

Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisning, optioner & exploateringsavtal	Riktlinje	2016-11-16	Kommunstyrelsen
Dokumentansvarig	Diarienummer	Senast reviderad	Giltig till
Samhällsbyggnadschefen		-	Tillsvidare
Dokumentinformation	Dokumentet gäller för		
	Kommunens hantering av markanvisningar, optioner & exploateringsavtal		

Innehåll

Inledning	3
Markanvisning för bostäder	3
Metoder för markanvisning	4
Bedömningsgrunder vid normal markanvisning	5
Markpris och markanvisningsavgift	5
Ansökan om markanvisning	6
Försäljning av verksamhetsmark	7
Markpris	7
Optioner	7
Överlåtelse av mark	7
Exploateringsavtal	8
Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar	9
Överlåtelse av och ersättning för mark	9

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Inledning

För att tillgodose det ökade behovet av bostäder arbetar Gnesta kommun aktivt med markpolitik och planberedskap. Genom att tydliggöra processerna kring markanvisning- och exploateringsförfarandet skapas en transparens och förutsägbarhet som ger fler intressenter och byggherrar möjlighet att aktivt medverka till kommunens fortsatta utveckling.

Markanvisning för bostäder

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid, och på givna villkor, ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger.

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar.

Markanvisning i Gnesta kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

Tecknas markanvisningsavtal innan detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

Villkor för markanvisning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till ca nio till tolv månader. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt har drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- Senast den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpekontrakt) tecknas. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.
- Sedan markanvisningsavtal har tecknats ska en markanvisningsavgift om 5 % av det uppskattade försäljningspriset på området erläggas till kommunen. Avgiften dras av på köpeskillingen.
- Projekt som avbryts i förtid ger rätt till återbetalning av erlagd markanvisningsavgift om det är kommunen som avbryter anvisningen.
- Projekt som avbryts i förtid av kommunen ger inte byggherren automatiskt rätt till ny markanvisning.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Metoder för markanvisning

Grundprincipen för markanvisning i Gnesta kommun är att alla skall ges möjlighet att komma med förslag på bebyggelse innan markanvisningen tilldelas. Detta är grunden för markanvisningspolicyn och säkerställer att urvalet sker på redan förutbestämda kriterier och att alla aktörer behandlas lika. Grundprincipen kan dock frångås vid tillfällen då ett normalt markanvisningsförfarande skulle bli onödigt kostnadsdrivande eller där särskilda omständigheter gör ett sådant förfarande olämpligt.

I huvudsak tillämpas fyra metoder för markanvisning: normal markanvisning (markanvisningstävling), särskild anvisning, direktanvisning och markanvisning genom anbud. Beslut om markanvisning ska i samtliga fall fattas av kommunstyrelsen.

1. Markanvisningstävling

Urval sker genom en tävling. Tävlingen kan vara öppen, det vill säga alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag, alternativt genom inbjudan, då tre eller fler aktörer bjuds in till tävlingen. Bedömning görs av utsedd urvalsgrupp.

2. Särskild anvisning

Tillämpas i projekt/områden där kommunen vill utveckla en process, ett koncept eller pröva särskild teknik. Det kan tex gälla när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter, samhällsnytta eller i övrigt innehåller intressanta och innovativa idéer till gagn för stadsbyggandet i Gnesta. Byggherre och/eller särskild intressent väljs ut efter erfarenhet och kompetens.

3. Direktanvisning

Anvisning utan föregående urvalsprocess. Denna metod är lämplig t.ex. när utvald exploatör redovisar ett intressant förslag som följer detaljplan, samtidigt som ett normalt förfarande inte antas ge bättre förslag utan snarare riskerar att försena och fördyra processen för kommun och byggherrar.

4. Anbud

Anbuds-förfarande är mest lämpligt att använda för enskilda tomter där kommunen inte har några specifika krav utöver detaljplanens förutsättningar. Beslut om anbuds-förfarande fattas av kommunstyrelsen.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Bedömningsgrunder vid normal markanvisning

Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid markanvisningstävling. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

Markpris: Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan beslutas innan tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.

Gestaltning: Gnesta kommun lägger vikt vid områdets och bostadens utformning, både boende- och utomhusmiljö. Därför är exempelvis ett projekts arkitektoniska utformning av betydelse och hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall valda delar av gestaltungsprogram ett kriterium vid markanvisning.

Mångfald i boendet: Gnesta kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika stadsdelar och områden.

Miljö: Gnesta kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling. Målsättningen är att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive område. Gnesta kommuns miljö- och hållbarhetsplan med underliggande dokument utgör grund vid utvärdering och byggherrar uppmuntras att visa ytterligare ambitioner.

