



RIKTLINJER för MARKANVISNING och EXPLOATERINGSAVTAL



Innehåll

| | |
|--|----|
| Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal | 3 |
| Markanvisning generellt | 5 |
| Markanvisning vid ny detaljplan eller inte detaljplanerad mark | 6 |
| Markanvisning där gällande detaljplan finns | 8 |
| Exploateringsavtal | 10 |

Värnamo kommun
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Mark och exploateringsavdelningen
331 83 Värnamo

Juni 2015

1. Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

1.1 Bakgrund

En ny lag, som anger att kommunen ska ta fram riktlinjer för markanvisning - Lag om riktlinjer för kommunal markanvisning - trädde i kraft 2015-01-01. Dessa riktlinjer ska beskriva villkor och förutsättningar för exploatörer gällande markanvisning och exploateringsavtal i Värnamo kommun.

Riktlinjerna för markanvisning ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av kommunägda markområden för exploatering, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för prissättning.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska klargöra principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner och andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal med kommunen, enligt 6 kap. 39 § Plan- och bygglagen.

Kommunen får inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning i andra ärenden enligt plan- och bygglagen eller i samband med genomförande av detaljplanen.

Skulle sådana krav finnas, lämnas dessa utan verkan såvida inte kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, eller, kommunen i detaljplanen bestämmer om skydd mot olika typer av störningar eller placeringar, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret och dess mark- och exploateringsavdelning har delegation på att köpa och sälja mark. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har även ansvar för framtagande av nya detaljplaner, samt att se till att det finns byggbar mark för bostäder och verksamheter, exploateringar som innebär tillskapande av infrastruktur av övrig allmän platsmark.

1.2 Syfte

Riktlinjerna ska vara ett vägledande (ej juridiskt bindande) underlag för exploatörer som verkar i kommunen samt för det interna arbetet inom miljö- och stadsbyggnadskontoret och politiska beslut. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjerna gäller för markanvisning och exploateringsavtal för byggnation av bostäder, kontor, verksamheter, handel och industri.

1.3 Definitioner

Ett markanvisningsavtal är ett avtal som avser en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre vilket ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggelse. Se vidare under avsnitt 3 när markanvisningsavtal ingås.

En medgiven markanvisning är ett beslut av kommunen att anta en byggherres anbud/intresseanmälan för ett givet område inför upprättande av köpeavtal, se vidare under avsnitt 4.

Ett exploateringsavtal är ett avtal som beskriver genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare, avseende mark som inte ägs av kommunen, se vidare under avsnitt 5. Avtal mellan kommunen och staten gällande utbyggnad av statlig transportinfrastruktur utgör dock inte exploateringsavtal.

2. Markanvisning generellt

Markanvisning används som ett medel för att nå uppsatta tillväxtmål och på det viset tillskapa den utveckling av byggnation som kommunen önskar.

Markanvisning innebär att tydliggöra kommunens mål för överlåtelse av markområden för byggnation, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

2.1 Markanvisningsmetoder.

Värnamo kommun använder sig idag av både anbudsförfarande och direktanvisning som metoder för markanvisning.

Värnamo kommun har av tradition valt en form av anbudsförfarande som innebär att kommunen tar fram ett prospekt på respektive projekt. Möjliga byggherrar inbjuds därefter genom annons samt ett allmänt utskick att anmäla intresse för aktuellt projekt. Byggherre antas genom beslut i kommunfullmäktige förutsatt att ett markanvisningsavtal undertecknats.

Genom kommunfullmäktiges beslut 2015-05-28, § 128, får miljö- och stadsbyggnadsnämnden inom detaljplanelagt område direktanvisa kvartersmark för bostadsändamål med en areal understigande 5 000 kvadratmeter. Direktanvisningen initieras av byggherren genom att denne hos kommunen anmäler om intresse av att förvärva ett visst markområde, följt av att ett miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att medge byggherren markanvisning.

