



NÄSSJÖ KOMMUN

Författningssamling

Antagen av tekniska servicenämnden 2015-11-12 § 121

Reviderad: 2018-01-18 § 9

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Bakgrund

Dessa riktlinjer beskriver villkor och förutsättningar för markanvisning och exploateringsavtal i Nässjö kommun för byggherrar. Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjning och framtagande av mark för olika ändamål.

Sedan 2015-01-01 har en ny lag börjat gälla, som anger att kommunen ska ta fram riktlinjer för markanvisning, enligt Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för att ingå exploateringsavtal, enligt 6 kap. 39 § Plan- och bygglagen.

Tekniska servicenämnden representerar kommunen som markägare och har delegation att handlägga frågor som har samband med kommunens fastighetspolitik.

Syfte

Riktlinjerna ska vara ett vägledande underlag för byggherrar, det interna arbetet på tekniska serviceförvaltningen och även utgöra ett vägledande underlag för politiska beslut. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

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

Definitioner

En markanvisning innebär 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.

Exploateringsavtal tas fram för att säkerställa att vägar och allmän platsmark blir utbyggda i enlighet med detaljplan, där kommunen inte äger marken.

Markanvisning generellt

Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av byggnationen som kommunen önskar för att uppnå satta tillväxtmål.

Markanvisningen innebär att kommunens mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområde för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning ska bli tydliggjorda.

Markanvisningsmetoder

Det finns flera olika metoder för markanvisning och Nässjö kommun tillämpar två metoder, direktanvisning och anbudsförfarande. Vid initiering av exploateringsprojekt ska tekniska servicenämnden besluta om mark ska anvisas via direktanvisning eller anbudsförfarande.

- **Direktanvisning**
En direktanvisning är en markanvisning som genomförs med byggherrar som lämnat intresseanmälan.
- **Anbudsförfarande**
Anbudsförfarande innebär markanvisning som föregåtts av någon form av anbudsförfarande där en jämförelse av intresserade byggherrar skett, till exempel en markanvisningstävling.

Markanvisning

Grundläggande villkor

När tekniska servicenämnden har medgivit markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Om förutsättningarna i markanvisningsavtalet uppfylls tecknas ett marköverlåtelseavtal. I vissa fall kan byggherren ha ensamrätt att marknadsföra och sälja hus medan kommunen säljer tomterna direkt till byggherrens slutkund.

Om inte annat särskilt har avtalats står parterna själva för nedlagda kostnader om markanvisningsavtalet eller marköverlåtelseavtalet förfaller.

Vid markanvisning av mark för vilken ny detaljplan ska upprättas är det normala förfarandet att tekniska servicenämnden beställer detaljplanen. Kostnaden för detaljplanen tas i normalfallet ut som en planavgift i samband med byggnationens bygglov.

Utgångspunkten för kommunen är att i varje exploateringsområde få kostnadstäckning för utbyggnad av allmänna platser. Kostnaden täcks antingen via köpeskilling eller också via särskild exploateringsersättning, exempelvis gatukostnadsersättning.

Handläggningsrutiner

Intresseanmälan vid direktanvisning ska lämnas eller skickas in till tekniska serviceförvaltningen, 571 80 Nässjö.

Vid anbudsförfarande tar kommunen fram ett prospekt som godkänns av tekniska servicenämnden. Sedan annonseras markanvisningen och utvärdering av inkomna anbud sker enligt förutsättningarna i prospektet.

Principer för intresseanmälningar och anbud

Intresseanmälningar bör innehålla en översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper, upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och tekniska frågor av vikt för projektet.

Kommunen bedömer intresseanmälningarna utifrån byggherrens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, upplåtelseform, fördelning mellan olika aktörer och byggnationens bidrag till att komplettera orten. Andra bedömningskriteriet utifrån specifika objekt kan förekomma.

Krav på anbud och grunder för bedömning ska framgå av respektive prospekt.

Vid överlåtelse eller upplåtelse av mark använder kommunen sig av byggnadsvillkor, som fastställs efter dialog med byggherren. I de fall som byggnadsvillkoret ej uppfylls, behålls handpenning som erläggs vid avtalsundertecknandet av kommunen och fastigheten återgår till kommunen. Andra överenskommelser om handpenning kan förekomma i specifika objekt.

Markprissättning

Kommunen låter göra en värdering av mark som ska säljas till en byggherre vid direktanvisning. Denna värdering ligger sedan som grund i kommunens bedömning av prissättningen som ska fastställas i samband med att detaljplanen går upp för antagande.

I anbudsförfarandet låter kommunen också göra en värdering för att kunna värdera anbudena gentemot marknadspriset. Om anbudet inte uppnår det lägsta pris som kommunen har satt utifrån gjord värdering, kan kommunen välja att avbryta markanvisningen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal mellan en byggherre eller fastighetsägare och kommunen som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Tekniska serviceförvaltningen har delegation att teckna sådana avtal inom sin tillåtna kostnadsnivå.

Fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen

I exploateringsavtalet preciseras byggherrens eller fastighetsägarens åtaganden att anlägga eller finansiera gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder, som är nödvändiga för att planen ska kunna genomföras. I byggherrens eller fastighetsägarens åtagande kan även ingå att, utan ersättning, till kommunen överlåta mark för gator, vägar och andra allmänna platser.

Byggherren eller fastighetsägaren svarar alltid för alla förekommande avgifter för bygglov och andra tillstånd, vatten och avlopp, elnät, telekommunikation, fjärrvärme samt andra avgifter som kan förekomma.

Handläggningsrutiner

Byggherren lämnar in en ansökan om planbesked till samhällsplaneringskontoret.

När samhällsplaneringsnämnden har gett planuppdrag påbörjas planarbetet och framtagandet av detaljplan. Grunderna för exploateringsavtalet ska tas fram snarast, så att avtalet kan godkännas av tekniska servicenämnden samtidigt som detaljplanen går upp för antagande.

Säkerhet

Om kommunen ska bygga ut gata och parkmark, begärs en bankgaranti av byggherren innan arbetet påbörjas.

När och var ingår kommunen exploateringsavtal

Kommunen kan välja att ingå exploateringsavtal i områden där kommunen inte är markägare för att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda, först och främst avseende anläggningar och områden som är av allmän karaktär.