



VARA KOMMUN

Riktlinjer
för markanvisningar
och exploateringar
i Vara kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2018-02-26 § 9

Markanvisningar och exploateringar i Vara kommun

Nybyggnation och utveckling av befintlig bebyggelse och verksamheter är viktiga delar i kommunens tillväxt, oavsett om det sker på privat eller kommunal mark. I Vara kommun (fortsättningsvis kallad kommunen) är kommunstyrelsen ansvarig för mark- och exploateringsfrågor. I syfte att skapa tydlighet gentemot exploitörer och byggherrar i hur kommunen strategiskt arbetar med mark, samt uppmuntra till samarbeten, utvecklingsprojekt och privata initiativ har kommunen antagit föreliggande riktlinjer. Vid exploatering av mark som kommunen äger eller när kommunen deltar i exploatering av mark i enskild ägo anger föreliggande dokument riktlinjer för hur kommunen agerar.

Riktlinjerna syftar till att säkerställa att alla exploitörer och intressenter bemöts på ett likvärdigt sätt. Riktlinjerna förtydligar hur kommunen avser agera för att förverkliga prioriteringar i kommunala strategiska dokument vid exploatering av kommunal mark. Riktlinjerna förtydligar även ställningstaganden avseende kommunens roll, åtaganden och användande av exploatörsbestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) i samband med exploateringar av privat mark.

I detta dokument finns riktlinjer för markanvisningar avseende:

- Utgångspunkter och mål för markanvisningar
- Principer för kommunens användande av olika typer av markanvisningar (markanvisning genom anbud, direktanvisning eller markanvisningstävling)
- Principer för markprissättning
- Grundläggande villkor för markanvisningar
- Formella krav och handläggningsrutiner för intresseanmälningar och förslag från byggherrar .
- Bedömningsgrunder för utvärdering av intressenter

I detta dokument finns riktlinjer för exploateringar avseende.

- Principer för kommunens roll i samband med exploateringar
- Ställningstaganden för kommunens åtaganden
- Grundläggande villkor för kommunalt deltagande i samband med exploateringar
- Formella krav och handläggningsrutiner för intresseanmälningar och förslag från byggherrar.

Begrepp

Markanvisning är ett avtal som ger exploitör ensamrätt att förhandla med kommunen under en bestämd tidsperiod. Det är ett sätt för kommunen att förmedla sin mark för bostäder och verksamheter till marknadens aktörer utifrån politiska ställningstaganden. Riktlinjerna anger vilka mål och

utgångspunkter som särskilt beaktas inför varje markanvisning samt hur så sker.

Exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en exploatör som reglerar genomförandet av exploatering på mark i enskild ägo. Det är ett sätt för kommunen att påverka allmänna platsers utformning samt finansiera kommunala investeringar i samband med genomförande av detaljplaner. Riktlinjerna anger vilka mål och utgångspunkter som särskilt beaktas inför varje exploatering samt hur så sker.

Exploatör är den fastighetsägare eller byggherre som ansvarar för utvecklingen (exploateringen) av marken i ett byggprojekt.

Markanvisningar i Vara kommun

Utgångspunkter och mål för markanvisningar

Markanvisningar ska främja ett agerande i enlighet med kommunens styrdokument "Strategisk plan".

Genom ställningstagandet säkerställs att politiska mål och ställningstaganden varje mandatperiod överförs till utgångspunkter i utformandet av markanvisningar och ligger till grund för tilldelning av mark. Utformning och utvärdering av anbud vid anbudsfordfarande och markanvisningstävlingar ska med andra ord ske i hur väl anbudet främjar mål och framgångsfaktorer i kommunens strategiska plan.

Markanvisningar ska vara i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och Vara kommuns översiktsplan.

Genom ställningstagande tydliggörs att kommunens arbete med markanvisningar grundas på politiskt antagna riktlinjer och ställningstaganden avseende mark. Det gör att Vara kommun får ett tydligt, transparent och långsiktigt strategiskt arbete med markfrågor.

Gestaltning av allmänna platser och byggnader ska i strategiskt viktiga områden utgå från kommunens gestaltningsprogram.

Ställningstagandet syftar till att främja kommunens långsiktiga satsning på det offentliga rummet, konst och kultur.

Vid särskilda förutsättningar eller unika projekt ska en bedömning av byggherre utgå ifrån kriterier och övriga förutsättningar för det enskilda projektet.

Eftersom det finns platsspecifika projekt eller unika förutsättningar för vissa projekt kan specifika mål, utgångspunkter eller andra kriterier behöva värderas högre i samband med en markanvisning.