3. Markanvisning vid ny detaljplan eller inte detaljplanerad mark

3.1 Fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av ny detaljplan

När kommunfullmäktige antagit markanvisningsavtalet kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Kommunens inriktning är att byggherren efter det att besked om planläggning getts, ingår ett planavtal med kommunen för att närmare reglera ansvaret mellan parterna. Kostnaden för planavtalet ska följa kommunens fastställda taxa.

Samtliga kostnader kopplade till markanvisningsavtalet och genomförande av detaljplanen bekostas av byggherren.

Senast inom 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft ska köpehandlingar upprättas och undertecknas.

Byggherren ska bekosta åtgärder på infrastruktur och allmän platsmark som är föranlett av detaljplanens genomförande. I det fall samordningsvinster kan nås eller att dessa åtgärder bidrar till en bättre helhetslösning, kan kommunen bekosta vissa delar efter att detta överenskommit i ett särskilt avtal.

I det fall projektet inte genomförs inom överenskommen tid ansvarar byggherren själv för sina kostnader fram tills dess att projektet avbryts.

3.2 Handläggningsrutiner

Vid anbudsförfarande tar kommunen fram ett prospekt som antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Därefter annonseras markanvisningen och utvärdering av inkomna anbud sker enligt förutsättningarna i prospektet.

Ett markanvisningsavtal upprättas med den byggherre vars anbud bedöms vara det bästa. Senast tre månader efter det att kommunfullmäktige har antagit markanvisningsavtalet ska ett planavtal upprättas.

Köpehandlingar ska upprättas senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid undertecknandet erläggs en handpenning på normalt 10 % av köpeskillingen.

3.3 Grundläggande villkor och riktlinjer

Anbud på markanvisning ska skickas in till kommunen tillsammans med en översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper, upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och gestaltning samt tekniska frågor av vikt.

Kommunen bedömer inkomna anbud efter de kriterier som framgår av det framtagna prospektet för respektive område. Oftast är priset per kvm/BTA redan bestämt varför stor vikt kommer att läggas vid den arkitektoniska utformningen, hur föreslagen bebyggelse anpassas till omkringliggande område liksom exploatörens praktiska och ekonomiska förmåga att genomföra byggnationen.

Kommunen gör en bedömning i varje enskilt fall av upplåtelseform, varför det kan komma att villkoras att en viss del av exploateringen ska utgöra hyresrätter.

Vid överlåtelse av mark använder kommunen sig av byggnadsvillkor som innebär att minst grund för huvudbyggnad ska påbörjas inom överenskommen tid, dock längst 24 månader från tecknandet av köpehandling. I det fall byggnadsvillkoret ej uppfylls, återbetalas ej handpenningen som erläggs vid avtalsundertecknandet och markområdet återgår till kommunen.

Kommunen förbehåller sig alltid fri prövningsrätt.

3.4 Markprissättning

I prospektet för respektive markanvisning framgår det från början vad kommunen förväntar sig att ta ut per kvm/BTA. Detta pris är satt utifrån av kommunen bedömt marknadsvärde vid varje enskilt tillfälle.

Kommunen har rätt att avbryta anbudsförfarandet om inte anbudsgivarna anser sig kunna betala utsatt pris.

3.5 Styrande dokument

Kommunens styrande dokument är i första hand det plandokument som anger vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande mål som styr kommunens utbyggnad i stort.

Kommunen har också antagit ett Miljöprogram för byggnader som hanteras i enlighet med avsnitt 1.1.

4. Markanvisning där gällande detaljplan finns

Markanvisning efter anbudsförfarande eller direktanvisning, där en gällande detaljplan finns, avser i första hand mark avsedd för par-, rad-, kedje- eller flerbostadshus.

Villatomter fördelas genom kommunens tomtkö och försäljs genom mark- och exploateringsavdelningen.

Försäljning av mark för verksamheter/industri försäljs genom mark- och exploateringsavdelningen.

Tomtpriset för villatomter och mark för verksamheter/industri följer kommunens fastställda taxa för det avsedda området.

