

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Diarienummer: KS 2023/00280
Paragraf: §39
Beslutsinstans: Motala kommun
Beslutsdatum: 2024-03-11

Informationsklassning: 1
Dokumentansvarig: Mark- och exploateringsenheten
Giltighetstid: Tillsvidare

Föregående diarienummer:
Föregående beslutsdatum:
Föregående beslutsinstans:
Föregående paragraf:

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	3
2 Riktlinjer för markanvisningar	3
2.1 Markanvisning.....	3
2.1.1 Markanvisningstävling	4
2.1.2 Anbudsförfarande.....	4
2.1.3 Direktanvisning	4
2.1.4 Markanvisningsavtal	5
2.1.5 Överlåtelseavtal	6
2.2 Tomter till försäljning.....	6
3 Riktlinjer för exploateringsavtal	7
3.1 Exploateringsavtal	7
3.1.1 Process.....	7
3.1.2 Avtalets innehåll	7

1 Inledning

Motala växer och kommunen strävar efter att skapa goda förutsättningar för att bo, leva och verka både i stad och på landsbygd. Tillsammans med olika aktörer skapar kommunen förutsättningar på marken för att bygga om, bygga nytt och ta tillvara kvaliteter vid exploatering.

Motala kommun arbetar aktivt med frågor kopplat till mark och exploatering. Markanvisningar och exploateringsavtal är verktyg som används i arbetet med mark- och exploateringsfrågor. Detta dokument har tagits fram för att tillgodose de lagkrav som har stadgats för riktlinjer kring markanvisningar och exploateringsavtal, i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar respektive 6 kap. plan- och bygglag (2010:900). Riktlinjerna är generella och avvikelser kan förekomma i enskilda fall.

2 Riktlinjer för markanvisningar

2.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunalt ägd mark för byggnation. Ensamrätten gäller under en begränsad tid och till vissa givna villkor. Motala kommun tillhandahåller ett intresseregister för byggherrar som är intresserade av att automatiskt ta del av kommande inbjudningar om markanvisning.

Markanvisningen påbörjas genom tecknandet av ett markanvisningsavtal. Innan markanvisning tecknas i vissa fall ett föravtal. Den vanligaste utgångspunkten i en markanvisning är att en ny detaljplan behöver upprättas parallellt med markanvisningen. Markanvisningsavtalet tecknas vanligtvis i ett tidigt skede i planarbetet. En markanvisning fullföljs sedan genom tecknandet av en överlåtelsehandling i form av ett köpeavtal eller en överenskommelse om fastighetsreglering. Överlåtelsehandlingen reglerar slutligt den marköverlåtelse som ska ske och utefter vilka villkor. Motala kommun arbetar med markanvisningar via markanvisningstävling, anbudsförfarande eller direktanvisning.

Vid markanvisning tar kommunen hänsyn till byggherrens erfarenhet av liknande projekt samt byggherrens ekonomiska stabilitet. Byggherren ska ha ett långsiktigt intresse av att genomföra markanvisningen. Kommunen kan begära handlingar som redovisar byggherrens förutsättningar, organisation och ekonomi. Handlingar som visar tänkt bebyggelse kan också komma att begäras. Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet i form av exempelvis moderbolagsborgen, förskottsbetalning, bankgaranti eller liknande.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Om ett markanvisningsavtal tecknas innan detaljplanen har vunnit laga kraft kan kommunen inte garantera detaljplanerad mark för byggnation.

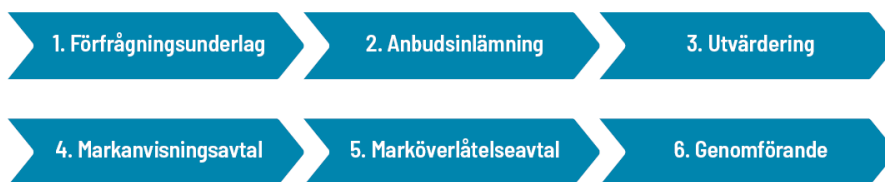
2.1.1 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling anordnas i områden med högre krav på utformning och gestaltning. Utvärderingskriterier utarbetas inför varje specifik markanvisningstävling. Förfrågningsunderlag skickas ut till registrerade i intresseregistret. Annonsering kan även ske i media och på kommunens hemsida. Tävlings tiden bestäms i varje enskild tävling. Utvärdering av inkomna bidrag sker enligt angivna förutsättningar i förfrågningsunderlaget.



2.1.2 Anbudsförfarande

Vid vissa projekt kan ett anbudsförfarande tillämpas. Det är ett enklare förfarande som kräver färre resurser och mindre material från såväl kommun som byggherre. En anbudsförfrågan annonseras och hålls öppen i minst fyra veckor. Förfrågningsunderlag för områden aktuella för markanvisning skickas ut till intressenter i intresseregistret. Publicering kan även ske i media och på kommunens hemsida. Handläggningstiden bestäms i varje enskilt fall. Utvärdering av inkomna anbud sker enligt angivna förutsättningar i förfrågningsunderlaget.



2.1.3 Direktanvisning

Direktanvisning kan användas vid markanvisning utan konkurrens för objekt som tidigare erbjudits marknaden. Det kan också användas när en särskilt intressant idé presenteras som inte tidigare övervägts. Direktanvisning är även aktuellt vid mindre justering av befintlig fastighet.



2.1.4 Markanvisningsavtal

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal som ska reglera förutsättningarna inför ett överlåtelseavtal. Avtalets struktur och innehåll kan variera beroende på områdets och projektets unika förutsättningar.

