

# *Förslag till*

## Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

# Innehåll

<b>Bakgrund</b>	<b>2</b>
Lagkrav	2
Definitioner	3
<b>Riktlinjer för markanvisning</b>	<b>3</b>
Markanvisning vid ny detaljplan	4
Markanvisning vid befintlig detaljplan eller där detaljplan saknas	4
Tomter till försäljning enligt taxa	4
Handläggningsrutiner	5
<b>Riktlinjer för exploateringsavtal</b>	<b>6</b>
Kostnader och ansvar	6
Säkerställande av avtal	7
Handläggningsrutiner	7

## Bakgrund

### Lagkrav

#### *Markanvisning*

Enligt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) ska kommunen ta fram riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av kommunägda markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

#### *Exploateringsavtal*

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal, enligt 6 kap. 39 § plan-och bygglagen (PBL). Riktlinjerna 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.

## Definitioner

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 bebyggande (2014:899).

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning 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 transportinfrastruktur (1 kap. 4 § PBL).

Byggherre kan vara fastighetsägare eller en fristående aktör som ansvarar för att exploatera/bebygga ett markområde. I dessa riktlinjer används benämningen exploatör.

## Riktlinjer för markanvisning

Det övergripande målet med riktlinjer för markanvisning är att skapa transparens och ökad tydlighet mot byggherrar och andra intressenter i byggprocessens inledande skede i de fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för nya byggnader. Riktlinjer ger även en tydlighet för handläggarna och minskar handläggningstiden.

Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan exploatören och Hylte kommun där kommunen förbinder sig att sälja tomten till exploatören om de villkor som anges i avtalet uppfylls av exploatören. Markanvisning kan ske genom anbudsförfarande, markanvisningstävling, direktanvisning eller försäljning till fastställd taxa (direkt marköverlåtelse).

### *Markanvisningstävling*

Hylte kommun har ännu inte anordnat någon markanvisningstävling. Kan användas vid särskilda projekt som starkt påverkar stadsbilden och där kommunen vill få fram attraktiva förslag på platsens utveckling. Förslagen ska utgå från de förutsättningar som kommunen ger. Vinnande förslag ligger till grund för planering och genomförande av idéerna. Vid en markanvisningstävling ställer kommunen vanligtvis höga krav på utförande och genomförande, där priset inte är en avgörande faktor.

### *Anbudsförfarande*

Ett enklare tillvägagångssätt än markanvisningstävling. Exploatörer får då lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen satt upp. Kommunen tar därefter ställning till hur villkoren uppfylls, anbudsgivarens möjligheter att genomföra projektet, samt det angivna priset i anbudet.

### *Direktanvisning*

En direktanvisning föregås inte av ett anbudsförfarande. Kommunen väljer istället ut en byggherre som får markanvisningen. Används i första hand om det inte finns intresse hos flera exploatörer att bebygga marken. Priset fastställs utifrån en oberoende värdering.

### *Försäljning enligt taxa*

Hylte kommun säljer idag vanligtvis såväl småhustomter som industrimark till en taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## **Markanvisning vid ny detaljplan**

Exploatören bekostar framtagande av detaljplan (där ansvar och kostnader för detaljplanen regleras i planavtal), projektering och nödvändig lantmäteriförrättning vid bildande av ny fastighet. Exploatören anlägger och bekostar utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanens syfte och finansierar anläggande av allmänna platser där kommunen inte ska vara huvudman.

En handpenning på 10 procent av det slutliga försäljningspriset ska betalas mot faktura från kommunen enligt gällande betalningsvillkor, efter undertecknande av markanvisningsavtal. Senast inom 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft ska köpehandlingar upprättas och undertecknas.

Markanvisningen är begränsad till två år och markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunstyrelsens godkännande. Förlängning kan medges om förseningen inte beror på exploatören. I det fall projektet inte genomförs inom överenskommen tid ansvarar exploatören själv för sina kostnader fram tills dess att projektet avbryts. Vid avbrott upphör avtalet att gälla och i det fall exploatören begärt att projektet ska avbrytas återbetalas inte handpenningen.

## **Markanvisning vid befintlig detaljplan eller där detaljplan saknas**

Markanvisning efter anbudsförfarande eller efter direktanvisning där en gällande detaljplan redan finns, eller där detaljplan saknas och inte ska tas fram, avser i första hand mark för par-, rad-, kedje- eller flerbostadshus.

Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med projektering, anlägger och bekostar utbyggnad av kvartersmark, samt nödvändig lantmäteriförrättning vid bildande av fastighet för bostäder, om inget annat framkommer av detaljplanens beskrivning avseende genomförande. Kommunens tidigare kostnader för anläggande av allmänna platser, lantmäteriförrättningar med mera kan inkluderas i köpeskillingen om det inte är orimligt med hänsyn till projektets omfattning. Vid försäljning av planlagd mark tas planavgift ut vid bygglov enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

En handpenning på 10 procent av det slutliga försäljningspriset ska betalas mot faktura från kommunen inom 30 dagar efter tecknande av markanvisningsavtal. Resterande del av köpeskillingen betalas mot faktura från kommunen enligt gällande betalningsvillkor, efter att avtalets villkor är uppfyllda (se nedan), då även köpekontrakt utfärdas. Tillträde sker då handpenningen kommit kommunen till handa.

Exploatören ska lämna in en komplett ansökan om bygglov inom 18 månader och påbörja minst grund för huvudbyggnad inom överenskommen tid, dock längst 24 månader, från tecknande av markanvisningsavtal. I det fall dessa villkor inte uppfylls, återbetalas inte handpenning som erlagts vid avtalsundertecknandet och markanvisningsavtalet upphör att gälla. Förlängning kan medges vid försening som inte beror på exploatören.

Exploatören får inte överlåta markanvisningsavtalet till annan part utan kommunstyrelsens godkännande.

## **Tomter till försäljning enligt taxa**

### *Villatomter*

Kommunala villatomter säljs enligt gällande taxa (nu 25 kr/kvm), exklusive anslutningsavgifter, lagfartskostnader och bygglovsavgifter. Priset inkluderar kostnader för avstyckning.

Köpeskillingen betalas mot faktura enligt gällande betalningsvillkor, efter tecknande av köpekontrakt. Byggnation ska vara påbörjad på fastigheten inom 24 månader efter undertecknat köpekontrakt. Påbörjas inte byggnation inom den tiden har kommunen rätt att köpa tillbaka tomten utan tillkommande räntor eller värdeökning.

### *Mark för verksamheter*

När försäljning av mark för verksamheter/industri inte sker via anbud, tävling eller direktanvisning säljs marken till en fastställd taxa. För närvarande är tomtpriset 25 kr/kvm, exklusive anslutningsavgifter, eventuella avstyckningskostnader, lagfartskostnader och bygglovsavgifter.

En handpenning på 10 procent av det slutliga försäljningspriset ska betalas av köparen mot faktura från kommunen enligt gällande betalningsvillkor, efter tecknande av markanvisningsavtal. Resterande del av köpeskillingen betalas när nedanstående villkor är uppfyllda. När köpeskillning är betald i sin helhet utfärdas köpebrev. Tillträde sker då handpenningen kommit kommunen till handa.

För att tomter inte ska riskeras köpas på spekulering och förbli obebyggda under lång tid ska markanvisningsavtal tecknas med två villkor:

- En komplett ansökan om bygglov ska vara inlämnad inom 18 månader från undertecknat markanvisningsavtal och
- minst huvudbyggnadens grund ska påbörjas inom 24 månader.

Om villkoren inte uppfylls upphör avtalet att gälla och handpenningen återbetalas inte.

## **Handläggningsrutiner**

Intresseanmälningar om markanvisning görs till kommunens kontaktcenter (KC) som därefter förmedlar anmälan till en handläggare på samhällsbyggnadskontoret (SBK). Beroende på hur stort intresse som visas för en specifik tomt eller ett område, eller om projektet har stort allmänt intresse, väljer kommunen vilket förfarande som är mest lämpligt. Färdiga småhustomter och industrimark säljs enligt kommunens taxa. Byggbara småhustomter återfinns på webbkartan, som nås från kommunens hemsida [www.hylte.se](http://www.hylte.se).

### *Markanvisningstävling*

Vid markanvisningstävling bedömer kommunen inkomna tävlingsbidrag utifrån fyra kriterier:

- arkitektur och kvalitet
- bostädernas attraktivitet
- ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet
- genomförbarhet

För specifika områden kan även andra aspekter vara betydelsefulla. Bedömningen görs av en bedömningsgrupp bestående av kommunens tjänstemän och vid behov externa sakkunniga konsulter. Kommunstyrelsen fattar beslut om vinnande tävlingsbidrag och vem som tilldelas markanvisning. En markanvisningstävling ska pågå minst 10 veckor. Markanvisningsavtal tecknas av kommunstyrelsen eller av den som har delegation.

### *Anbudsförfarande*

Vid ett anbudsförfarande annonserar kommunen anbudsförfrågan i lokala tidningar, på kommunens hemsida och vid behov i andra rikstäckande medier. SBK bedömer de inkomna anbuderna utifrån uppställda villkor i anbudsförfrågan och där är priset en viktig faktor. Även anbudsgivarens möjligheter att genomföra projektet tas i beaktande. Tilldelningsbeslut fattas och markanvisningsavtal tecknas av kommunstyrelsen eller av den som har delegation. Anbudsförfrågan ska vara öppen under minst 4 veckor.

