

Handläggare

Hanna Hammarlund
Tfn 0142-851 34

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Den 1 januari 2015 trädde ny lagstiftning i kraft:

- Ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)

Lagen innebär att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för sådana. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av mark för bebyggelse, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

- Ändring av Plan- och bygglagen (2010:900)

Ändringarna innebär att en kommun som använder exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sådana. Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål och utgångspunkter för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner.

I Mjölby kommun har intresset för att bygga bostäder ökat de senaste åren. Tidigare har vi uteslutande direktanvisat mark när en byggherre visat intresse för byggnation i vår kommun. Nu när efterfrågan på mark för bostäder har ökat kommer vi framöver att tillämpa andra typer av markanvisningar för att bemöta byggherrarna på likställt sätt samt för att konkurrensutsätta våra olika områden och därmed sälja marken till marknadsmässiga priser. Då vi mer aktivt kommer att genomföra markanvisningar uppkommer behovet av riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal för att säkerställa att alla byggherrar bemöts, samt att alla förfrågningar, hanteras på ett likvärdigt sätt.

Missiv

Datum

2016-10-04

Diarienummer

KS/2016:280

Förslag till riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal har arbetats fram med hjälp av NaiSvefa. Under arbetet har ett erfarenhetsutbyte skett med Finspångs kommun. Arbetet med riktlinjerna har utgått från *Vision för Mjölby kommun 2025*. En workshop hölls under arbetets gång med byggherrar i regionen för att skapa delaktighet och ta tillvara på byggherrarnas synpunkter.

Riktlinjerna är ett sätt att tydliggöra hur Mjölby kommun avser hantera denna typ av ärenden och på så sätt förenkla för byggherrarna vilket på sikt kan bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Riktlinjerna ska kontinuerligt utvärderas och vid behov revideras med hänsyn till förändringar och nya erfarenheter. Kommunstyrelsens förvaltning genom exploateringsavdelningen ansvarar för det arbetet.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

att anta framarbetat förslag till riktlinjer för markanvisning i Mjölby kommun

att anta framarbetat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Mjölby kommun

Kommunstyrelsens förvaltning

Dag Segrell
Kommunchef

Hanna Hammarlund
Exploateringsingenjör

Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Mjölby kommun

Antagen av Kommunfullmäktige xxxx-xx-xx §

Utgångspunkter

I Mjölby kommun tecknas exploateringsavtal och planavtal mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger.

Byggherren eller fastighetsägaren står den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Riktlinjerna är vägledande och kan frångås i enskilt fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

Mål

Riktlinjerna ska bidra till transparens och ökad tydlighet som medverkar till att en mångfald av aktörer/exploatörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår

Vad är ett exploateringsavtal

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

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

Benämningen exploatör används fortsättningsvis i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Vad regleras i exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunal service/allmän byggnad för t ex vård, skola m.m. Innehållet i exploateringsavtal anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde.

Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandåtgärder kopplade till detaljplanen.

Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Vad regleras i exploateringsavtal, fortsättning

I exploateringsavtal regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är t ex frågor om markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera.

I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument, policies och planer.

Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet budgetpris. Kostnaden utgår från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Under vilka förhållanden avser kommunen ingå exploateringsavtal

Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas med exploitören i samband med detaljplaneläggning. Exploateringsavtal tecknas bland annat i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad, behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor med mera.

Utgångspunkten för tecknande av ett exploateringsavtal är att reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansiering av anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras .

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller Va-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och planavtal.

Inom vilka geografiskt avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom verksamhetsområden för kommunalt VA, eller områden inom eller utanför tätorter.

Under vilka förhållanden avser kommunen ingå exploateringsavtal

Vilka åtgärder och kostnader avser kommunen att få täckning för

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via exploateringsavtal. I kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, konstnärlig utsmyckning med mera.

I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploatören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidraget kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Principer för kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer i princip vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartersmark för allmän byggnad eller anläggning, t ex skola, förskola, pumpstation osv, överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören ska bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, att utföra markförstärkning, att verkställa marksanering, att iordningställa parkering, att vidta bullerdämpande åtgärder m.m. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs.

Även flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören åtar sig även att bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som t ex marksanering, arkeologiska utredningar med mera.

Det åligger exploatören att ta reda på och ansöka om alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.

För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetanläggning/-ar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

Säkerhet

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Handläggning av exploateringsavtal

På vilket sätt avser kommunen att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal

I planavtalet anges preliminär tidplan för planarbetet. I planbeskrivningen till samrådet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område.

Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet. Förhandling och framtagande av exploateringsavtalet och pågår parallellt med detaljplaneläggningen. Exploateringsavtalet ska undertecknas av exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

På vilket sätt avser kommunen att formellt bereda frågan om exploateringsavtal

Kommunstyrelsen fattar beslut om exploateringsavtal.

Exploateringsavdelningen vid kommunstyrelsens förvaltning handlägger arbetet med exploateringsavtal.

