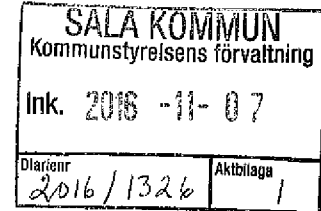


KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten

Kommunstyrelsens ledningsutskott
 Kommunstyrelsen
 Kommunfullmäktige

MISSIV

Upphävande av markanvisningspolicy



I syfte att tydliggöra Sala kommuns arbete med markanvisning för exploatörer upprättades 2011 en övergripande markanvisningspolicy. Kommunfullmäktige tog beslut om policyn 2012-01-30 (dnr KF 2011/293).

Markanvisningspolicyns syfte är att klargöra fördelningsgrunder och rutiner vid fördelning av kommunal mark till olika exploatörer. I policyn framgår att den ska revideras senast 2015.

Enligt lag (2014:900) om ändring i Plan- och bygglagen (2010:900) har nya riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal tagits fram vilka beslutades av Kommunstyrelsen 2016-10-20 (dnr KS 2016/173/2 och dnr KS 2016/174/2).

Härmed överlämnar Kommunstyrelsen till Kommunfullmäktige att upphäva ovan nämnda markanvisningspolicy från 2012 som ersätts med de beslutade nya riktlinjerna för markanvisning och exploateringsavtal.

Förslag till beslut

- att upphäva markanvisningspolicyn från 2012 som ersätts av de nya beslutade riktlinjerna.

Sala kommun

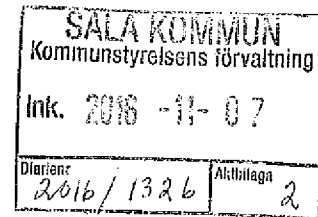
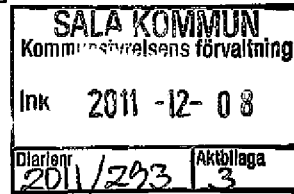


Lena Steffner
 Planchef

Bilagor: Markanvisningspolicy, bilaga 1
 Riktlinjer för markanvisning, bilaga 2
 Riktlinjer för exploateringsavtal, bilaga 3



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING



MARKANVISNINGSPOLICY

Syfte

Markanvisningspolicyns syfte är att klargöra fördelningsgrunder och rutiner vid fördelning av kommunens mark till olika exploatörer.

Vision

Sala kommun skall vara en attraktiv kommun för boende och verksamheter

Mål

En markanvisning tecknas genom markanvisningsavtal mellan Sala kommun och exploatören.

Sala kommun skall genom "direktanvisning" eller "anbud" erbjuda exploatörer kommunal mark för byggande av bostäder och verksamheter.

Sala kommun skall ha tydliga och effektiva rutiner för samarbetet med exploatören.

Sala kommun skall vid markanvisning tillmötesgå marknadens behov.

En markanvisning är ett medel för att uppfylla kommunala mål i strategiska dokument för utveckling av kommunens mark. I kommunens översiktsplan och i fördjupad översiktsplan för Sala stad finns övergripande mål som styr utbyggnaden i kommunen.

Beslut om markanvisning upp till 1 000 000:- kr, och som inte är av principiell karaktär, delegeras till förvaltningen. Markanvisning upp till 6 000 000:- kr beslutas av kommunstyrelsen. Övriga markanvisningar beslutas av Kommunfullmäktige.

En markanvisning skall tidsbegränsas. Om inte bindande avtal träffats inom avtalad tid står det kommun fritt att göra en ny markanvisning med annan exploatör.

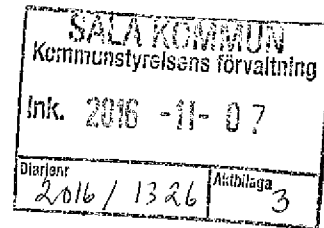
Förlängning av markanvisning kan medges om förseningen inte beror på exploatören.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden om exploatören uppenbart inte avser att eller förmår att genomföra projektet enligt villkoren i markanvisningen. Återtagna markanvisningar ger inte exploatören rätt till ersättning.

Förfarandet vid markanvisning kan skilja sig när det gäller bostäder och verksamheter då verksamheter ofta kräver viss sekretess för att skydda en affärsidé under förhandlingstiden.

