

RIKTLINJER



Riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal

Antagen av kommunstyrelsen 2015

Innehållsförteckning

Inledning	3
1 Bakgrundsanalys och överväganden	3
2 Mål och inriktning	3
3 Riktlinjens genomförande	3
3.1 Omfattning och volymer	3
3.2 Viktigaste samarbetspartners och arbetsformer för genomförandet.....	4
3.3 Resurser för genomförandet	4
3.4 Arbetsmetoder och arbetsformer.....	4
4 Uppföljning och revidering av riktlinjen	4
4.1 Uppföljning av riktlinjen	4
4.2 Revidering av riktlinjen	4

Inledning

Samhällsbyggnad har fått i uppdrag att ta fram riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal. Bakgrunden till uppdraget är den lagstiftning som trädde i kraft vid årsskiftet 2015.

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet vid försäljning av kommunens mark och vid exploatering av annans mark. Det ska i riktlinjerna framgå för byggherrar vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer.

1 Bakgrundsanalys och överväganden

Bakgrunden till riktlinjerna är den lagstiftning som trädde i kraft vid årsskiftet 2015:

- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.
- Plan och bygglagen (2010:900) (§ 4:40-4:42, 6:39)

Annan lagstiftning gäller också för försäljning av kommunal mark och för planläggning av mark. Den kommunala likabehandlingsprincipen (kommunallagen (1991:900) 2 kap. 2 §) ska vara rådande norm när det gäller nyttjandet och försäljning av kommunal mark.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ger kommunen planmonopol, det vill säga rätten att ensam besluta om hur all mark inom kommunens gränser kan användas. Vem som helst kan begära att få markanvändningen prövad genom detaljplaneläggning, men kommunen har även rätt att neka sådan prövning.

Samhällsbyggnad ansvarar för att handlägga de markanvisningsavtal och exploateringsavtal som kommunen tecknar.

Avtal beslutas sedan i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige, alternativt på delegation.

2 Mål och inriktning

Målet med riktlinjerna är att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisningar i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt exploateringsavtal i enlighet med ändringar i PBL (§ 4:40-4:42, 6:39).

Riktlinjerna för markanvisning finns i bilaga 1. Riktlinjerna för exploateringsavtal finns i bilaga 2.

3 Riktlinjens genomförande

3.1 Omfattning och volymer

Samhällsbyggnad ansvarar för att riktlinjerna följs i samband med tecknade avtal om markanvisning och exploateringsavtal. Arbetet sker löpande vid varje avtal som tecknas.

3.2 Viktigaste samarbetspartners och samarbetsformer för genomförandet

Riktlinjerna riktar sig till byggherrar som ska exploatera mark. Det är viktigt att riktlinjerna är tillgängliga för allmänheten, både så att det är lätta att ta till sig och lätta att hitta på kommunens hemsida.

3.3 Resurser för genomförandet

Ett genomförande av riktlinjerna medför behov av informationsspridning och att nya rutiner ska skapas på Samhällsbyggnad. En uppskattning av tid per aktivitet under hösten 2015 nedan:

Skapa och implementera nya rutiner på SHB, MEX	10 dagar
Intressentregister skapas	3 dagar
Ny hantering på hemsidan	5 dagar
Informationsspridning	2 dagar

Löpande kommer tid att åtgå för att hantera intressentregister samt markanvisning som anbudshantering, 1-5 dagar per markanvisning beroende på projektets omfattning.

3.4 Arbetsmetoder och arbetsformer

Riktlinjerna innebär att nya rutiner skapas på Samhällsbyggnad, gällande avtalens innehåll, processer kring genomförandet samt informationsspridning.

Dokumentation sker i enlighet med kommunen dokumenthanteringsplan.

4 Uppföljning och revidering av riktlinjen

4.1 Uppföljning av riktlinjen

Samhällsbyggnad ansvarar för uppföljning av riktlinjerna i samband med framtagande av avtal. En analys av resultatet kan göras i samband med budgetprocessen.

4.2 Revidering av riktlinjen

Riktlinjerna aktualitetsprövas i samband med ny mandatperiod. Samhällsbyggnad ansvarar för aktualitetsprövningen.

