

Antagen av kommunfullmäktige 2020-04-27

D.nr. 20KS47

Riktlinjer för markanvisningar, försäljning av småhustomter och verksamhetsmark samt för exploateringsavtal



INLEDNING	3
Syfte	3
RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING	4
Vad är en markanvisning	4
Ansökan om markanvisning	4
MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER	4
Metoder för markanvisning	4
Anbudsförfarande	4
Direktanvisning	5
Tävlingsförfarande	5
Bedömningsgrunder vid markanvisning	5
INDELNING AV MARKANVISNING OCH VILLKOR	6
Överlåtelse ej tillåten	6
Markanvisningen indelas i tre steg	6
Förstudie	6
Reservation	6
Köpekontraktet	6
Markpris	7
Säkerställande av avtal	7
FÖRSÄLJNING AV VERKSAMHETSMARK	7
FÖRSÄLJNING AV SMÅHUSTOMTER	7
RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL	8
Vad är ett exploateringsavtal?	8
När tecknas ett exploateringsavtal?	8
Vad regleras i ett exploateringsavtal?	8
RIKTLINJER FÖR KOSTNADER, ANSVARSFÖRDELNING OCH OMFATTNING	8
Kostnader för detaljplan	8
Gator och allmän plats inom planområdet	9
Vatten och avlopp samt andra ledningar	9
Etappvis utbyggnad	9
Gestaltning och utformning	9
Krav på åtgärder för att möjliggöra byggnation enligt detaljplanen	9
Lantmäteriförrättningar	9
Markpris	9
Vite	9
Säkerhet	9
Överlåtelse	9

INLEDNING

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjning och vill främja såväl bostads- som verksamhetsetableringar. Kommunen ska genom en aktiv markpolitik och planberedskap skapa förutsättningar för att målen i bostadsförsörjningsprogrammet uppnås och att ett gott företagsklimat upprätthålls.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande.

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att skapa ökad tydlighet i inledande skeden av byggprocessen i de fall kommunal mark skall säljas för att nybyggnation skall tillkomma.

Tydligheten uppnås genom att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning och de fördelningsgrunder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark. Riktlinjerna omfattar även kommunens tillvägagångssätt vid exploateringar på icke kommunal mark, det vill säga vägledning för exploateringsavtal.

Askersund kommun vill samtidigt säkerställa, att marken nyttjas för avsett ändamål och inte köps i spekulativa syften, samt ge möjlighet för kommunen att påverka områdets innehåll, utformning och upplåtelseform vid nybyggnation.

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Genom riktlinjerna tydliggörs hur Askersund kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Riktlinjerna är vägledande och övergripande. Kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna.

Vad är en markanvisning

Enligt 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) definieras en markanvisning på följande sätt:

”Med markanvisning 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 bebyggelse.”

Kommunen kan göra anvisning av mark i ett tidigt skede när detaljplaneläggning är förestående eller av mark som omfattas av gällande detaljplan. Anvisas marken i ett tidigt skede blir byggherren oftast delaktig i framtagandet av detaljplanen och bistår med skisser och utredningar. Finns det en färdig detaljplan är förutsättningarna klarlagda och byggherren har att följa planbestämmelserna.

Ansökan om markanvisning

Kommunen ska föra en lista över byggherrar som visat intresse av att bygga bostäder i Askersund. Listan används som underlag vid informationsutskick, inbjudningar till markanvisningar m.m. Vid normalt markanvisningsförfarande annonseras erbjudandet på kommunens hemsida under karta/ledig mark och/eller på webbaserad tjänst för exponering av ledig mark och vid nya erbjudanden skickas info till byggherrar på intresselistan. Informationen bör innehålla uppgifter om plats, pris planförutsättningar samt övriga tankar som kommunen har för platsen så att alla får samma förutsättning att överväga möjligheten att bygga.

Byggherrar som önskar markanvisning och stå med på intresselistan i Askersund ska anmäla det till kommunen. Det ligger på byggherrens ansvar att uppdatera kontaktuppgifter vid ändringar.