Markanvisningspolicyn skall revideras senast 2015.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och utvecklingsenheten



RIKTLINJE

Riktlinjer för markanvisningar i Sala kommun

1. INLEDNING

De nya riktlinjerna ersätter den av kommunfullmäktige 2012-01-30, § 3 antagna markanvisningspolicyn.

1.1 SYFTE

Syftet med riktlinje för markanvisningar är att fastslå förutsättningarna för reservation av kommunens mark och i förlängningen försäljning av kommunens mark. Syftet är också att fastslå vilka begrepp som ska användas av kommunen.

1.2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR MARKANVISNINGAR

Markanvisningar i Sala kommun Utbyggnaden av Sala kommun utgår från kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplaner samt detaljplaner som visar möjligheter för framtida utveckling av kommunen. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun.

Aktuell strategisk plan som behandlar frågor om befolkning och arbetstillfällen i kommunen utgör också utgångspunkt för exploateringsavtal. Samverkan ska ske med näringslivet i hela kommunen.

Den Strategiska planen och Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun som tagit tillvara och utvecklat det rika kulturarvet, småstadskaraktären och vattenkontakten.

Framtidsbilden är en unik och attraktiv kommun, där Salas gemytliga småstadskaraktär med stor utvecklingspotential för alla åldrar har fått genomslag.

Sala är en attraktiv kommun att bo, leva och verka i. Staden har goda kommunikationer och ligger centralt belägen i regionen för näringslivetableringar och handel. Attraktiva boendelägen med stadsnära vattenlägen och unika natur- och kulturvärden utgör en betydelsefull dragningskraft i stadens utveckling och tillväxt.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

2. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

2.1 VAD ÄR EN MARKANVISNING?

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beskriver vad en markanvisning är.

Med markanvisning menas i lagen en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre vilken ger byggherren under en begränsad tid ensamrätt om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Marken måste ägas av kommunen (2014:899,1 §).

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning (2014:899, 2 §).

2.2 VAL AV BYGGHERRE

Kommunen ska se till att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden så att inte ett fåtal företag får monopolställning i kommunen. Vid val av byggherre för bostadsproduktion ska vikt ges åt byggherrens sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt, nytänkande och engagemang för att skapa goda bebyggda miljöer samt att byggherren har en kvalitets- och miljöprofil. Dessa kriterier ska även vara uppfyllda för att byggherren ska tas upp i kommunens förteckning över byggherrar intresserade av markanvisningar.

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till byggherrens ekonomiska stabilitet och intresse för långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen. Byggherren ska kunna redovisa kunskap till exempel genom referenser. Byggherren ska också visa att denne har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Projektet ska planmässigt passa ett visst utbyggnadsområde. Urvalet ska ske efter tankarna i kommunens vision och översiktsplan och med hänsyn hur det tänkta projektet påverkar kommunen.

Processbeskrivning:

ÖVERSIKTSPLAN → MARKANVISNING → DETALJPLAN → BYGGLOV → BYGGNATION

2.3 GEMENSAMMA VILLKOR FÖR MARKANVISNING

Huvudregeln vid markanvisning är att marken ska säljas.

Markanvisningar är tidsbegränsade upp till två år från att kommunstyrelsen godkänt markanvisningsavtalet. Under den tidsbegränsade perioden har kommunen rätt att återta en markanvisning om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Kommunen kan också ta tillbaka markanvisningen om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. En återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning för nerlagt arbete.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Vid varje markanvisning ska byggherren avse att uppföra byggnader på minst 20 % av fastighetsytan eller mer om så bedöms lämpligt.

Om flera markanvisningar sker inom ett område ska byggherrarna samverka i planprocessen. Ett område, till exempel en fastighet, kan delas in i ett flertal markanvisningar.

Ifall projektet avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger det inte byggherren rätt till en ny markanvisning som kompensation.

En markanvisning får inte överlåtas till någon annan utan kommunens skriftliga godkännande. Det gäller även överlåtelse till närstående företag.

Byggherren ska på kommunens begäran tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt kategoribostäder. Dessa krav ska uppfyllas även om de innebär en ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna.

Markanvisningen innebär att kommunen förbinder sig att låta den utvalda byggherren genomföra projektet under förutsättning att det följer detaljplanen och övriga av kommunen ställda villkor uppfylls.

Övriga beslut av kommunfullmäktige eller kommunstyrelse som fattas eller kommer att fattas och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas. Exempelvis kan det handla om riktlinjer för miljöanpassat boende.