Förslag till riktlinjer för markanvisning i Mjölby kommun

Antagen av Kommunfullmäktige xxxx-xx-xx §

Utgångspunkter

Markanvisningar i Mjölby kommun förväntas om möjligt följa riktlinjer för markanvisning liksom övriga beslutade kommunala planer, mål- och policydokument. Riktlinjerna är vägledande och kan frångås i enskilt fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

Mål

Riktlinjerna ska bidra till:

Transparens

Skapa tydliga spelregler för markanvisningar

Livskraft

Skapa förutsättningar för ett stort urval av attraktiva boendeformer, lägen och prisnivåer.

Hållbarhet

Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Vad är en markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen 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 byggnation. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen.

Småhustomter

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande. Tomterna säljs genom den kommunala tomtkön och enligt de regler som gäller för denna.

Vad regleras i avtal om markanvisning

I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren. Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningen får inte överlåtas. Avtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Vad regleras i avtal om markanvisning, fortsättning

Markanvisningsavgift

Markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader för detaljplaneläggning och markanvisning. Avgiften bestäms i varje enskilt fall och avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelseavtalets fullbordan. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.

Tider - planlagd mark

Markanvisningen gäller normalt i maximalt 6 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

Tider - detaljplan ska upprättas

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då maximalt i 24 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. I normalfallet ingår kostnad för planläggning i markpriset. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal.

Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet budgetpris. Kostnaden utgår från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsägarförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Principer för kostnadsfördelning

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats så ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från markförsäljningar.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för VA ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och avgift utgår enligt taxa.

Upplåtelse av mark

Tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

Nyttjanderätt, arrende

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och arrendeavtal upprättas.

Allmän plats

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd.

Handläggningsrutiner och grundläggande villkor

Ansvarsfördelning för markanvisning

Exploateringsavdelningen vid kommunstyrelsens förvaltning leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen. Näringslivskontoret ansvarar för näringslivsetableringar.

Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen.

Hur initieras en markanvisning/Intresseanmälningar och förslag

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens eget behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslaget genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål för markanvisning det vill säga transparens, livskraft och hållbarhet. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom 3 månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

Ansökan om markanvisning

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling.

Byggherren kan även lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera.

Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i intresselista hos exploateringsavdelningen vid kommunstyrelsens förvaltning. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som ansökt om markanvisning får information om när nya markanvisningar är aktuella.

Tilldelningsmetoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Mjölby kommun tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling.

Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det program som tas fram av kommunen. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.mjolby.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Tilldelningsmetoder för markanvisning, fortsättning

Direktanvisning

Direktanvisning sker utan konkurrens och används t ex när det endast finns en intressent som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.mjolby.se

Val av metod

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

Bedömningsgrunder

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och området.

Markpris

Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

Livskraft

Det ska finnas ett stort urval av attraktiva bostäder med olika boendeformer, lägen och prisnivåer. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Det ska finnas variation bland annat avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika tätorter och områden. Fler byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Bedömningsgrund är därför även hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även gestaltungsprogram. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden.

Krav på byggherre för att få markanvisning

De generella villkoren och kraven på byggherren är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Val av byggherre

Vid valet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer.

Principer för markprissättning

Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelse.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelse ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

Markprissättning i Mjölby kommun

Mjölby kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom öppet anbudsförfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning eller om marknadspriset är osäkert kan en oberoende expertvärdering göras . Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del i ett anbud/tävlingsförslag kan ett lägsta pris anges av kommunen

§ 165

KS/2016:280

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal**Sammanfattning**

Den 1 januari 2015 trädde ny lagstiftning i kraft:

- Ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)
Lagen innebär att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för sådana. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av mark för bebyggelse, handlägningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.
- Ändring av Plan- och bygglagen (2010:900)
Ändringarna innebär att en kommun som använder exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sådana. Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål och utgångspunkter för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner.

I Mjölby kommun har intresset för att bygga bostäder ökat de senaste åren. Tidigare har vi uteslutande direktanvisat mark när en byggherre visat intresse för byggnation i vår kommun. Nu när efterfrågan på mark för bostäder har ökat kommer vi framöver att tillämpa andra typer av markanvisningar för att bemöta byggherrarna på likställt sätt samt för att konkurrensutsätta våra olika områden och därmed sälja marken till marknadsmässiga priser. Då vi mer aktivt kommer att genomföra markanvisningar uppkommer behovet av riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal för att säkerställa att alla byggherrar bemöts, samt att alla förfrågningar, hanteras på ett likvärdigt sätt.

Förslag till riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal har arbetats fram med hjälp av NaiSvefa. Under arbetet har ett erfarenhetsutbyte skett med Finspångs kommun. Arbetet med riktlinjerna har utgått från *Vision för Mjölby kommun 2025*. En workshop hölls under arbetets gång med byggherrar i regionen för att skapa delaktighet och ta tillvara på byggherrarnas synpunkter.

Riktlinjerna är ett sätt att tydliggöra hur Mjölby kommun avser hantera denna typ av ärenden och på så sätt förenkla för byggherrarna vilket på sikt kan bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Riktlinjerna ska kontinuerligt utvärderas och vid behov revideras med hänsyn till förändringar och nya erfarenheter. Kommunstyrelsens förvaltning genom exploateringsavdelningen ansvarar för det arbetet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta framarbetat förslag till riktlinjer för markanvisning i Mjölby kommun.

att anta framarbetat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Mjölby kommun.

—

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige
Akten