Principer för markanvisningar

Kommunen tillämpar i grunden tre principer för markanvisningar:

1. Markanvisning genom anbud

Används när flera aktörer uttryckt intresse för utveckling av samma område. Flera olika aspekter påverkar vilket anbud som väljs. Hur anbuderna uppfyller de utgångspunkter och mål för markanvisningar som anges ovan ges stor vikt.

2. Direktanvisning

Kan användas då endast en exploatör uttryckt intresse för exploatering av mark som ägs av kommunen och (beslutande) bedömer att det inte finns några konkurrenter som kan ha intresse av att förhandla med kommunen om samma mark. Direktanvisning kan göras efter att en skriftlig anmälan av intresse lämnats.

3. Markanvisning genom tävling

På mark där utformningen av bebyggelsen är av särskild vikt kan fördelningen av mark ske genom en markanvisningstävling. Särskilda kriterier för bedömning av anbud utformas och dessa tillmäts sedan betydelse vid valet av anbud. Markanvisningstävling kan genomföras som öppen eller riktad till utvalda exploatörer.

Kommunen gör en unik bedömning ur flera aspekter vid varje enskild markanvisning och projekt utifrån ovanstående mål och utgångspunkter vid val av markanvisningsmetod.

Principer för markprissättning

Tre olika principer för markprissättning används: värdering, anbud eller taxa.

Värdering

Priset bestäms genom värdering av auktoriserad oberoende värderare. Värdering används vid direktanvisning.

Anbud

Priset bestäms genom anbud från byggherre/exploatör. Anbud används vid markanvisningstävling och vid markanvisning genom anbud.

Taxa

Där det finns en taxa fastställd av kommunfullmäktige avgörs priset av den. Taxa kan användas vid vilken som helst av de tre principerna för markanvisning.

Kommunen kan i en markanvisning reservera sig för höjningar av taxa eller marknadsvärdesstegring om markanvisningen gäller över en period där det finns anledning att förvänta sig förändringar.

Grundläggande villkor för markanvisningar

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till tidigare genomförda projekt där hur byggherren eller exploatören har fullföljt tidigare åtaganden är av stor vikt. Nyttänkande, långsiktigt engagemang och önskan om att skapa en god bebyggd miljö och främja näringslivets utveckling är också av väsentlig betydelse.

Markanvisning ges för en bestämd tidsperiod och ger exploatören ensamrätt att under denna tid förhandla med kommunen om genomförande av ett exploateringsprojekt. Tidsperioden bestäms vid utformandet av markanvisningen och utgår från de förutsättningar som gäller för situationen. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen om försening inte beror på byggherren.

Ett markanvisningsavtal kan återtas i förtid om det är uppenbart att exploatören inte förmår eller inte avser att genomföra projektet på det sätt eller inom den tidsram som varit avsett vid tecknandet av markanvisningen. Om en markanvisning återtas kan inte exploatören kräva ersättning för nedlagda kostnader om inte hinder för genomförandet beror på något som kommunen råder över.

Vid tecknandet av markanvisningsavtal betalas en handpenning på 10 procent av uppskattad köpeskilling till kommunen. Om ett projekt blir avbrutet innan det slutförts på grund av myndighetsbeslut, eller om det blir avbrutet innan tiden för markanvisning gått ut, återbetalas nedlagd handpenning. Om ett avbrott sker på grund av andra faktorer efter att tiden för markanvisning gått ut har inte exploatören någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller rätt till ny markanvisning som kompensation.

En markanvisning får inte överlåtas utan medgivande från kommunen.

Kommunen kan i enskilda fall göra avvikelser från dessa riktlinjer om det är nödvändigt för ett exploateringsprojekt med speciella behov för dess genomförande.

Handläggningsrutiner

För att bli tilldelad en markanvisning ska en skriftlig intresseanmälan skickas in till kommunen. Kraven på vad en intresseanmälan ska innehålla är beroende av vilken princip för markanvisning som tillämpas. Vid direktanvisning och markanvisning genom anbud räcker det med en kort översiktlig beskrivning av vad intresseanmälan gäller. Vid markanvisning genom tävling ska intresseanmälan innehålla beskrivning av hur de kriterier som kommunen ställt upp för tävlingen tillmötesgås.

Tilldelning av markanvisning beslutas av kommunstyrelsens arbetsutskott, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på värdet av markanvisningen. Beslut om markanvisning kan tas inom två månader efter att intresseanmälan inkommit.

Om markanvisningen gäller icke detaljplanelagd mark begär exploatören planbesked efter att beslut om tilldelning av markanvisning tagits. Det tar cirka en månad. Därefter tecknas ett plankostnadsavtal.