2.4 METODER FÖR MARKANVISNING

Markanvisning kan ges på olika sätt och Sala kommun tillämpar tre olika metoder.

2.4.1 Anbudsförfarande (Jämförelseförfarande)

Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas till intresserade byggherrar. De som är intresserade lämnar sedan in en dispositionsskiss över hur markområdet kan bebyggas eller skickar med referensmaterial och framförallt inkommer med en prisuppskattning på marken. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter att en detaljplan tagits fram. De förutsättningar och krav kommunen ställer framgår i det förfrågningsunderlag som kommunen tar fram.

2.4.2 Direktanvisning

Direktanvisning betyder att planlagd eller icke planlagd mark delas ut till en eller flera byggherrar. Prisnivån ska vara bestämd av kommunen på förhand och känt av exploatören. Motiv för val av byggherre vid direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, att kommunen har mycket projekt-specifika krav, när kommunen exempelvis vill tillgodose ett särskilt etablerings-önskemål, öka konkurrensen på byggmarknaden eller att just den byggherren har ett intressant koncept som kommunen vill prova.

2.4.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är en anbudstävling med krav på att byggherrarna ska lämna in arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling används i speciella fall där

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

platsen eller ändamålet kräver det. Projekt där kommunen anser att nytänkande, arkitektur, teknikutveckling eller där de lokala förutsättningarna tillsammans med ekonomin är viktiga aspekter kan vara aktuella för markanvisningstävlingar. Förutsättningarna för markanvisningstävlingen beskrivs i ett politiskt beslutat tävlingsprogram som kommunen tar fram.

2.5 MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

Kommunen ska ta initiativ till att möjliggöra för nya bostäder och verksamheter. Fördelningen av kommunens mark ska syfta till att ge en variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad samt till varierade upplåtelseformer. Kommunens mark för verksamheter ska finnas tillgänglig för den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt och innehållsmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Verksamheten ska även medverka till att uppfylla de mål som uttrycks i kommunens vision och översiktsplan. Ifall kommunen har ett större sammanhängande markområde kan det exempelvis vara lämpligt att dela upp området i flera markanvisningar och anvisa dessa delar till olika byggherrar. Detta för att åstadkomma en variation i det som byggs.

Ifall ett projekt finns med i kommunens bostadsförsörjningsprogram ska det ses som en annonsering till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent redovisar en trovärdig idé blir det därför inte nödvändigt att av konkurrensskäl fråga flera eftersom projektet anses kommit till allmän kännedom.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Dessa säljs istället via kommunens tomtkö och tilldelningen sker efter kötid i tomtkön.

2.6 INTRESSEREGISTER FÖR MARKANVISNINGAR

Intresse för markanvisningar lämnas skriftligen till kommunen. Anmälan noteras i ett offentligt register. Kommunen upprättar en förteckning över de markanvisningar som finns.

2.7 PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING

Marknadsvärdet ska vara vägledande för vad kommunen tar betalt för sin mark. Kommunen ska förvalta sin mark så att den ger god avkastning och ska därför i varje enskilt fall avgöra vad marken är värd. I de fall där få eller inga jämförelseobjekt finns ska kommunen göra en oberoende marknadsvärdering av marken. Värdet på marken utgår från värdet av marken som detaljplanelagd.

2.8 BESLUTSGÅNG I SAMBAND MED MARKANVISNING

Sala kommun beslutar om markanvisning och tilldelningsmetod enligt gällande delegationsordning. När anbudsförfarande och markanvisningstävling används ska det framgå i beslutet vilka utvärderingskriterier som ska gälla. I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud och förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

2.9 MARKANVISNINGSAVTAL

När förutsättningarna för projektet är relativt klara skrivs ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Förutsättningarna kan bland annat handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris.

Markanvisningsavtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen eller överlåtelsen. Markanvisnings-avtal beslutas enligt gällande delegationsordning. När markanvisningsavtalet är en förutsättning för genomförandet av en detaljplan ska beslut om avtalet fattas innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

En markanvisning ska tidsbegränsas, dock längst för två år.

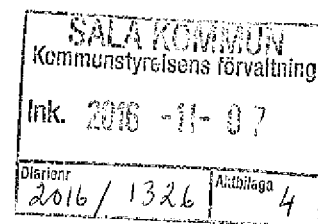
2.10 MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan byggherren och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Marköverlåtelseavtalet och köpebrevet garanterar hela projektets genomförande.