Bilagor

1. Riktlinjer för markanvisning

2. Riktlinjer för exploateringsavtal

Bilaga 1. Riktlinjer för markanvisning

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur vi arbetar med markanvisningar i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning innebär rätt för en intressent att, under en begränsad tid och på vissa givna villkor, ensam få förhandla med kommunen om att förvärva kommunal mark för bebyggelse och genomförandet av avsedd bebyggelse inom ett visst markområde.

Nyköpings kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av aktörer, såväl stora rikstäckande utvecklare som mindre lokala företag. Genom markanvisning har kommunen möjlighet att få in fler aktörer och ny kunskap.

En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att aktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning som istället görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda och aktören har att följa bestämmelserna i detaljplanen.

Hur går en markanvisning till?

En markanvisning kan genomföras på olika sätt, och Nyköpings kommun använder sig främst av tre olika typer: Direktanvisning, Anbudsförfarande och Tävlingsförfarande. Vilken typ av markanvisning som används beror på bland annat om lagakraftvunnen detaljplan finns, om området tidigare erbjudits för exploatering och hur stor påverkan projektet har på stadsbilden. Kommunen har även enskilda småhustomter samt industri- och verksamhetstomter till salu till ett fast pris.

Generellt bör en intresseanmälan till en markanvisning innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet om inget annat framgår i samband annonseringen av anvisningen.

Nedan beskrivs de olika typer av markanvisning som kommunen använder.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. En intressent som visar idéer eller utformningar som anses vara nyskapande och unika kan vara en anledning för kommunen att använda

sig av direktanvisning. Kommunen kan i ett sådant fall inte använda den unika idén för att skapa en markanvisning i form av anbuds- eller tävlingsförfarande.

Direktanvisning kan också vara aktuellt i områden där en detaljplan är antagen och fastigheten tidigare funnits ute för markanvisning. Uppfattar kommunen att det finns ett bredare intresse, ska en ansökan om direktanvisning inte direkt leda till en markanvisning innan andra byggherrar också beretts möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska kommunen i första hand använda sig av ett anbuds-förfarande.

Anbudsförfarande

Normalfallet vid en markanvisning är att kommunen använder sig av ett anbuds-förfarande. Byggherrar får då lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen satt upp. Hur ingående dessa villkor är vid en enskild markanvisning varierar och beror bland annat på hur långt området kommit i detaljplaneprocessen och vilka ambitioner kommunen har med området.

När ett markområde ska ut för markanvisning tas villkor och ett acceptpris för marken fram och skickas ut till de byggherrar som anmält sitt intresse till kommunens intressentregister. Annonsering på andra platser kan också ske för att nå en större publik. I villkoren framgår det tydligt vilka krav som gäller för just denna markanvisning. Notera att markpriset inte alltid är viktigast, utan att även utformning, miljö, byggtid m.m. kan vara av stor betydelse för ett bra, långsiktigt hållbart och attraktivt resultat och kan vara avgörande för till vem markanvisningen tilldelas.

Tävlingsförfarande

Vid särskilda projekt som starkt påverkar stadsbilden, eller som på annat sätt är speciella, kan kommunen använda sig av ett tävlingsförfarande. Ett tävlingsförfarande liknar ett anbuds-förfarande, men kommunen kräver här mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelse och andra aspekter från byggherrarna, vilket kan ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse.

Tomter till försäljning

Småhustomter

Kommunen har enskilda småhustomter till salu i Nyköping samt i flera av kommunens orter. Dessa tomter säljs till privatpersoner till ett fast pris, till vilket anslutningsavgifter för t ex vatten och avlopp enligt fastställd taxa tillkommer.

Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en byggherre sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.

Mark för verksamhetstomter

Kommunen har verksamhetstomter till salu i Nyköping samt i flera av kommunens orter. Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning. Dessa tomter säljs till ett fast pris, till vilket t ex anslutningsavgifter för vatten och avlopp tillkommer.

