



Bromölla kommun

KOMMUNAL FÖRFATTNINGSSAMLING Nr 432.1

Antagen/Senast ändrad

Gäller från

Dnr

Kf 2020-10-26 § 137

2020-10-27

2015/678

RIKTLINJER FÖR MARK- OCH EXPLOATERINGSVERKSAMHET



Bromölla kommun

Riktlinjer för mark- och exploateringsverksamhet i Bromölla kommun

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för mark- och exploateringsverksamhet i Bromölla kommun	Riktlinjer	2020-10-26	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig	Diarienummer	Senast reviderad	Giltig till
Teknisk Chef	2015/678		Tills vidare
Dokumentinformation	Riktlinjerna reglerar hur Bromölla kommun arbetar med exploateringsavtal och med markanvisningsavtal. Riktlinjerna beskriver interna ansvarsfördelningar, innehåll i respektive avtal och ställningstaganden i praktiska frågor.		
Dokumentet gäller för	Samhällsbyggnad och service, Tekniska enheten i Bromölla kommun		

Innehåll

Riktlinjer för exploateringsavtal	4
Inledning	4
Juridiska lagrum	4
Riktlinjerna	4
Vad är ett exploateringsavtal	4
Handläggning av exploateringsavtal	5
Vem gör vad	5
När tecknas ett exploateringsavtal	5
Vad regleras i ett exploateringsavtal	6
Kostnader och ansvar inom planområdet	6
Detaljplanläggning	6
Gator och allmän platsmark inom planområdet	6-7
Vatten och avlopp samt andra ledningar	7
Övriga frågor i enlighet med detaljplan	7
Gestaltning och utformning	7
Kostnader och ansvar vid åtgärder utanför planområdet	7
Medfinansiering	7
Fastighetsbildning med mera	7
Övrigt	7
Säkerställande av avtal	8
Avsteg från riktlinjerna	8
Riktlinjer för markanvisningsavtal	9
Vad är en markanvisning	9
Handläggning av markanvisningsavtal	9
Vad regleras i ett markanvisningsavtal	9
Hur länge gäller ett markanvisningsavtal	9
Vilka bedömningsgrunder används vid markanvisning	9
Vilka metoder används vid markanvisning	9
Direktanvisning	10
Anbud	10
Markanvisningstävling	10
Val av byggherre	10
Vilka principer används vid markprissättning	10
Markanvisningsavgift	10
Avsteg från riktlinjerna	10
Juridiska lagrum	10-11

Riktlinjer för exploateringsavtal

Inledning

Genom riktlinjerna i detta dokument vill Bromölla kommun tydliggöra hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med de ändringar som trädde kraft 1 jan 2015. Lagändringarna finns i 1 kap 4 § och 6 kap 39 - 42 § § plan – och bygglagen.

1 kap 4 §

Exploateringsavtal: ett avtal om genomförande av en detaljplan 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 fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt 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. De åtgärder som ingår i 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 bygnadsverk 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.

Riktlinjerna

Nedan beskriver Bromölla kommun hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med plan- och bygglagen PBL.

Vad är ett exploateringsavtal

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

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av planen och att fördela kostnadsansvaret. Det innebär också att detaljplanen inte kommer att antas innan avtalet har träffats. Bromölla kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen.

Handläggning av exploateringsavtal

Vem gör vad

Handläggningen av detaljplaner och exploateringsavtal sker inom Samhällsbyggnad och service,

Tekniska enheten (Planarkitekt samt Teknisk Chef)

Detaljplaner som handläggs med utökat förfarande ska antas av kommunfullmäktige. I dessa fall ska även de exploateringsavtal som rör detaljplanen beslutas av kommunfullmäktige

Detaljplaner som handläggs med standardförfarande antas av kommunstyrelsen. I dessa fall ska även de exploateringsavtal som rör detaljplanen beslutas av kommunstyrelsen.

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 samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa principer för avtalets huvudsakliga innehåll. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplaneläggningen 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 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) m.fl.

Nedanstående lista visar vad som frekvent förekommer i exploateringsavtal. Utöver detta tillkommer reglering som är specifikt för det aktuella objektet.

Parter	Vanligen kommun och exploatör (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
VA-anslutning	Oftast nettobelopp att betala till kommunen
Gatukostnader	Inget uttag efter exploatörens iordningställande
Parkeringsbehov	Eventuell punkt
Brister i utförande	Möjlighet för kommunen att slutföra exploateringen
Säkerhet	Möjlighet för kommunen att finansiera brister
Överlåtelse exploateringsavtal	Krävs i regel nytt avtal med ny part
Medfinansiering	Möjlighet för kommunen att ta ut ersättning för del av kostnad för bidrag till byggande av statlig väg eller järnväg

Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplanläggning

Alla kostnader för detaljplanläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat planavtal tecknas med **Tekniska enheten** inom huvuduppdrag **Samhällsbyggnad och service**.

Innan planarbetet inleds fattar kommunstyrelsen beslut om planbesked.

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 överläter exploatören marken utan ersättning. Ett krav från kommunen är att den allmänna platsmarken som överläts håller ”kommunal standard” enligt de riktlinjer som finns vid avtalets tecknande.

Vatten och avlopp samt andra ledningar

Exploatören finansierar alla kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur. Om exploatören utför utbyggnaden av VA-nätet görs motsvarande avdrag på anslutningsavgiften.

Exploatören bekostar dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Bromölla kommuns anvisningar för anslutning till vatten och avlopp inkl., 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 gestaltungsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram i samband med en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

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 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. Områden som berörs av medfinansieringsersättning redovisas som bilagor till dessa riktlinjer.

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

Fastighetsbildning med mera

Exploatören bekostar 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 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. Kommunen gör i varje enskilt fall en bedömning om det är lämpligast att exploatören eller kommunen ska bygga ut infrastrukturen i ett detaljplaneområde. I det första fallet väljer kommunen om exploatören även bör stå för projekteringen av utbygganden eller om det är lämpligare att kommunen göra detta. I båda alternativen är det exploatören som bekostar både projektering och utbyggnad.

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. Bromölla kommun bedömer i vilka fall markanvisning är aktuell och kan tillämpas vid olika typer av byggande, t.ex. bostadsbyggande, verksamheter eller liknande. Bromölla kommun tecknar markanvisningsavtal för kommunalägd mark inom hela kommunen.

Handläggning av markanvisningsavtal

Vem gör vad

Handläggningen av detaljplaner och markanvisningsavtal sker inom Samhällsbyggnad och service, **Tekniska enheten**. Beslut om markanvisningsavtal fattas av kommunstyrelsen.

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 översiktsplanen och de allmänna riktlinjer och policys som Bromölla 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. Bromölla 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 Bromölla kommuns hemsida och andra medier (valda utifrån behov). 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. Förvaltningen tar i samråd med politiken fram ett tävlingsunderlag som beskriver förutsättningar och kriterier för bedömning. Markanvisningstävlingen annonseras på Bromölla 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. Bromölla 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.

Juridiska lagrum

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, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.