2.11 EKONOMISKA GARANTIER

Vid alla typer av ovanstående avtal och förfaranden ska de ekonomiska förutsättningarna hos byggherren säkerställas bland annat genom kreditbedömning och referensobjekt.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



RIKTLINJE

Riktlinje för exploateringsavtal i Sala kommun

1. INLEDNING

Lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) anger att om en kommun avser ingå exploateringsavtal ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal.

1.1 Syfte

Syftet med riktlinjerna för exploateringsavtal är att tydliggöra hur Sala kommun ska arbeta med exploateringsavtal.

1.2 Utgångspunkt för exploateringsavtal

Utbyggnaden av Sala kommun utgår från kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplaner samt detaljplaner som visar möjligheter för framtida utveckling av kommunen. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun.

Aktuell strategisk plan som behandlar frågor om befolkning och arbetstillfällen i kommunen utgör också utgångspunkt för exploateringsavtal. Samverkan ska ske med näringslivet i hela kommunen.

2. RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

2.1 Vad är ett exploateringsavtal?

Lag (2014:900) om ändring av plan- och bygglagen (2010:900) definierar ett exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen (2014:900, 4 §).

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 (2014:900, 6 kap. 39 §).

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

Exploateringsavtal får avse åtaganden 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 åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen (2014:900, 6 kap. 40 §).

Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla (2014:900, 6 kap. 41 §).

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 (2014:900, 6 kap. 42 §).

2.2 Handläggning av exploateringsavtal

Sala kommun utarbetar exploateringsavtal i samband med detaljplanering.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden men även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

2.3 När tecknas ett exploateringsavtal?

I Sala kommun tecknas ett exploateringsavtal mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplanläggning av mark som kommunen inte äger. När ett detaljplanearbete påbörjas startar kommunen också avtalsförhandlingar med syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa att detaljplanen genomförs.

Senast inför samråd av detaljplanen ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll redovisas av kommunen.

Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som detaljplanen antas. Finns inte ett exploateringsavtal färdigt kan inte detaljplanen antas. Vid större ändringar av projektets omfattning under detaljplanläggningen kan också omfattningen av exploateringsavtalet ändras.

2.4 Vad regleras i ett exploateringsavtal?

De frågor som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras ska finnas med i exploateringsavtalet, vilket innebär hur ansvar och kostnader ska regleras mellan exploatören och andra intressenter. Dessa kan vara kommunen eller exempelvis samfällighetsföreningar.

Exploateringsavtalet reglerar också villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Framst handlar det om mark för att tillgodose behovet

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

av allmän platsmark och kommunens behov av mark för till exempel vård, skola, omsorg och annan kommunal service.

Innehållet i exploateringsavtalet anpassas till varje enskilt fall för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Kostnader för att ta fram en detaljplan över området regleras i ett plankostnadsavtal.

2.5 Riktlinjer för kostnader, ansvarsfördelning och omfattning

2.5.1 Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplaneläggning: Exploatören står för samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar. Ett plankostnadsavtal ska tecknas.

Gator och allmän platsmark: Exploatören bekostar projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som bekostar och ansvarar för drift och underhåll. Där kommunen eller en samfällighet blir ansvarig för allmän platsmark ska exploatören överlåta eller upplåta marken utan ersättning.

Vatten och avlopp samt andra ledningar: Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur. Exploatören bekostar också dagvattenanläggningar som krävs för projektet.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan: Exploatören ansvarar för och bekostar exempelvis utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning: Ifall ett gestaltningsprogram eller liknande finns eller tas fram vid detaljplaneringen ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

2.5.2 Kostnader utanför planområdet

Exploatören kan komma att behöva bekosta åtgärder utanför planområdet om det behövs för att genomföra detaljplanen. Det kan exempelvis handla om projektering och byggnation av gator, gång- och cykelvägar och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet.

2.5.3 Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar o.s.v. söks och bekostas av exploatören.

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

2.5.4 Övrigt

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut o.s.v. samt tillträde.

2.5.5 Säkerställande av avtal

I exploateringsavtalet ska avtalets genomförandetid och giltighet säkerställas. Även hur en eventuell överlåtelse av exploateringsavtalet till en annan exploatör hanteras ska finnas med i avtalet.

Kommunen ska kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

I avtalet kan även vitesförpliktelser för de fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidsplan finnas med.