### *Direktanvisning*

Vid spontan intresseanmälan tar SBK fram förslag på lämplig mark eller granskar lämpligheten i ett eventuellt inskickat förslag. Underlag för bedömningen är kommunens översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, planprogram och detaljplaner. Om kommunen äger lämplig mark för ändamålet kan marken säljas genom direkttilldelning. Kommunstyrelsen eller den som har delegation tecknar markanvisningsavtal. Särskild värdering av marken görs inför direktanvisning.

### *Försäljning enligt taxa*

Försäljning av byggklara småhustomter och industrimark sker till fastställd taxa. Markanvisningsavtal respektive köpekontrakt och köpebrev tecknas av kommunstyrelsen eller av den som har delegation.

Vid intresseanmälan om industrimark ska önskemål om tomtstorlek, ort eller en specifik tomt, samt en beskrivning av verksamheten och tänkt bebyggelse lämnas till KC, eller den handläggare KC hänvisar till. SBK tar fram förslag på lämpliga tomter för verksamheten eller bedömer inkomna förslag utifrån kommunens markinnehav, översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, planprogram och detaljplaner. Vid fler förfrågningar på samma tomt när det inte är aktuellt med anbudsförfarande, tilldelas den som först inkommit med intresseanmälan, förutsatt att förslaget är lämpligt för tomt. Exploatören ska redovisa illustrationer på tilltänkt bebyggelse innan markanvisningsavtal tecknas.

Intresseanmälan om villatomt görs till KC, som hänvisar till kommunens handläggare för villatomter.

# Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör för genomförande av en detaljplan där kommunen inte äger marken. Målet med ett sådant avtal är att tydliggöra och precisera detaljplanens intentioner. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska åtaganden, genomförandefrågor, marköverlåtelse och tecknas i samband med att detaljplanen antas. Det ska även säkerställa att kommunen i förekommande fall får ersättning för de kostnader som kommunen har med anledning av exploateringen.

## Kostnader och ansvar

### *Detaljplan*

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av den eller de exploatörer som ansvarar för att exploatera det område som planläggs. Ett särskilt planavtal ska tecknas med samhällsbyggnadskontoret (SBK), där fördelning av kostnader för framtagandet av planen regleras. I det fall planområdet omfattar redan bebyggda fastigheter där ägarna inte aktivt deltar som exploatörer i framtagandet av detaljplanen, ska dessa inte finansiera någon del av kostnaderna för framtagandet av planen. Vid eventuell ökad plannytta för sådana fastigheter ska istället en planavgift tas ut i samband med ansökan om bygglov, enligt kommunens taxa.

### *Gator och allmän plats inom planområdet*

Projektering och byggnation av gator och allmän plats som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras finansieras och utförs av exploatören. Ansvar för och finansiering av drift och underhåll ska framgå av exploateringsavtalet. Där kommunen eller samfällighetsförening ska ansvara för allmän plats ska exploatören överlåta marken utan ersättning.

### *Vatten, avlopp och andra ledningar*

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

### *Övrigt*

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga utredningar, utformning och åtgärder avseende avfallshantering, bullerskydd, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi, arkeologi och annat, som krävs för detaljplanens genomförande.

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska i dessa fall framgå av avtalet.

Eventuella förrättningar (fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar, upprättande av servitut mm) söks och bekostas av exploatören.

I vissa fall kan avsteg från dessa riktlinjer göras i enskilda fall om det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan. Exempelvis kan allmänna anläggningar finansieras delvis eller helt av kommunen eller annan part, om standarden eller nyttan av anläggningarna överstiger vad som är skäligt att exploatören ska bekosta, eller om nyttan i huvudsak är allmän eller för annan part.

## **Säkerställande av avtal**

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Det ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör ska hanteras.

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Det kan utgöras av exempelvis inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.

I avtalet ska framgå vitesförpliktelser för det fall exploatören inte uppfyller sina åtaganden eller håller överenskommen tidplan.

## **Handläggningsrutiner**

Upprättandet av ett exploateringsavtal påbörjas av SBK i samband med att planarbetet startar. Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplaneläggningen kan också exploateringsavtalet komma att behöva ändras. Inför planens antagande ska förhandlingar vara slutförda.

Godkännande av exploateringsavtal och antagande av detaljplan sker samordnat av samma politiska församling. Godkännande och antagande kan ske vid samma tillfälle, men exploateringsavtalet kan även godkännas vid ett tidigare tillfälle. Planen antas endast om avtalet först har godkänts.