4.1 Utgångspunkter och mål för överlåtelse av mark för byggnation

När markanvisning har medgivits av kommunen kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Köpehandlingar ska vara undertecknade senast tre månader efter det att markanvisning getts.

Vid överlåtelse av mark använder kommunen sig av byggnadsvillkor som innebär att minst grund för huvudbyggnad ska påbörjas inom överenskommen tid dock längst 24 månader från tecknandet av köpehandling. I det fall byggnadsvillkoret ej uppfylls, behålls den handpenning som erläggs vid avtalsundertecknandet och markområdet återgår till kommunen.

I det fall projektet inte genomförs inom överenskommen tid ansvarar byggherren själv för sina kostnader fram tills dess att projektet avbryts.

4.2 Handläggningsrutiner

Vid anbudsförfrågan tar kommunen fram ett prospekt som godkänns av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Därefter annonseras markanvisningen och utvärdering av inkomna erbjudanden sker enligt förutsättningarna i prospektet.

Vid direktanvisning av markområde ska intresseanmälan skickas till Värnamo kommun, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen, 331 83 Värnamo. Byggherren meddelas därefter inom 30 dagar om markanvisning kan komma att medges.

En byggherre medges markanvisning genom beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Kommunen upprättar därefter köpehandlingar som ska undertecknas av byggherren senast tre månader efter det att markanvisning medgetts. Vid anbudsförfarande ska köpeavtalet godkännas av kommunfullmäktige.

4.3 Grundläggande villkor och riktlinjer

Anbud/intresseanmälningar på markanvisning ska skickas in till kommunen tillsammans med en översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper, upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och gestaltning samt tekniska frågor av vikt.

Kommunen bedömer inkomna anbud efter de kriterier som framgår av det framtagna prospektet för respektive område samt om inkomna intresseanmälningar följer bestämmelserna i detaljplanen. Oftast är priset per kvm/BTA redan bestämt varför stor vikt kommer att läggas vid den arkitektoniska utformningen, hur föreslagen bebyggelse anpassas till omkringliggande område liksom exploatörens praktiska och ekonomiska förmåga att genomföra byggnationen.

Kommunen gör en bedömning i varje enskilt fall av upplåtelseform, varför det kan komma att villkoras att en viss del av exploateringen ska utgöra hyresrätter.

Vid överlåtelse av mark använder kommunen sig av byggnadsvillkor som innebär att minst grund för huvudbyggnad ska påbörjas inom överenskommen tid dock längst 24 månader från tecknandet av köpehandling. I det fall byggnadsvillkoret ej uppfylls, återbetalas ej handpenningen som erläggs vid avtalsundertecknandet och markområdet återgår till kommunen.

Kommunen förbehåller sig alltid fri prövningsrätt.

4.4 Markprissättning

Samma villkor gäller som för 3.4

4.5 Styrande dokument

Samma villkor gäller som för 3.5

5. Exploateringsavtal

5.1 Fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen

Byggherren står för alla kostnader från ansökan om att ett besked om planläggning getts till dess att utbyggda allmänna utrymmen som gator, gång- och cykelvägar och andra allmänna ytor överlämnas till kommunen för drift och underhåll. Byggherren står även för alla kostnader som externa utredningar inom markområdet som t.ex. buller, geoteknik, arkeologi och sanering. Byggherren kan också få bekosta infrastrukturförändringar utanför det aktuella området som bedöms ha stor inverkan på den tilltänkta exploateringen.

5.2 Handläggningsrutiner

Byggherren lämnar in en ansökan om att få upprätta en detaljplan till Miljö- och stadsbyggnadskontoret. När Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett planuppdrag påbörjas planarbetet och framtagandet av detaljplan. Grunderna för ett exploateringsavtal påbörjas snarast så att ett antaget exploateringsavtal finns klart innan detaljplanen antas.

5.3 När och mot vem tecknar kommunen exploateringsavtal

Kommunen tecknar exploateringsavtal med privat markägare i områden där föreslagna åtgärder är i enlighet med gällande detaljplan.