



Arjeplogs kommuns riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Dokumenttyp Riktlinje	Dokumentnamn Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal	Fastställd/upprättad Kommunfullmäktige 2022-10-31 § 83	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Giltighetstid Tillsvidare
Dokumentansvarig Samhällsbyggnadschef	Version 1.0	Senast reviderad	Dokumentinformation Dnr Ks 2022/573	Detta dokument gäller för Politik och förvaltning

Innehåll

Riktlinjer för exploateringsavtal	1
Vad är exploateringsavtal?	1
Syftet med exploateringsavtal	1
Vilka avdelningar på kommunen blir involverade?	1
När tecknas ett exploateringsavtal?	1
Vad regleras eller innefattas i ett exploateringsavtal?	2
Kostnader och ansvar inom planområdet	3
Kostnader och ansvar vid åtgärder utanför planområdet	4
Laghänvisningar	5
Riktlinjer för markanvisningsavtal	6
Vad är en markanvisning?	6
Vilka avdelningar på kommunen blir involverade?	6
Vad regleras i ett markanvisningsavtal	6
Hur länge gäller ett markanvisningsavtal?	6
Vilka bedömningsgrunder används vid markanvisning?	7
Vilka metoder används vid markanvisning	7
Val av byggherre	7
Vilka principer används vid markprissättning	7
Markanvisningsavgift	8
Avsteg från riktlinjerna	8
Laghänvisningar	8

Riktlinjer för exploateringsavtal

Vad är exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen.

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna för exploateringsavtal är en del i arbetet för att förtydliga för både nya och befintliga exploatörer vilka grundförutsättningar som gäller för exploateringsprojekt i kommunen.

Arjeplogs kommun kan komma att teckna exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen i de fall där kommunen bedömer att det finns ett allmänt intresse av att planen genomförs. Ett exploateringsavtal får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. En exploatör är oftast en fastighetsägare men kan vara en annan person eller ett företag som genom avtal har rätt att driva exploateringsprojekt på någon annans mark.

Syftet med exploateringsavtal

Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av planen och att fördela kostnadsansvaret samt tydliggöra vem som gör vad mellan kommunen och exploatören. Det innebär också att antagandet av en detaljplan inte kommer ske om inte ett beslut om exploateringsavtal först tagits.

Vilka avdelningar på kommunen blir involverade?

Handläggningen av detaljplaner och exploateringsavtal sker inom samhällsbyggnadsavdelningen där tjänstepersoner från samhällsbyggnadsenheten står för planhandläggningen och samhällsbyggnadchefen står för handläggningen av exploateringsavtalet.

Detaljplaner som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt antas av kommunfullmäktige, däribland innefattas planer som handläggs med utökat förfarande eller som omfattas av exploateringsavtal.

Detaljplaner som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och där exploateringsavtal i förekommande fall inte tecknas, kan antas av miljö-, bygg- och räddningsnämnden enligt gällande delegationsordning.

När tecknas ett exploateringsavtal?

När ett detaljplanearbete påbörjas och detaljplanens konsekvenser kan överblickas inleder kommunen avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför granskning av detaljplanen ska kommunen redovisa principer för avtalets huvudsakliga innehåll. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan omfattningen av exploateringsavtalet ändras. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller i anslutning till att detaljplanen antas.

Vad regleras eller innefattas i ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal ska hantera de frågor som krävs för detaljplanens genomförande, dvs. hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploatören å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommun eller samfällighetsförening (exempelvis vägförening) med flera.

I tabellen nedan listas vad som är vanligt förekommande i ett exploateringsavtal. Tabellen är dock inte helomfattande så saker kan både tillkomma men även uteslutas om de saknar relevans för det enskilda projektet.

Parter	Vanligen kommun och exploatör eller markägare.
Villkor	Villkor för att avtalet ska träda i kraft som exempelvis lagakraftvunnen detaljplan
Plankostnad	Planavtal eller planavgift i bygglov
Marköverlåtelse	Arealer, avstående och tillträdande fastigheter, ersättningar
Utredningar	Förberedande utredande inför planläggning och byggnation. Ansvar för utförande och kostnad
Exploateringsåtagande	Åtgärder inom allmän plats. Vad ska byggas. Vem utför och bekostar
Projektering	Vem utför och bekostar projektering av allmän plats
Garantiåtagande	Förfarande vid slut- och garantibesiktning samt överlämnande av allmän plats
Inmätning	Över och under mark på allmän plats
Vatten- och avlopp	Oftast nettobelopp att betala till kommunen
Gatukostnader	Inget uttag efter exploatörens iordningställande
Parkeringsbehov	Om allmänna platser anses nödvändigt
Brister i utförande	Möjlighet för kommunen att slutföra exploateringen
Säkerhet	Möjlighet för kommunen att finansiera brister
Överlåtelse exploateringsavtal	Krävs i regel nytt beslut från kommunstyrelsen
Medfinansiering	Möjlighet för kommunen att ta ut ersättning för del av kostnad för bidrag till byggande av statlig infrastruktur

Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplanläggning

Alla kostnader för detaljplanläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Innan planarbetet kan påbörjas krävs positivt planbesked från kommunen.

