



Kungsbacka

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal



| | |
|------------------------------|--|
| Dokumentegenskaper: | Titel: Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal |
| Beslutad av: | Kommunfullmäktige, 2018-03-06 |
| Ansvarig förvaltning: | Samhällsbyggnadskontoret, Kommunstyrelsens förvaltning |
| Kontakt: | Kungsbacka direkt 0300-83 40 00 info@kungsbacka.se Kungsbacka kommun, 434 81 Kungsbacka www.kungsbacka.se |

1 Allmänt

1.1 Om kommunen

Kommunens översiktsplan anger var kommunen ska utvecklas och för flera av kommunens tätorter finns fördjupningar av översiktsplanen. Dessa utgör riktmarke för var det planeras för nya bostäder och verksamheter. Kommunen har även ett antaget mål för bostadsbyggande som anger i vilken takt respektive kommunedel ska utvecklas med nya bostäder.

1.2 Kommunens organisation

Kommunstyrelsen är ansvarig för kommunens exploateringsverksamhet och markägande. Enligt reglemente för kommunstyrelsen har kommunstyrelsen mandat att genomföra förvärv och försäljning av fastigheter upp till angivna belopp. Vissa förvärv och försäljningar har delegerats vidare till kommunstyrelsens arbetsutskott. För belopp över de i reglementet angivna ansvarar kommunfullmäktige. Markanvisningar tilldelas och markanvisningsavtal godkänns av kommunstyrelsen.

Handläggning av ärenden gällande mark och exploatering sker på samhällsbyggnadskontoret.

1.3 Lagregler

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för sådana. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Enligt 6 kap 39 § plan- och bygglagen (PBL) ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange de grundläggande principerna för fördelning av kostnader och ansvar vid genomförande av detaljplan samt andra förhållanden som är av betydelse för att bedöma konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Riktlinjerna är vägledande och avsteg kan komma att göras i det enskilda fallet om så är lämpligt.

1.4 Definitioner

Med markanvisning menas 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 kommunägt markområde för bebyggande.

Med exploateringsavtal menas ett avtal mellan kommunen och en byggherre som reglerar åtaganden, ansvar och fördelning av kostnader för genomförande av en detaljplan. Avtalet kan även innehålla överlåtelse av hela eller delar av fastigheter.

Exploateringsavtal används, enligt sin definition i 1 kap 4 § PBL, när kommunen inte eller bara delvis är markägare i ett planområde. Åtaganden för detaljplanens

genomförande där kommunen är markägare regleras i markanvisningsavtalet och/eller i det överlåtelseavtal som ska följa markanvisningsavtalet.

2 Riktlinjer för markanvisning

2.1 Allmänt

En byggherre som tilldelats markanvisning får en exklusiv rätt att förhandla om köp av ett av kommunen ägt markområde under en begränsad tid. I normalfallet är tiden två år men kan variera beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

När markanvisning tilldelas ska byggherren erlägga en markanvisningsavgift som anges i respektive fall.

Markanvisningsavgiften avräknas på köpeskillingen om överlåtelse av markområdet sker. Erlagd markanvisningsavgift återbetalas inte om markanvisningsavtalet bryts.

Ett exploateringsområde kan komma att delas in i flera delområden och anvisas till flera byggherrar.

Vid alla markanvisningar tar kommunen hänsyn till om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet och hur byggherren genomfört tidigare projekt.

2.2 Metoder

För att verkställa en markanvisning finns flera olika metoder. Utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet avgör kommunen vilken metod som ska tillämpas. Kommunen kan komma att tillämpa andra metoder i de fall metoderna nedan inte är lämpliga för det enskilda fallet.

2.2.1 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen utser den som kommunen finner mest lämpad att köpa ett markområde.

Anvisning av mark genom direktanvisning kan ske antingen genom ett separat beslut om att tilldela en byggherre markanvisning, eller direkt i ett markanvisningsavtal. När alla förutsättningar i markanvisningsavtalet uppfyllts tecknas ett avtal om genomförande och marköverlåtelse.

2.2.2 Anbud

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning ska tilldelas den anbudsgivare som lämnar det bästa anbudet utifrån i anbudsinsbjudan uppställda kriterier. Anbudsinsbjudan publiceras på kommunens webbplats www.kungsbacka.se. När en anbudsinsbjudan publiceras skickas ett meddelande till intressenter i kommunens intressentlista samt övriga som kan antas ha intresse av att lämna anbud. Intresseanmälan kan lämnas på kommunens webbplats om markanvisningar.

I anbudsinbjudan anger kommunen vilket underlag som krävs för utvärderingen och vilken grad av detaljering som det enskilda projektet fordrar. Kriterierna för utvärdering varierar från fall till fall. Exempel på utvärderingskriterier är pris, gestaltning eller andra frågor kopplat till områdets förutsättningar. I anbudsinbjudan anges hur utvärderingskriterierna viktas vid utvärderingen.

Projektledaren för ärendet sätter samman en grupp av tjänstemän för utvärdering. Sammansättningen av gruppen beror på de krav som ställts upp i anbudsinbjudan. Utvärderingsgruppen redovisar resultatet av utvärderingen och kommunens politiker beslutar att anta ett eller flera av de inlämnade anbuden. Efter att ett eller flera anbud antagits tecknas markanvisningsavtal. När alla förutsättningar i markanvisningsavtalet uppfyllts tecknas ett avtal om genomförande och marköverlåtelse.