Konkurrens och mångfald på marknaden: Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter. På samma sätt strävar kommunen efter en mångfald bland arkitekter.

Organisation och genomförande: Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

Markpris och markanvisningsavgift

När markanvisningsavtalet tecknas ska byggherren erlägga en markanvisningsavgift. Denna avgift utgör 5 % av den uppskattade köpeskillingen och räknas av köpeskillingen vid en försäljning. Markanvisningsavgiften återbetalas inte vid en avbruten markanvisning eller om köp inte kommer till stånd. Undantag görs om kommunen avbryter markanvisningen i förtid. Bedömning görs i det enskilda fallet ifall ytterligare undantag kan aktualiseras. Markpriset grundar sig på en extern, oberoende värdering av området och beslutas av kommunstyrelsen. Priset ska vara marknadsmässigt, men inte marknadsledande. Beslut om att tillämpa anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen. I köpeskillingen ingår gatukostnader. Kommunen strävar efter att kostnader för vatten och avlopp ska ingå i köpeskillingen. Om detta ej är möjligt ska byggherren erlägga anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa. I köpeskillingen ingår inte anslutningsavgift för el, bredband eller fjärrvärme.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Kommunen har härutöver att förhålla sig till EU:s statsstödsregler. Dessa innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris eller köpa mark till överpris, samt att åtgärden leder till eller hotar att leda till snedvriden konkurrens och hotar påverka handeln mellan medlemsstaterna.

Överlåtelse av mark

Om byggherren inom markanvisningstiden finner att det finns en marknad för sin byggnadsidé tecknas ett köpekontrakt. I köpekontraktet villkoras att kvalitetskontroll i form av bygglov med mera ska ske innan byggherren får tillträde till fastigheten. När kvalitetskontroll är genomförd och köpeskilling erlagd kan byggherren påbörja byggnation.

Villkor i köpekontrakt:

- *Tillträde:* Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och kommunens uppställda kvalitetskrav och övriga giltighetsvillkor är uppfyllda. Kvalitetskraven kontrolleras under bygglovsprocessen. Normalt sker tillträde först när bygglov ges. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft eller att köpekontraktet ska godkännas av kommunstyrelsen.
- *Köpeskilling:* Köpeskillingens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när köpeskilling och handpenning ska erläggas.
- *Byggnadsskyldighet:* Vid försäljning av mark för bostäder gäller att planerad byggnad påbörjas inom sex till åtta månader efter beviljat bygglov. Detta krav är viktigt för att inte fastigheten ska läggas i byggherrens markreserv.
- *Vite:* Om inte byggnadsskyldigheten eller andra villkor uppfylls utgår vite. Vitets storlek beror på överträdelsens art.
- *Överlåtelseförbud:* Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.
- *Giltighet:* För köpekontraktets giltighet krävs att Köparen har inkommit med ansökan om bygglov inom i kontraktet föreskriven tid. Tidsgränsen sätts vanligen till ca 6 månader efter undertecknat avtal.

Ansökan om markanvisning

Kommunen för en lista över byggherrar som har visat intresse av att bygga i Gnesta. Intresselistan används som underlag för informationsutskick, inbjudningar till markanvisningstävlingar, med mera. Det är upp till varje enskild byggherre att se till att de kontaktuppgifter som har lämnats stämmer och är uppdaterade. Vid normalt markanvisningsförfarande (markanvisningstävling) annonseras tävlingen på kommunens hemsida och inbjudan att delta skickas till byggherrar på intresselistan. För att delta i en markanvisningstävling ska man följa anvisningarna i inbjudan. Byggherrar som i övrigt önskar markanvisning i Gnesta ska anmäla detta till kommunen.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Beroende på projektets art och förutsättningar i övrigt varierar den tid det tar innan beslut om markanvisning kan fattas.

Försäljning av verksamhetsmark

All mark som säljs för verksamhetsändamål, till exempel handel och industri, är detaljplanelagd och har utbyggt vatten-, avlopps- och gatunät. Verksamhetsmark säljs som råmark. För att möta verksamhetshavarens behov är marken inte avstyckad innan försäljning sker. Nödvändig fastighetsbildning står köparen för.

Verksamhetshavare som är intresserade av verksamhetsmark kontaktar kommunen. Efter förhandling tecknas köpekontrakt. Själva försäljningen sker genom kommunstyrelsen enligt gällande delegationsordning. Försäljning kan föregås av att företaget beviljas option på området.

Markpris

Kommunstyrelsen beslutar om priset utifrån en extern, oberoende värdering där priset ska marknadsmässigt men ej marknadsledande.