Gator och allmän platsmark inom planområdet

Exploatören finansierar den projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. Om det bedöms lämpligt kan exploatören tillåtas utföra utbyggnaden. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå av avtalet. Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning. Den allmänna platsmarken som överlåts ska hålla en godtagbar standard vilken regleras i exploateringsavtalet eller i förekommande fall enligt kommunala riktlinjer.

Vatten och avlopp samt andra ledningar

I regel ansvarar respektive fastighetsägare för anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el tele bredband med mera om inget annat avtalas medan exploatören står för eventuella kostnader gällande flytt av befintliga ledningar el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur som detaljplanen kan påverka. Exploatören ansvarar även för bekostnad av tillkommande eller uppgradering av infrastruktur som ej skulle behöva komma till stånd utan planens genomförande.

Exploatören bekostar dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Arjeplogs kommuns anvisningar för anslutning till vatten och avlopp inklusive dagvatten ska tillämpas. Detsamma gäller kommunens taxor.

Övriga frågor i enlighet med detaljplan

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geoteknik och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning

I det fall gestaltningsprogram eller motsvarande finns och är aktuellt, eller tas fram i samband med en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen tillämpar både enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är skyldig att motivera varför det inte ska vara kommunalt huvudmannaskap i den aktuella detaljplanen om det finns speciella skäl för att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser. Generellt råder kommunalt huvudmannaskap inom tätort och utanför råder enskilt. Det vanligaste förekommande i Arjeplog vid privata exploateringar är enskilt huvudmannaskap. Det innebär att exploatör bygger ut allmän plats (gata lekplats m.m.) och överlämnar till gemensamhetsanläggning som förvaltar den allmänna platsen. Gemensamhetsanläggning förvaltas därefter normalt av en samfällighetsförening. Vid enskilt huvudmannaskap säkerställer

kommunen med exploateringsavtal att exploatören bygger ut vägar och allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Kostnader och ansvar vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Exempel projektering och byggnation av gator och annan allmän platsmark, som krävs för exploateringen.

Medfinansiering

Exploateringsavtalet kan i sällsynta komma att omfatta medfinansieringsersättning avseende kostnad för bidrag till byggande av statlig väg eller järnväg. I de fall det är aktuellt att ta ut medfinansieringsersättning fattas ett separat beslut där de beräkningsprinciper som ska ligga till grund för ersättningen fastställs och det geografiska området definieras.

Exploateringsavtalet får omfatta medfinansiering för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående.

Fastighetsbildning med mera

Exploatören bekostar, om inget annat avtalas, de eventuella fastighetsbildningsåtgärder eller liknande som krävs, exempelvis fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Övrigt

Avtalet kan, utöver vad som framgår av riktlinjerna, komma att omfatta andra åtgärder som ska bekostas av exploatören.

Säkerställande av avtal

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

Kommunen kan komma att kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, exempel är inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti, eller borgen, exempelvis moderbolagsborgen.

I avtalet kan även vitesförpliktelser skrivas in för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Avsteg från riktlinjerna

Dessa riktlinjer får frångås i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt genomföra en detaljplan eller delar av riktlinjerna inte är applicerbara i det specifika projektet.

Laghänvisningar

Exploateringsavtal regleras i Plan- och bygglag (2010:900).

1 kap 4 § I denna lag avses med

exploateringsavtal: 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.

6 kap. 39 §

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

6 kap. 40 §

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

6 kap. 41 §

Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

6 kap. 42 §

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

Riktlinjer för markanvisningsavtal

Vad är en markanvisning?

Ett markanvisningsavtal rör genomförandet av ny bebyggelse inom markområden som kommunen äger och är en överenskommelse där byggherren får ensamrätt under vissa villkor och begränsad tid att förhandla med kommunen om överlåtelse för byggnation. Markanvisning kan ske före en detaljplan tagits fram eller för redan planlagd mark. Arjeplogs kommun bedömer i vilka fall markanvisning är aktuell och kan tillämpas vid olika typer av byggande, t.ex. bostadsbyggande, verksamheter eller liknande.

Arjeplogs kommun tecknar markanvisningsavtal för kommunalägd mark inom hela kommunen.

Vilka avdelningar på kommunen blir involverade?