Avtalet ska reglera ansvar och kostnader för genomförande. Följande allmänna villkor gäller för markanvisning:

- Markanvisningen är tidsbegränsad. Träffas inte överlåtelseavtal inom avtalad tid återgår markanvisningen. Kommunen kan i vissa fall medge förlängning. Förlängning är endast aktuell om försening inte beror på byggherren eller dennes roll i processen
- Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande
- En markanvisning kan återtas om kommunen har skäl att anta att byggherren inte förmår eller avser genomföra projektet utefter villkoren i markanvisningsavtalet. Ett återtagande ger ingen rätt till kompensation eller ersättning för byggherren
- Eventuella policydokument och gestaltungsprogram som finns för ett visst område ska följas av byggherren
- Handpenning för markanvisningen betalas efter att markanvisningsavtalet undertecknats av båda parter
- Kommunen har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud i en markanvisningstävling efter bedömning av anbudet
- Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning nödvändig för överlåtelsen

I markanvisningsavtalet regleras pris för marken samt eventuella exploateringsbidrag som byggherren ska bidra med kopplat till nödvändig infrastruktur, åtgärder på allmän platsmark eller kopplat till allmänna anläggningar.

Vid markprissättning förhåller sig kommunen till marknadsvärdet för marken i fråga, i enlighet med Kommunallag (2017:725) och EU:s stadsstöddregler. Detta för att inte gynna enskilda. Vid osäkerhet kring marknadsvärdet ska en oberoende expertvärdering utföras. Markpriset kan vara fast utefter marknadsvärdet eller erbjudas till högstbjudande. Om

markpriset är fastställt i samband med undertecknande av markanvisningsavtalet och tillträdet sker långt senare kan priset komma att justeras i förhållande till den nya värdetidpunkten.

2.1.5 Överlåtelseavtal

En markanvisning fullföljs genom tecknande av ett överlåtelseavtal. Det kan vara i form av ett köpeavtal eller en överenskommelse om fastighetsreglering. Överlåtelsehandlingen ska slutligt reglera villkoren för marköverlåtelsen. Vanligen regleras i överlåtelseavtalet även övriga åtaganden kopplade till detaljplanens genomförande.

Markanvisningens giltighet upphör om överlåtelsehandling inte tecknas inom avtalad tid.

2.2 Tomter till försäljning

Motala kommun tillhandahåller lediga tomter för verksamhet och industri. Priserna för verksamhetsmarken är fastställda och urvalet sker via direktanvisning eller anbudsförfarande. Verksamhetsmarken ska vara detaljplanelagd och utbyggd med nödvändig infrastruktur. Gatukostnader samt kostnader för fastighetsbildning ingår vanligen i priset medan anslutningsavgifter till respektive huvudman betalas av byggherren/företaget.

Lediga småhustomter tilldelas genom kommunens tomtkö. Priserna för tomterna är fastställda och direktanvisas till privatpersoner utefter köplats. Tomter som inte blir sålda via tomtkön kan säljas via mäklare. Priset är i normalfallet inklusive detaljplanekostnader, gatukostnader och fastighetsbildningskostnader. Köparen betalar bygglovskostnader och anslutningsavgifter.

3 Riktlinjer för exploateringsavtal

3.1 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kan ingås mellan kommunen och en exploatör som vill bebygga sin fastighet, men där förutsättningarna kräver en ny detaljplan. Kommunen är således inte markägare. Ett exploateringsavtal upprättas för att reglera genomförandet av detaljplanen.

3.1.1 Process

Inför tecknandet av ett exploateringsavtal kan kommunen kräva att exploatören redovisar information om företagets organisation, ekonomi och referensprojekt. Kommunen kan även kräva att exploatören tillhandahåller moderbolagsborgen, självständig bankgaranti eller annan av kommunen godtagbar säkerhet avseende exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet.

Förhandlingar om exploateringsavtal inleds när detaljplanearbetet har avtalats och påbörjats. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska ha arbetats fram i tidigt skede i detaljplaneprocessen. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.



3.1.2 Avtalets innehåll

Exploateringsavtalet behandlar i huvudsak ansvarsfrågor, kostnader för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, marköverlåtelse av allmänna platser och kvartersmark samt övriga frågor lämpliga att reglera.

Följande allmänna villkor gäller för exploateringsavtal:

- Om projektet inte genomförs ska exploatören ersätta kommunen för nedlagda kostnader
- Exploatören bekostar åtgärder på allmän platsmark som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Kostnadens storlek bedöms utifrån hur stor nytta exploatören har av åtgärderna
- Vid etappvis utbyggnad kan kostnader för åtgärder på allmän platsmark fördelas mellan etapperna och efter vad som är rimligt i förhållande till den nytta exploatören har av åtgärderna

- Om kommunen medger att exploatören utför utbyggande av allmän platsmark ska utförandet följa den kommunala standard som finns i kommunen
- Exploatören förväntas ansöka om och bekosta fastighetsbildning nödvändig för att genomföra detaljplanen inklusive eventuell intrångsersättning
- Ersättning för mark som ska överföras fastställs utefter marknadsvärde
- En exploatör får inte bekosta byggnadsverk för vård, omsorg eller skola som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla
- Kommunen tillämpar i regel inte medfinansieringsersättning kopplat till kommunens bidrag vid byggnation av statlig eller regional infrastruktur som kan medföra värdeökning av exploatörens fastighet.