Inför en etablering kan kommunen teckna ett optionsavtal som ger köparen möjlighet att undersöka och förbereda sig innan köpet sker. Ett optionsavtal är tidsbegränsat till maximalt 9 månader efter undertecknat avtal i det fall att en färdig detaljplan finns, och till maximalt 2 år om planarbetet ej är avslutat. Kan ett köp inte genomföras inom denna tid upphör optionen, utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen. I övrigt gäller samma allmänna förutsättning som för ett markanvisningsavtal.

Ansökan och handläggning

Vem gör vad?

I Nyköpings kommun är det kommunstyrelsen (KS) som beslutar om ett markområde ska gå ut för markanvisning och i vilken form det ska ske. Kommunstyrelsen (KS) respektive kommunfullmäktige (KF) beslutar sedan om markanvisningsavtalet eller motsvarande avtal, alternativt sker detta på delegation. Detaljplanen antas av bygg- och tekniknämnden (BTN) alternativt kommunfullmäktige (KF).

Beslut om markanvisningsavtal med en köpeskilling samt ev exploateringsbidrag överskridande 50 prisbasbelopp tas av kommunfullmäktige, medan markanvisningsavtal med köpeskilling samt ev exploateringsbidrag mellan 25-50 prisbasbelopp tas av kommunstyrelsen. Markanvisningsavtal under detta belopp beslutas på delegation.

Mark- och exploateringsenheten handlägger markanvisningar och samordnar genomförandet. Plan- och naturenheten handlägger detaljplaner. Byggherren kan också komma att ha kontakt med till exempel Bygglövsenheten, Nyköping vatten och Tekniska divisionen angående genomförandefrågor.

Hur ansöker jag om en markanvisning?

För att få information om aktuella markanvisningar kan en byggherre anmäla sig till kommunens intressentregister på www.nykoping.se. All aktuell information om markanvisningar läggs upp på hemsidan. När ett nytt område eller ny tomt släpps skickas ett nyhetsbrev till de registrerade. I dessa utskick finns mer detaljerad information kring hur ansökan ska lämnas in. På hemsidan finns också information om vilka intressenter som blivit utvalda till avslutade markanvisningar. Denna information skickas också ut till de som deltagit i den aktuella markanvisningen.

Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar?

Efter att en ansökan om markanvisning har skickats in får byggherren normalt ett besked inom 3 månader. Vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre. Avgörande för handläggningstiden är också kvaliteten på intresseanmälan.

Efter att anbud eller tävlingsbidrag inlämnats för markanvisningen utser samhällsbyggnadschefen den byggherre som får gå vidare i markanvisningsprocessen. Ett sådant beslut om markanvisning till en byggherre initierar en förhandling om att upprätta ett markanvisningsavtal mellan parterna.

Den anbudsgivare som antas kommer tillsammans med kommunen upprätta ett markanvisningsavtal som reglerar byggnationen och förutsättningar. När förutsättningarna för att realisera projektet är klara kan ett genomförandeavtal och ett köpeavtal tecknas. Ett köp för överförande av äganderätten av marken genomförs sedan.

Villkor för markanvisning

Vid varje enskild markanvisning presenterar kommunen bedömningsgrunder för det specifika området. Sådana bedömningsgrunder kan omfatta till exempel val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren, kvalitets- och nytänkande samt hållbarhet i fråga om utformning och bebyggelsestruktur. Utöver det tar kommunen hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet, hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts samt om kommunen vill fördela projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans.

Kommunens översiktsplan och den fördjupande översiktsplanen för Nyköping och Skavsta är styrande för en markanvisning. I kommunens fördjupade översiktplan finns till exempel planindikatorer som visar på önskvärd utveckling till exempel gällande funktionsblandning, upplåtelseformer och kommunens parkeringsnorm. Även kommunens kommande Klimat- och energiplan är styrande för markanvisning.

Vad regleras i ett markanvisningsavtal?

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor avtalas om, för att fördela ansvar och kostnader mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. I priset ska det framgå vad som är markpriset och vad som är exploateringskostnaderna som byggherren också ska stå för. Hur priset sätts är beroende av när i detaljplaneskedet ett avtal tecknas. Om avtal tecknas i ett tidigt skede bekostar byggherren exploateringskostnader för:

- detaljplan och utredningar

Byggherren bekostar alltid:

- anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.
- flytt av ledningar.

