppnås.

Med anbudsförfarande avses:

- Prisbaserat anbudsförfarande, då högst pris antas.

När ett markområde ska ut för markanvisning tas villkor och ett acceptpris för marken fram och skickas ut till de exploatörer som anmält sitt intresse.

- Tävlingsförfarande

Kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds förvärv genom markanvisningsavtal/villkorat köpekontrakt.

3.2.2.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärva en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke gynnande och rättssäkert sätt.

Följande motiv ska verka vägledande i valet av direktanvisning som metod.

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till exploatörens mark.
- Kommunen har specifika krav.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsbehov som främjar utveckling och samhällsnytta.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Det gynnar en planerad utveckling tidsmässigt.

3.2.3 Val av exploatör

En förutsättning för förvärv av fastigheter från Mörbylånga kommun är att exploatören uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.

Exploatör ska intyga att han är fri från hinder för deltagande enligt 13 kap. 1, 2 och 3 § enligt Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LoU).

Kommunen kan ställa särskilda sociala, miljömässiga och andra villkor (dock ej särkrav) för hur ett kontrakt ska fullgöras.

Vid val av exploatör ska beaktas dennes tidigare genomförda projekt inom och utom kommunen.

Kommunen ska vid valet av exploatör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas.

3.2.4 Framtagande av detaljplan

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive eventuella utredningar finansieras vanligtvis av exploatören. Ett separat Plankostnadsavtal tecknas mellan kommun och exploatör innan planarbete inleds.

Vid en planläggning av ett område med flera intressenter fördelas kostnaden för detaljplan/utredningar rättvist mellan kommun och exploatör/er i rimligt förhållande till parternas nytta. Kostnadsfördelningen regleras i antingen i markanvisningsavtal/villkorat köpekontrakt eller i Plankostnadsavtal.

Om oförutsedda förhållanden som innebär stor kostnadsdrivande påverkan på projektet inträffar under framtagandet av detaljplan, kan parterna ta ett gemensamt beslut om en kostnadsreglering mellan parterna, en förlängning av projektets tidplan eller ett återtagande av markanvisningen.

Vid avbrutet detaljplanearbete ska kommunen ha rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter.

3.3 Principer för prissättning

Försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom av fastighetens läge och specifika förhållanden, av de villkor som kommunen ställer och av samhällsnytta.

Vid direktanvisning fastställs marknadspris normalt genom expertvärdering av minst en oberoende värderingsman. Kommunen kan från fall till fall tillämpa andra kriterier än marknadspris vid överlåtelse av fastighet och vid anvisning av kommunal mark.

Vid försäljning av fastigheter ska köpeskillingen utgöra ett totalpris och betalas på tillträdesdagen. Köpeskillingen ska uppräknas från då avtal vunnit laga kraft fram till tillträdesdagen.

Kommunala anläggningsavgifter och ersättningar hanteras separat.

3.3 Grundläggande Principer

En markanvisning ska tidsbegränsas till maximalt två år (JB 4 kap. 4 §) från den tidpunkt då avtalet vinner laga kraft. Exploatören ska skriftligen underrätta kommunen om eventuell förlängning av avtalet. Om ingen förlängning görs avträder sig exploatören ensamrätten att förvärva fastigheten.

En markanvisning får inte överlåtas på annan part (annat organisationsnummer) utan kommunens skriftliga medgivande.

Projekt som avbryts eller en återtagen markanvisning ger inte automatiskt rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. I vissa fall kan kommunen ersätta exploatören med delar av kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Kommunen kan återta en markanvisning om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Kommunen kan ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

3.4 Vad regleras i ett Markanvisningsavtal/Villkorat köpekontrakt?

Nedanstående regleras alltid i ett markanvisningsavtal:

- Vilket område som överläts
- Köpeskilling
- Betalning
- Tillträde
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Fastighetens tillstånd
- Avtalstid
- Överlåtelse
- Skatter och avgifter
- Hävning
- Tvist
- Giltighet

Nedanstående kan regleras vid specifika förhållanden:

- Detaljplan
- Upplåtelseform
- Utbyggnadstakt
- Utformning
- Åtaganden
- Ansvarsområden
- Ersättningar
- Ekonomisk garanti/säkerhet
- Frivilliga avsiktsförklaringar
- Administrativa frågor

4. Riktlinjer för exploateringsavtal

4.1 Kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal

Upprättandet av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap, 39-42 §§ i Plan- och bygglagen.

Målet med exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av en detaljplan och att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter etc, se pkt 4.4.

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsebarheten ifråga om vad exploateringsavtalet ska kunna innehålla och formerna för hur förhandlingarna ska gå till.

Exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Exploateringsavtalet ska ha vunnit laga kraft innan detaljplan antas. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen, då kommunen inte kan garantera att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen ska ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose standardkrav på allmän plats och kommunaltekniska anläggningar. Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanarbetet.

Ett exploateringsärendes gång redovisas i bilaga 2.

4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner

Samtliga kostnader för en exploatering inklusive eventuella utredningar finansieras vanligtvis av exploitören och regleras i ett exploateringsavtal.

Vid en exploatering av ett område med flera intressenter fördelas kostnaden för exploatering/utredningar rättvist mellan kommun och exploitör/er i rimligt förhållande till parternas nytta. Kostnadsfördelningen regleras i antingen i exploateringsavtal eller i genomförandeavtal.

Exploateringsavtalet får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploitörer medfinansiera kommunens åtaganden.

4.2.1 Allmän plats

Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommun och/eller exploatör/er för utbyggnad av allmänna platser och kommunaltekniska anläggningar.

Exploatör/er som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för utbyggnad av allmänna platser och kommunaltekniska anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, även utanför detaljplaneområdet. Anläggningar för VA erläggs enligt särskild taxa.

De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas rättvist mellan kommunen och exploatör/er. Kostnadsfördelning regleras från fall till fall.

Vid enskilt huvudmannaskap ansvarar och bekostar exploatören utbyggnad av allmänna platser och kommunaltekniska anläggningar.

Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark regleras i expropriationslagen.

4.2.2 Kvartersmark

Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader.

Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnader.

4.3 Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal

Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. En sådan ansökan om överlåtelse ska ske skriftligt.

Kommunen ska inte ställa särkrav i detaljplan eller exploateringsavtal vid privat markäggande.

Exploatören ska följa de vid varje tidpunkt gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.

4.4 Vad regleras i ett Exploateringsavtal?

Nedanstående ska alltid regleras:

- Vilket område som avses
- Exploatörens åtaganden
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Besiktning/kontroll
- Garantitid/övertagande
- Drift och underhåll
- Ersättningar
- Ekonomisk garanti/säkerhet
- Överlåtelse

- Hävning
- Tvist
- Giltighet

Nedanstående kan regleras vid specifika förhållanden:

- Kommunens åtaganden
- Parternas gemensamma åtaganden
- Etappindelning
- Utbyggnadstakt
- Frivilliga avsiktsförklaringar
- Administrativa frågor