Vid ett stort förväntat intresse bör intresseanmälan till en markanvisning innehålla en översiktlig redogörelse av projektet med principskisser och en beskrivning av byggnadstyper, byggnadsvolymer, upplåtelseform och utformning. Tekniska frågor av vikt bör beskrivas.

Kommunen vill inte tynga byggbolagen med tidiga kostnader så en markanvisning skall vara möjlig att erhålla om detaljplan finns utan att principskisser lämnas innan. Detta är mer aktuellt för områden som varit ute på marknaden en tid och som ingen visat intresse för.

MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER

Metoder för markanvisning

Som grundprincip gäller att de som är intresserade av att bygga bostäder i Askersund ska beredas möjlighet att komma med förslag på bebyggelse, eller visa sitt intresse, innan fördelning av kommunal mark sker. Principen är viktig för att behandla aktörer rättvist och för att stimulera att fler aktörer blir verksamma i Askersund.

Följande tre metoder för markanvisning kan användas: Anbudsförfarande, direktanvisning, tävlingsförfarande.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande har använts som normalförfarande vid tilldelning av kommunal mark i Askersund.

Kommunen anger vilket område som är aktuellt för bebyggelse och vilken inriktning som planeras för exploateringen (uppskattad byggrätt, våningshöjder m m). Inbjudan att lämna anbud publiceras på kommunens hemsida och eventuellt i dagspress. Byggherrar på kommunens intresselista underrättas.

Intresserade byggherrar kan lämna förslag på hur området kan exploateras samt bud på marken. Ritningsunderlag kan vara av enklare karaktär (skisskaraktär). Utvärderingskriterierna för tilldelningen anges i anbudsfrågan, och baserar sig som huvudregel i de bedömningsgrunder som presenteras längre ner i detta dokument. I de fall markpriset inte ska vara styrande kan kommunen ange ett fast markpris kr/kvm BTA. I det fall färdig detaljplan inte finns tas detaljplan fram i dialogprocess mellan kommunen och byggherren.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Marken ska även i detta fall normalt göras tillgänglig för marknaden under minst några veckor för att möjliggöra andra byggherrar att visa att intresse finns. Om marken visar sig vara väldigt attraktiv kan omtag av anvisningen bli nödvändig. Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara lätt att erhålla information om motivet till att kommunen valt att tilldela utan konkurrensutsättning.

Direktanvisning kan användas exempelvis då

- byggherrens egen mark ligger i direkt anslutning till kommunens mark och det finns uppenbara behov att samordna projekten
- detaljplan är antagen och marknaden har tidigare erbjudits marken
- byggherre visar ett intressant förslag avseende mark med detaljplan och då ett anbudsförfarande inte antas ge ett bättre förslag, utan snarare försena och eller fördyra processen
- byggherre presenterar unika idéer som kommunen inte kan använda vid konkurrensutsättning
- Tidigare markanvisningar har genomförts på ett bra sätt av byggherren
- Kommunen vill undvika tidiga initiala kostnader för byggherrarna

Tävlingsförfarande

Metoden används för byggnation av platser som starkt påverkar stadsbilden. Metoden liknar anbudsförfarande men kommunen kräver mer omfattande och detaljrika förslag (arkitekturritningar) som visar hur byggherren avser att lösa de kriterier som kommunen ställt upp. Den byggherre som lämnat det för kommunen mest attraktiva förslaget tilldelas marken. Priset kan vara fast och anges i underlaget eller utgöra ett kriterium tillsammans med andra (nytänkande, hållbarhet m m)

Då tävling är kostsamt för byggherrar ska metoden användas endast i särskilda fall.

Bedömningsgrunder vid markanvisning

Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid anbuds- eller tävlingsförfarande.

Markpris Kommunen säljer mark till marknadsmässigt pris. Markpris kan beslutas innan utskick men även vara ett av urvalskriterierna.

Mångfald Förslaget stödjer önskvärd mångfald inom närområdet. Exempelvis blandning av upplåtelseform, hustyper, lägenhetsstorlekar.

Konkurrens Kommunen önskar att fler byggherrar visar intresse av att bygga bostäder inom kommunen. Flera företag som bedriver långsiktig förvaltning berikar hyresmarknaden. Inom större tilldelningar är det positivt med flera aktörer.