Marköverlåtelseavtal tecknas innan tiden för markanvisningen går ut. Marköverlåtelseavtalet beslutas av kommunstyrelsens arbetsutskott, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på värdet av markanvisningen.

Exploateringar i Vara kommun

Utgångspunkter och mål för kommunalt deltagande i exploateringar

Kommunalt deltagande i samband med exploateringar ska främja ett agerande i enlighet med kommunens styrdokument "Strategisk plan".

Genom ställningstagandet säkerställs att politiska mål och ställningstaganden varje mandatperiod överförs till utgångspunkter i utformandet av avtal i samband med exploateringar. Utformning och utvärdering av avtal ska med andra ord ske i hur väl exploateringen främjar mål och framgångsfaktorer i kommunens strategiska plan.

Exploateringar ska främja ställningstaganden i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och Vara kommuns översiktsplan.

Genom ställningstagande tydliggörs att kommunens arbete med exploateringar grundas på politiskt antagna riktlinjer och ställningstaganden avseende mark. Det gör att Vara kommun får ett tydligt, transparent och långsiktigt arbete med markfrågor.

Gestaltning av allmänna platser och byggnader ska i strategiskt viktiga områden utgå från kommunens gestaltungsprogram.

Ställningstagandet syftar till att främja kommunens långsiktiga satsning på det offentliga rummet, konst och kultur.

Vid särskilda förutsättningar eller unika projekt ska en bedömning av ett exploateringsprojekt utgå ifrån kriterier och övriga förutsättningar i det enskilda ärendet.

Eftersom det finns platsspecifika projekt eller unika förutsättningar för vissa projekt kan specifika mål, utgångspunkter eller andra kriterier behöva värderas högre i samband med exploateringar.

Reglering av kostnader för anordnande av allmänna platser vid exploatering av privat mark ska debiteras och regleras i ett exploateringsavtal.

Genom ställningstagande möjliggörs för Vara kommun att debitera kostnader för anordnande av gator och andra allmänna platser i samband med exploateringar, ny- eller ombyggnationer inom privatägd mark.

Principer för kommunens roll i samband med exploateringar

Kommunen intar i grunden tre roller för deltagande vid genomförandet av exploateringsprojekt på mark som inte ägs av kommunen:

1. Stöttande genom kontaktförmedling och tillhandahållande av underlag och information, ej ansvarig part för allmän plats (enskilt huvudmannaskap).
2. Deltagande, utförande och ansvarig part för allmän plats (kommunalt huvudmannaskap).
3. Medfinansierande, men inte utförande part för allmän plats (kommunal huvudmannaskap).

Kommunen gör en unik bedömning ur flera aspekter vid varje enskild exploatering avseende grad av deltagande utifrån hur väl projektet främjar det allmänna intresset, kommunens vision och politiska mål.

Avgifter i samband med exploatering av mark och iordningsställande av allmän plats

Kommunen har genom exploatörsbestämmelserna (PBL 6:39-42 §§) möjlighet att ta ut avgifter för iordningsställande av allmänna platser i samband med exploateringar eller planläggning.

Exploatören ska stå för samtliga kostnader för kvartersmark vid planläggning, projektering, och utbyggnad. Kommunen ska bidra med kostnader för allmän plats i den mån som nyttan inte enbart är direkt kopplad till planområdet. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader vid planläggning, projektering och utbyggnad av allmän plats. Exploatören ska även stå för kostnader för allmän plats utanför planområdet om det finns en direkt koppling till nytta för planområdet.

Grundläggande villkor för kommunalt deltagande i exploateringar

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom hela kommunen i alla situationer när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Före ett beslut om ett kommunalt deltagande ska ett exploateringsavtal upprättas. Ett undertecknat exploateringsavtal ska klargöra en parallell uppgörelse kring ett detaljplanearbete.

Om exploatör åläggs ansvar som huvudman för allmän plats i detaljplan kommer kommunens krav på utformning och standard beskrivas i exploateringsavtalet.

Kommunen kan i enskilda fall göra avvikelser från dessa riktlinjer om det är nödvändigt för ett exploateringsprojekt med speciella behov för dess genomförande.

Handläggningsrutiner

Den som vill utveckla/exploatera egen mark anmäler sitt intresse till kommunen. Efter ett initialt möte där projektet diskuteras begär exploatören planbesked vilket tar cirka en månad. Därefter tecknas plankostnadsavtal. Kommunen avser inleda förhandlingar om exploateringsavtal vid innan eller vid påbörjandet av ett detaljplanearbete. Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna slutföras och parterna tecknar ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.