



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 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

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.