Gestaltning Askersund kommun lägger stor vikt vid den arkitektoniska utformningen såväl estetik som boende- och utomhusmiljö.

Organisation och genomförande Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion som inte avstannar. Det är därför viktigt att byggherren kan visa en trovärdig organisation och har ekonomisk möjlighet till genomförande.

INDELNING AV MARKANVISNING OCH VILLKOR

Överlåtelse ej tillåten

Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Markanvisningen indelas i tre steg

Markanvisningen har tre steg för att kommunen vill säkerställa att marken bebyggs, undvika markspekulation och kunna påverka byggnadernas utformning och bostädernas upplåtelseform. Dessa steg är Förstudie, reservation och köpekontrakt.

Förstudie

En förstudie innebär att kommunen, under en begränsad tid, förbinder sig att inte sälja ett område till någon annan än den som erhållit förstudien.

En förstudie ska normalt tidsbegränsas till maximalt två år om marken inte är planlagd och ca sex månader om marken är planlagd. Kommunen kan medge förlängning av förstudien. En förutsättning för att förlängning ska bli aktuell är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Ingen avgift tas ut för förstudien men ett förslag på hur och vad som skall byggas skall presenteras. Kommunen har rätt att återta en förstudie under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid givandet av förstudien. Återtagen förstudie ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.

När en lämplig utformning arbetats fram kan nästa steg tas i försäljningsprocessen. Formellt godkännande av förstudien ges i samband med att nästa steg i markanvisningen tas.

Reservation

Avtalet skrivs mellan byggherren och Askersunds kommun och är tidsbegränsat till 6-12 månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Avtalet innebär att kommunen förbinder sig att sälja tomten till byggherren under förutsättningen att två villkor uppfylls av byggherren innan reservationstidens slut. Byggherren ska:

1. Söka och erhålla beviljat bygglov för sitt projekt i överensstämmelse med godkända förstudiehandlingar.
2. Påbörja byggnationen på fastigheten

I reservationsavgift betalar byggherren normalt 10 procent av det slutliga försäljningspriset. Reservationsavgiften räknas av mot priset om köpeavtal skrivs inom reservationstiden. Genomför inte byggherren projektet inom den avtalade reservationstiden betalas inte reservationsavgiften tillbaka.

Köpekontraktet

Om villkoren är uppfyllda i reservationsavtalet fullföljs markanvisningen genom tecknande av köpekontrakt och byggherren kan lagfara och in-teckna fastigheten.

Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Om kommunen vid markanvisning beslutat att priset inte ska bestämmas genom öppet anbudsförfarande bestäms priset av kommunen efter värdering av byggrätt eller markvärde för tomt. Markpriset anges beroende av fastighetstyp i kr/kvm BTA, kr/lägenhet eller kr/kvm tomtareal. För prissättning av villatomter görs normalt en värdering av en normaltomt för området. I det fall kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas extern värderare.

När kommunen äger marken är utgångspunkten att de inkomster som markförsäljningen ger minst ska täcka utgifter för råmarksköp, framtagande av detaljplan, utbyggnad av gator, parker och annan allmän plats. Dessa utgifter inkluderas därmed i köpeskillingen.

Kostnader för anslutning till vatten- och avlopp, el, fjärrvärme, bredband och bygglov ingår normalt inte i markpriset.

Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet i form av bankgaranti för att säkerställa åtaganden som exploitören tagit på sig i avtal.

FÖRSÄLJNING AV VERKSAMHETSMARK

Med verksamhetsmark avses normalt mark för industri, kontor och handel. Kommunens planlagda tomter för verksamhet marknadsförs genom kommunens hemsida under karta/lediga verksamhetstomter och/eller på webbaserad tjänst för exponering av ledig mark

Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning sker normalt som direktanvisning till det pris per kvm som kommunfullmäktige fastställt. Anslutningsavgift för vatten och avlopp samt el tillkommer.

FÖRSÄLJNING AV SMÅHUSTOMTER

Kommunen iordningställer småhustomter för villabebyggelse som förmedlas genom kommunens tomtkö. Anslutningsavgift för vatten och avlopp, bredband, bygglov, el mm tillkommer i normalfallet.