Markpriset beräknas utifrån antalet kvadratmeter som säljs. I köpeskillingen ingår gatukostnader. Kommunen strävar efter att kostnader för vatten och avlopp ska ingå i köpeskillingen. Om detta ej är möjligt ska byggherren erlægga anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa. I köpeskillingen ingår inte anslutningsavgift för el, bredband eller fjärrvärme.

Finns flera intressenter för ett specifikt markområde kan anbudsförfarande komma att tillämpas. Beslut om anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen. Vid försäljning av verksamhetsmark gäller samma regler som vid försäljning av bostadsmark beträffande EU:s statsstödsregler.

Optioner

En option är en överenskommelse mellan kommunen och en verksamhetshavare som ger verksamhetshavaren rätt att under en begränsad tid ensam förhandla med kommunen om köp av mark inom ett verksamhetsområde.

Optionstiden tidsbegränsas till maximalt 6 månader och kan förlängas högst 2 gånger. I optionsavtalet anges försäljningspris vid en framtida försäljning av området.

Beslut om optionsavtal enligt ovan fattas, enligt delegationsordningen, av kommunstyrelsen.

Överlåtelse av mark

När optionstiden upphör ska avtal om köp tecknas (köpekontrakt). En option är inte en förutsättning för köp. Köpekontrakt kan således tecknas direkt, utan föregående optionsavtal.

I köpet anges de förutsättningar som gäller för köpet.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Villkor i köpekontrakt:

- *Tillträde:* Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och övriga giltighetsvillkor är uppfyllda. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft.
- *Köpeskilling:* Köpeskillingens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när köpeskilling ska erläggas.
- *Byggnadsskyldighet:* Vid försäljning av verksamhetsmark gäller i regel att den ska bebyggas med en för verksamheten permanent byggnad inom två år från tillträdesdagen. Detta krav är viktigt för att inte fastigheten ska läggas i byggherrens markreserv.
- *Vite:* Om inte byggnadsskyldigheten eller andra villkor uppfylls utgår vite.
- *Överlåtelseförbud:* Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.
- *Giltighet:* För köpekontraktets giltighet krävs att köpeskillingen erläggs inom utsatt tid, samt att nödvändig fastighetsbildning vinner laga kraft. Även andra giltighetsvillkor kan förekomma.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter.

Med riktlinjerna eftersträvar Gnesta kommun:

Förutsägbarhet och transparens

Skapa förutsägbarhet och transparens för exploatörer och medborgare vid genomförande av exploateringar i kommunen.

Likabehandling

Varje exploatör ska ha samma förutsättningar och hanteras på likställt sätt.

Långsiktighet

Stärka och utveckla kvalitéer inom samhällsbyggnaden samt förvalta kommunens tillgångar och resurser på ett långsiktigt hållbart sätt. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar.

Upprättandet av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap, 39-42 §§ i Plan- och bygglagen.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Kommunstyrelsen fattar det formella beslutet att ingå exploateringsavtal. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

Villkor för exploateringsavtal

- I exploateringsavtalet regleras ansvar och kostnader för:
 - marköverlåtelse, markupplåtelse och skydd av allmänna anläggningar,
 - vem som ansvarar för projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar, samt
 - fördelningen av exploateringskostnaderna mellan kommunen och exploitören

- Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploitören för:
 - allmänna vatten- och avloppsanläggningar,
 - gator, vägar, allmänna platser, med mera,
 - beslut om planbesked, lov, administrativa åtgärder, med mera, samt
 - granskning av projekteringshandlingar
 - Exploateringsavtal får inte, helt eller delvis, överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
 - Om exploateringsavtal, efter kommunstyrelsens godkännande, överlåts gäller som villkor att exploitören och den part som övertar avtalet solidariskt ansvarar för avtalets rätta fullgörande.

Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen ska vara huvudman (kommunalt huvudmannaskap) ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling om inte kommunen utför arbetet i egen regi.

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen inte ska vara huvudman (enskilt huvudmannaskap) utför och bekostar exploitören arbetet.

Överlåtelse av och ersättning för mark

För att genomföra en detaljplan krävs ofta att mark byts mellan parterna. Beroende på ägarförhållanden innan exploateringen kan det bli aktuellt dels att exploitören erhåller mark från kommunen (kvartersmark) och att exploitören överlåter mark till kommunen (mark för allmän plats).

I normalfallet berör exploateringsområdet enbart mark ägd av kommunen och exploitören.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen

Ibland innebär exploateringen att intrång sker på mark ägd av tredje part. Läggs allmän plats på tredje parts mark är grundprincipen att exploatören ska lösa in marken för att sedan överlåta denna till kommunen.

Markbyte sker genom fastighetsreglering. Exploatören står för rättningskostnaderna.

Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för markanvisningar, optioner & exploateringsavtal	2016-11-16	Kommunstyrelsen