Framtagandet av detaljplaner och markanvisningsavtal sker inom samhällsbyggnadsavdelningen där tjänstepersoner från samhällsbyggnadsenheten står för handläggningen av detaljplaner medan samhällsbyggnadschefen står för handläggningen av markanvisningsavtalen.

Beslut om markanvisningsavtal tas av kommunfullmäktige. Beslut kan i vissa fall tas av kommunstyrelsen enligt gällande delegationsordning.

Vad regleras i ett markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal reglerar förutsättningarna för projektet och dess genomförande, och kan innehålla exempelvis ändamål för bebyggelsen, dess volym, hållpunkter och allmänna anläggningar.

Avbryts projektet ger det ingen rätt till ekonomisk ersättning för byggherren eller rätt till ny markanvisning. Om det är uppenbart att byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren har kommunen rätt att återta markanvisningen. Överlåtelse av avtalet till annan byggherre får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska tecknas inom tiden för markanvisningsavtalet. Om bindande marköverlåtelse- och genomförandeavtal inte tecknas inom avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Hur länge gäller ett markanvisningsavtal?

För mark som är planlagd gäller markanvisningen normalt i 6 månader. Tiden kan eventuellt förlängas i de fall byggherren aktivt drivit arbetet och att förseningen inte beror på byggherren eller att de specifika förutsättningarna för området kräver det.

För områden som ska planläggas gäller markanvisningen normalt i 24 månader. Tiden kan eventuellt förlängas i de fall byggherren aktivt drivit arbetet och att förseningen inte beror på byggherren eller att de specifika förutsättningarna för området kräver det. Vinner detaljplanen inte laga kraft har byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Ska planläggningen bekostas av byggherren tecknas ett planavtal.

Vilka bedömningsgrunder används vid markanvisning?

Bedömningsgrunder för en markanvisning tas fram från fall till fall. Utgångspunkterna finns i de allmänna riktlinjer och policys som Arjeplogs kommun arbetat fram och kompletteras med särskilda kriterier som gäller för det specifika området.

Vilka metoder används vid markanvisning

En markanvisning kan starta på olika sätt. Behovet kan t.ex. uppstå i samband med att det planeras för ny bebyggelse eller att befintlig ska utvecklas. Arjeplogs kommun tillämpar tre olika metoder vid markanvisning. Förutsättningarna i varje enskilt fall avgör vilken metod som tillämpas.

Direktanvisning

Direktanvisning används när det finns motiv att direkt välja en byggherre. Kommunen utser då den byggherre som kommunen anser bäst uppfyller ändamålet. Direktanvisning sker genom ett separat beslut eller direkt i ett markanvisningsavtal.

Anbud

Markanvisning genom anbud betyder att den som lämnar det bästa anbudet utifrån de kriterier som finns i anbudsunderlaget får markanvisningen. Kommunen tar fram ett anbudsunderlag där det framgår vilka förutsättningar och kriterier som gäller för området. Markanvisningen och programmet annonseras på Arjeplogs kommuns hemsida och andra medier (valda från fall till fall utifrån behovet). Anbudet kan avse förslag om utformning och användning.

Markanvisningstävling

En markanvisningstävling är en variant av markanvisning genom anbud där kravet på materialet som lämnas in är högre. En markanvisningstävling används ofta när kommunen vill ha uppslag och idéer kring hur området kan användas och utformas. Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag som beskriver förutsättningar och kriterier för bedömning. Markanvisningstävlingen annonseras på Arjeplogs kommuns hemsida och andra medier (valda från fall till fall utifrån behovet).

En jury utvärderar de förslag som kommer in och redovisar resultatet för kommunens politiker. Det förslag som bedöms bäst motsvarar kommunens krav och förväntningar vinner markanvisningstävlingen.

Val av byggherre

Val av byggherre sker utifrån de kriterier och förutsättningar som ges vid varje enskild markanvisning. Arjeplogs kommun tar hänsyn till att byggherren har den kunskap och de ekonomiska förutsättningar som krävs för att genomföra projektet. Har byggherren genomfört tidigare projekt eller markanvisningar kan detta utgöra ett av bedömningskriterierna.

Vilka principer används vid markprissättning

Utgångspunkten vid markprissättning är att kommunen säljer mark till ett marknadsmässigt pris. De krav som ställs på byggherren kan påverka priset.

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift utgår för att främja framdrift i byggherrens genomförande av projektet. Om marköverlåtelse inte sker har kommunen rätt att behålla avgiften.

Avsteg från riktlinjerna

Dessa riktlinjer får frångås i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt genomföra en markanvisning.

Laghänvisningar

Markanvisning regleras i Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag 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.

2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av 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.