Innan beslut om köp har köpare möjlighet att få förstudie under en tid av 1 månad för att undersöka förutsättning för finansiering, husbyggnation m.m. Förstudiehandlingen skall vara skriftlig och kostnadsfri. När tiden gått ut ska köpeavtal träffas.

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Genom riktlinjerna tydliggörs hur Askersund kommun arbetar med exploateringsavtal i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som trädde ikraft 1 januari 2015 (PBL § 4:40–4:42, 6:39)

Vad är ett exploateringsavtal?

Plan- och bygglagens 1 kapitel § 4 ger följande definition av ett exploateringsavtal:

”Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur.”

Ett exploateringsavtal upprättas av kommunen för att reglera genomförandet av en detaljplan på privatägd mark. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas även av reglerna om exploateringsavtal.

Då exploateringsavtal säkerställer genomförandet av en detaljplan, ingås i princip alltid ett exploateringsavtal vid detaljplaneläggning av privatägd mark. Exploateringsavtal ingås även då kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser för att säkerställa att dessa byggs ut i enlighet med detaljplanen.

I riktlinjerna används namnet exploatör som gemensamt begrepp för byggherre eller fastighetsägare.

När tecknas ett exploateringsavtal?

Inför uppstart av planarbete för mark som inte ägs av kommunen bedömer kommunen om genomförandet av detaljplanen behöver regleras i ett exploateringsavtal. När exploateringsavtal krävs påbörjas framtagande av förslag till avtal så snart planarbetet är påbörjat.

Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska kunna teckna ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

Vad regleras i ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen mellan en exploatör och en kommun för genomförande av detaljplanen. Av PBL 6 kap § 40 framgår vilka kostnader kommunen har rätt att få täckning för genom ingående av exploateringsavtal:

”Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.”

RIKTLINJER FÖR KOSTNADER, ANSVARFÖRDELNING OCH OMFATTNING

Kostnader för detaljplan

Exploatören bekostar detaljplan inklusive nödvändiga utredningar. Ett separat plankostnadsavtal upprättas om kommunen inte är markägaren.

Gator och allmän plats inom planområdet

Projektering och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras bekostas av exploatören. Det kan även innebära åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av planen. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen.

Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur bekostas av exploatören. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark anläggs och bekostas normalt av exploatören.

Etapptvis utbyggnad

I enlighet med PBL 6 kap § 42 kan exploatören komma att få erlagga ersättning eller avgifter för åtgärder som genomförts före avtalets ingående om detaljplanen är ett steg i en etappvis utbyggnad med flera detaljplaner inom ett sammanhängande område.

Gestaltning och utformning

I det fall gestaltningsprogram eller motsvarande finns eller tas fram i detaljplanen kan förverkligande av programmet regleras i exploateringsavtalet. Ansvar och kostnader för att följa programmet åligger exploatören.

Krav på åtgärder för att möjliggöra byggnation enligt detaljplanen

Kommunen kan komma att ställa krav på exploatören att bekosta utredningar och åtgärder för exempelvis sanering, geologi och/eller arkeologi, bullerdämpande åtgärder, översvämning, bevarande och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden för att ett område ska kunna byggas ut i enlighet med detaljplanen.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, upplåtelse av servitut, inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. bekostas av exploatören.

Markpris

Vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark till en exploatör ska det vid överlåtelse tillfället aktuella marknadsvärdet gälla.

Vite

Kommunen kan komma att kräva förbehåll om vite för att säkerställa att åtgärder som exploatören enligt detaljplan ska genomföra verkligen blir utförda inom angiven tid.

Säkerhet

Kommunen kan komma att ställa krav på ekonomisk säkerhet för att garantera exploatörens åtagande enligt exploateringsavtal. Vanligtvis ställs säkerhet genom att en bankgaranti överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas av kommunen. Exploatören kan som alternativ metod göra förskottsinsbetalning av preliminär indexuppräknad kostnad med överenskommelse om slutreglering av verklig kostnad efter utförd åtgärd.

Överlåtelse

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas av exploatören utan skriftligt medgivande av kommunen.