



Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

DNR 2017/174

Beslutad den 2017-08-28
av Kommunfullmäktige

Innehållsförteckning

1	RIKTLINJER	3
1.1	BAKGRUND.....	3
1.2	SYFTE	3
2	EXPLOATERINGSAVTAL.....	3
2.1	BEGREPPET EXPLOATERINGSAVTAL	3
2.2	TIDSMÄSSIG OCH FORMELL BEREDNING	5
3	MARKANVISNINGSAVTAL.....	5
3.1	BEGREPPET MARKANVISNINGSAVTAL	5
3.2	TIDSMÄSSIG OCH FORMELL BEREDNING	6

1 Riktlinjer

1.1 Bakgrund

Enligt ny lagstiftning ska kommuner anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Det är fråga om vägledande riktlinjer vilket innebär att de ska vara översiktliga och är inte juridiskt bindande.

Kommuner som inte genomför några markanvisningar eller tecknar exploateringsavtal är inte skyldiga att anta riktlinjer.

1.2 Syfte

Syftet med reglerna är att öka transparensen i såväl markanvisningsprocessen som inför tecknande av exploateringsavtal samt att göra processen förutsägbar för inblandade parter.

Riktlinjerna ska vara övergripande och vara ett vägledande underlag för exploatörer, interna aktörer samt den politiska organisationen.

Vilka krav och förutsättningar som föreligger ska tydligt framgå. Den ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för att ingå exploateringsavtal och markanvisningsavtal.

2 Exploateringsavtal

2.1 Begreppet exploateringsavtal

Detaljplan är det dokument som reglerar fastighetsägarens rättigheter inom ett mark- och/eller vattenområde. Det är utifrån denna som marklov och bygglov beviljas. Detaljplan skall inte antas av kommunen innan exploateringsavtal slutits med exploatören och antagits.

Ett exploateringsavtal är ett avtal som rör genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Det säkerställer att vägar och allmän platsmark blir utbyggda i enlighet med detaljplan.

När någon annan part än kommunen skall genomföra en utbyggnad eller ombyggnad av ett planområde i Åstorps kommun träffar kommunen och den part som skall ansvara för genomförandet, om det inte är uppenbart onödigt, ett exploateringsavtal. I ett avtal kan överenskommelse träffas om med vilken standard och vilka ekonomiska åtaganden planområdet skall

bebyggas, under vilken tid olika etapper som t ex fastighetsbildning, gata, park, bebyggelse skall genomföras och hur planområdets gemensamma funktioner långsiktigt skall finansieras och drivas.

När detaljplanen i detaljplaneprocessens olika steg växer fram görs succesivt avvägningar som får ekonomiska konsekvenser vid planens genomförande. Exploatören förutsätts delta aktivt i planprocessen och därigenom vara väl medveten om de investeringskostnader som plangenomförandet genererar och åvilar exploatören. I detaljplaneprocessen förutsätts att kommunens ansvarige för exploateringsavtalet på ett tidigt stadium i processen kan knyta kontakt med exploatören och att ett exploateringsavtal utvecklas parallellt med detaljplanen. När antagandehandling för detaljplanen färdigställs skall också exploateringsavtal färdigställas, godkännas och tecknas av exploatören innan detaljplanen tillsammans med exploateringsavtalet underställs kommunens slutliga beslut om antagande.

Avtalet skall bland annat reglera:

- parternas åtaganden och ansvarsfördelning vid exploateringsområdets utbyggnad,
- exploateringsområdets avgränsning,
- exploateringens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande,
- påföljds klausuler gentemot exploatör om avtalet inte följs,
- ekonomisk garanti/ säkerhet för avtalets fullföljande,
- erläggande av anslutningsavgifter för VA

I exploateringsavtalet skall beräknas kostnader för de allmänna anläggningsarbeten som detaljplanen närmare reglerar som till exempel gata, v-a, belysning, park, utredningsavgift mm. För dessa kostnader i sin helhet skall exploatören till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av exploateringsavtalet lämna en säkerhet i form av en bankgaranti eller motsvarande.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna ska i enlighet med LOU byggas ut av kommunen och exploatören ska betala den verkliga kostnaden för de anläggningarna.

Kommunens utgifter i samband med exploateringen skall täckas av kommunens inkomster i samband med exploateringen. Detta gäller samtliga utgifter som föranleds av exploateringen, det vill säga även följdinvesteringar i kommunal infrastruktur.

Exploatören skall utan ersättning överlåta allmän platsmark till kommunen.

Exploatering av ett område får endast ske i enlighet med antagen detaljplan.

2.2 Tidsmässig och formell beredning

Exploatören lämnar in en ansökan om planbesked till Samhällsbyggnadsförvaltningen. När kommunstyrelsen har gett planuppdrag påbörjar samhällsbyggnadsförvaltningen planarbetet och framtagandet av detaljplan.

Grunderna för exploateringsavtalet ska tas fram parallellt som detaljplanen arbetas fram. Exploateringsavtal antas av kommunstyrelsen och detaljplan antas av kommunfullmäktige.

3 Markanvisningsavtal

3.1 Begreppet markanvisningsavtal

En markanvisning är 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 eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Markanvisningsavtal tecknas när förutsättningarna för ett exploateringsprojekt på kommunal mark kan beskrivas genom projektets storlek, innehåll, tekniska förutsättningar och pris på marken.

Markanvisningsavtalet skall bland annat reglera:

- Avtalets giltighetstid
- Kostnadsfördelning
- Ansvarsfördelning vid exploateringsområdets utbyggnad
- Exploateringsområdets avgränsning
- Utbyggnadstakt
- Ekonomisk säkerhet för avtalets fullföljande
- Erläggande av anslutningsavgifter för VA

3.2 Tidsmässig och formell beredning

Markanvisning sker genom direktanvisning, markanvisningstävling eller anbuds förfarande

Direktanvisning sker ofta vid mindre projekt och byggherren anmäler sitt intresse av att teckna markanvisningsavtal till kommunens exploateringsansvarig. Avtal tas fram och godkänns därefter av kommunstyrelsen. Priset skall vara marknadsmässigt och skall vid behov värderas av oberoende part.

Markanvisningstävling kan utlysas och då ska byggherren inkomma med utformningsförslag och anbud. Efter utvärdering utser kommunen en vinnare och tar fram avtal som godkänns av kommunstyrelsen. Priset skall ej understiga marknadsnivå.

Vid anbuds förfarande tar kommunen fram ett prospekt. Sedan annonseras markanvisningen och utvärdering av inkomna anbud sker enligt förutsättningarna i prospektet. Kommunen bedömer intresseanmälningarna/anbuderna med fokus på byggherrens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, upplåtelseform, byggnationens bidrag till att komplettera orten och priset. Avtal tas fram och godkänns därefter av kommunstyrelsen. Priset skall ej understiga marknadsnivån.