2.2.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är en variant på anbudsförfarande där det ställs högre krav på omfattningen av inlämnat material. Metoden används framförallt i projekt där kommunen i större grad önskar inspel och idéer gällande områdets användning, utformning och gestaltning.

Utvärdering sker av en jury som utses i respektive projekt. Juryn redovisar resultatet av utvärderingen och kommunens politiker beslutar att anta ett eller flera av de inlämnade anbuden. Efter att ett eller flera anbud antagits tecknas markanvisningsavtal. När alla förutsättningar i markanvisningsavtalet uppfyllts tecknas ett avtal om marköverlåtelse.

2.3 Markprissättning

En fastighets värde beror på dess läge och vad den får användas till. Utgångspunkten är att kommunen säljer mark för ett marknadsmässigt pris. De krav som kommunen ställer på en byggherre kan påverka priset på fastigheten. Det kan vara krav så som en viss andel hyresrätter, hyresnivå eller andra åtaganden.

Byggherre utses genom utvärdering av inkomna anbud och på så sätt säkerställs att kommunala fastigheter säljs till marknadspris. Den byggherre som har lämnat det mest fördelaktiga anbudet är den som kommer att tilldelas markanvisning.

Vid direktanvisning gör kommunen en värdering av fastigheten för att säkerställa en marknadsmässig prisnivå. Värdering av fastigheter eller delar av fastigheter, med ett uppskattat värde upp till 10 prisbasbelopp kan göras internt av kvalificerade tjänstemän. Prisnivåer däröver ska värderas av extern värderare som har auktorisation av Samhällsbyggarna.

2.4 Ekonomi

Huvudprincipen vid bostadsprojekt är att byggherren bekostar planläggningen. Vid verksamhetsområden är huvudprincipen att kostnad för planläggning bärs av kommunen och därmed ingår i markpriset.

Byggherren ansvarar för kostnader för utförande av allmän plats och andra åtgärder utanför planområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Detta löses där kommunen är huvudman genom exploateringsbidrag eller gatukostnadsersättning.

2.5 Markanvisning för bostäder

Normalförfarandet vid bostadsexploatering är att kommunen har tagit fram ett planprogram för ett område. Markanvisning sker därefter genom anbudsförfarande innan detaljplanearbete påbörjas och utsedd byggherre deltar i detaljplanearbetet.

Direktanvisning kan tillämpas till exempel när det på grund av fastighetsindelning bara finns en rimlig köpare eller om en byggherre har ett projekt som kommunen ser ett stort intresse i att få genomfört i kommunen.

Där det är rimligt och lämpligt, kräver kommunen att viss del av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

2.6 Markanvisning för verksamheter och näringsliv

Normalförfarandet vid exploatering av verksamhetsmark är att kommunen direktanvisar till en byggherre. Kommunen utser en byggherre vars verksamhet passar bäst för platsen. Den byggherre som önskar mark för verksamheter i kommunen kan anmäla sig till intressentlistan på kommunens webbplats om markanvisningar.

Anbudsförfarande kan tillämpas när två likartade verksamheter visat intresse för samma plats.

3 Riktlinjer för exploateringsavtal

3.1 Principavtal

I de fall där exploateringsavtal är aktuellt ska ett principavtal mellan kommunen och byggherren tecknas innan detaljplanearbete påbörjas, undantaget där det är uppenbart obehövt. Principavtalet reglerar övergripande genomförandefrågor i kommande planläggning. Det reglerar också den huvudsakliga fördelningen av kostnader och ansvar för detaljplanens genomförande. Kvantifiering av kostnader sker normalt i ett senare skede.

3.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska ingås i alla ärenden där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av byggherren före detaljplanen antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Detaljplanen antas efter att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

Innehållet i ett exploateringsavtal varierar från fall till fall. Som utgångspunkt ska avtalet innehålla:

- definition av exploateringsområdet
- tidplan för exploateringsområdets utbyggnad inklusive eventuell etappvis utbyggnad
- fördelning av ansvar för utbyggnad inom exploateringsområdet
- samt eventuella marköverlåtelser mellan kommunen och byggherren. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att byggherren överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på byggherrens bekostnad. Utbyggnaden sker till självkostnadspris och fördelas vid behov mellan byggherrar, enligt reglerna om gatukostnader i PBL. Betalning kan ske löpande i takt med att område byggs ut eller som engångsbetalning till exempel när bygglov beviljas.
- Vid enskilt huvudmannaskap utför byggherren utbyggnad av allmän plats och anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning utan ersättning. Byggherren ansvarar för samordning med eventuell befintlig gemensamhetsanläggning.
- Åtgärder inom kvartersmark ansvarar byggherren för.
- Reglering av kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför exploateringsområdet, om dessa behövs för exploateringsområdets utbyggnad och är rimliga med hänsyn till byggherrens nytta av åtgärden.
- Reglering av byggherrens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av byggherrens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om, och bekostande av förrättningsåtgärder.
- Byggherrens skyldighet att, där det är rimligt och lämpligt, upplåta viss del av bostäderna med hyresrätt samt att samtliga eller del av dessa ska förmedlas via kommunens bostadsförmedling
- I normalfallet en av kommunen bestämd säkerhet från byggherren, för att säkerställa byggherrens åtaganden.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.
- Alla byggherrens åtagande kan komma att kopplas till en klausul om vite.