Byggherren kan också komma att bekosta:

- byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning.

Det ska i avtalet också framgå hur åtaganden ska fördelas mellan parterna. Hur vatten och avlopp, dagvatten, parkering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

Övriga allmänna förutsättningar gäller också för markanvisning:

- En markanvisning från Nyköpings kommun är tidsbegränsad till maximalt 2 år efter undertecknat avtal. Kan inte ett köp träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen.
- Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller ej.
- En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.

- En markanvisning får inte överföras till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag så som dotterbolag.
- Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplane-förutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Nyköpings kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- De regler och riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller bygg- och tekniknämnden fastställt som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.
- Nyköpings kommun har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen.
- Nyköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.

Markprissättning

Nyköpings kommun använder marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark. Utöver själva markvärdet kan det tillkomma exploateringskostnader och/eller exploateringsavgift för området innan det kan bebyggas. Det kan till exempel vara kostnader för detaljplanearbetet samt utbyggnad av vägar och allmän plats, som är nödvändiga för att genomföra exploateringen.

Vid anbuds- eller tävlingsförfarande kommer kommunen att använda ett öppet anbuds-förfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet väljs baserat på de förutsättningar och villkor som är satta för respektive område. För varje område finns ett acceptpris för marken för att markanvisningen ska genomföras. När det är svårt att göra en bedömning av marknadsvärdet kan kommunen använda sig av en värderingsman.

Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t ex genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd som har ansvar att ingå markanvisningsavtal får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

Bilaga 2. Riktlinjer för exploateringsavtal

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur vi arbetar med exploateringsavtal i enlighet med ändringar i PBL som trädde i kraft 1 januari 2015 (PBL § 4:40-4:42, 6:39).

Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. Byggherren benämns här exploatör.

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av planen. Det innebär också att detaljplanen inte kommer att antas före det att avtalet har träffats.

Inom vilket geografiskt område ingår kommunen exploateringsavtal?

Nyköpings kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen.

Hur går handläggningen till?

Vem gör vad?

I Nyköpings kommun är det kommunstyrelsen (KS) respektive kommunfullmäktige (KF) som beslutar om ett exploateringsavtal, alternativt på delegation. Detaljplanen antas av Bygg och tekniknämnden (BTN) alternativt kommunfullmäktige (KF).

Beslut om exploateringsavtal med ett ekonomiskt åtgatande överskridande 50 prisbasbelopp tas av kommunfullmäktige, medan exploateringsavtal med ett ekonomiskt åtgatande mellan 25-50 prisbasbelopp tas av kommunstyrelsen. Exploateringsavtal under detta belopp beslutas på delegation.

Mark- och exploateringsenheten handlägger exploateringsavtal och Plan- och naturenheten handlägger detaljplaner. Exploatören kan också komma att ha kontakt med till exempel Bygglovsenheten, Nyköpings vatten och Tekniska divisionen angående genomförandefrågor.

När tecknas ett exploateringsavtal?

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som att detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de frågor finnas med som krävs för detaljplanens genomförande, alltså hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploatören å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen eller samfällighetsförening (exempelvis vägförening) m fl.

Nedan beskrivs kommunens riktlinjer gällande kostnader, ansvarfördelning och omfattning.

Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplaneläggning

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med Plan- och naturenheten.

Gator och allmän platsmark inom planområdet

Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras finansieras och genomförs av exploatören.

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå i avtalet.

Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

Vatten och avlopp samt 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 kvarteretsmark bekostas av exploatören.

Nyköping vattens anvisningar gäller för anslutning till vatten och avlopp inklusive dagvatten.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan

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

Gestaltning och utformning

I det fall att gestaltningsprogram eller motsvarade finns, eller tas fram vid en detaljplaneringen, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

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

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska i dessa fall också framgå i avtalet.

Fastighetsbildning m.m.

Eventuella fastighetsbildningskostnader så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar osv, söks och bekostas av exploatören.

Övrigt

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut m.m. samt tillträde.

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 kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t ex genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd som har ansvar att ingå exploateringsavtal får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.