

**RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING,
FÖRSÄLJNING AV TOMTMARK OCH
RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning.....	3
<i>Syftet</i>	3
2. Riktlinjer för markanvisning och försäljning av kommunal mark	3
<i>Markanvisning</i>	3
<i>Försäljning av tomtmark</i>	4
3. Riktlinjer för exploateringsavtal	5
<i>Exploateringsavtal</i>	5

I. Inledning

Riksdagen beslutade 24 juni 2014 om ändrade regler i plan- och bygglagen och en ny lag om riktlinjer för kommunala markansvisningar. Dessa innebär att de kommuner som genomför markansvisningar eller tecknar exploateringsavtal är skyldiga att anta riktlinjer. Riktlinjerna för markansvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markansvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna för exploateringsavtal ska innehålla fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplan och förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal som till exempel utbyggnad av gator, VA och grönytor.

Beslut om riktlinjerna ska tas av kommununfullmäktige.

Syftet

Syftet med riktlinjerna är att de ska vara ett vägledande (ej juridiskt bindande) underlag för exploatörer som verkar i kommunen.

Riktlinjerna för markansvisning och exploateringsavtal gäller för byggnation av bostäder, kontor, verksamheter, handel och industri.

2. Riktlinjer för markansvisning och försäljning av kommunal mark

Markansvisning

Definition kring markansvisning

” Med markansvisning avses i lag en överenskommelse mellan en 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 bebyggande.”

Gislaveds kommun använder sig av markansvisningsavtal i det fall detaljplaneläggning krävs för att kunna genomföra en försäljning av ett icke planlagt område. En förutsättning för att ett markansvisningsavtal ska kunna upprättas är att området bedöms lämpligt för sitt planerade ändamål i enlighet med översiktsplan eller fördjupning av översiktsplan. Kommunen tillämpar inte markansvisningstävlingar utan säljer till de som är intresserade av att köpa för de ändamål som kommunen anser lämpligt.

Delar i markansvisningsavtal:

- Är begränsat till 2 år och förutsätter att detaljplan antogs och vinner laga kraft för området
- I de fall marken efter detaljplaneläggning säljs för kommunens antagna tomtpris så bekostar kommunen detaljplanläggning samt erforderliga undersökningar i de fall marken säljs för lägre pris än antaget tomtpris så står byggherren för detaljplanekostnaden samt erforderliga kostnader.

- Tillträde till marken kan ske innan det formella tillträde (dvs. när detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning genomförts) om byggherren erlägger 80% av den beräknade köpeskillingen
- Byggherren får inte överlåta markanvisningsavtalet till annan part utan kommunfullmäktiges godkännande.
- Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning och byggherren beskostar lantmäteriförrättningen.
- I det fall detaljpaneläggningen innebär att ny infrastruktur eller annan allmän platsmark behöver byggas ut så beskostas en sådan utbyggnad mellan 50-100 % av byggherren.
- I det fall villkoren i markanvisningsavtalet inte infrias så är avtalet till alla delar förfallet och parkerna svarar för nedlagda kostnader i enlighet med detta avtal.
- Då detaljplanen antagits och vunnit lagakraft så genomförs köpet via ett köpekontrakt eller en överenskommelse om fastighetsreglering.

Försäljning av tomtmark

Gislaveds kommun säljer byggklara tomter dvs. planlagda tomter med utbyggd infrastruktur enligt nedanstående principer.

Försäljning av verksamhetstomter

Köpekontrakt tecknas med följande villkor

- Bygglov beviljas och tomten bebyggs inom två år efter undertecknande av köpekontraktet
- Fastighetsbildningen bekostas av köparen
- Anläggningsavgift för VA bekostas av köparen
- Växande skog ingår inte köpet om det inte ses ha ett ringa värde
- Tillträde till marken kan ske innan det formella tillträdet (när lantmäteriförrättningen avslutats och köpeskillingen betalats) om köparen erlägger 80% av den beräknade köpeskillingen.
- Köpeskillning baseras på kommunfullmäktighets antagna tomtpris för industrimark.
- När lantmäteriförrättningen avslutats så upprättar kommunen ett köpebrev
- Om villkoren inte uppfylls återgår köpet och ev. köpeskillning återbetalas.

Försäljning av villatomter

Vid försäljning av villatomter så får köparna lämna in en intresseanmälan för tecknande av tomt. Efter intresseanmälan skickar kommunen ut en bekräftelse om tecknande av tomt. En tomt får vara tecknad i längst 6 månader.

Köpebrev med följande villkor skrivs då bygglov beviljats och grovutstakningen är gjord.

- Köpeskillning baseras på kommunfullmäktighets antagna tomtpris tomtmark för småhus.
- Fastighetsbildningen bekostas av köparen i enlighet med KF:s taxa
- Anläggningsavgift för VA bekostas av köparen
- Växande skog ingår inte köpet om det inte ses ha ett ringa värde
- Om villkoren inte uppfylls återgår köpet och ev. köpeskillning återbetalas.

Vid försäljning av ”nya” områden så skickas brev till samtliga som står på ”mark- och exploateringsenhetens intresselista” samt en annons i ortspressen sätts in om tomtsläpp.

Intresserade tomtköpare inkommer med undertecknad intresseanmälan med prioriterings-ordning för de/den tomt/tomten som de är intresserade av. Tomterna fördelas varje dag. Om två eller flera inkommer med undertecknad intresseanmälan för samma tomt på samma dag kommer tomten i första hand gå till den/de som står på mark- och exploateringsenhetens intresselista¹ i den ordning som de ställt sig på listan och i andra hand ske genom lottning.

Försäljning av mark för flerbostadshus

Vid försäljning av mark till flerbostadshus så sker en tomtreservation på 6 månader och när bygglov beviljas skrivs ett köpekontrakt med följande villkor.

- Tomten ska bebyggas inom två år efter undertecknande av köpekontraktet
- Fastighetsbildningen bekostas av köparen
- Anläggningsavgift för VA bekostas av köparen
- Växande skog ingår inte köpet om det inte ses ha ett ringa värde
- Tillträde till marken kan ske innan det formella tillträdet (när lantmäteriförrättningen avslutats och köpeskillingen betalats) om köparen erlägger 80% av den beräknade köpeskillingen.
- Köpeskillning baseras på kommunfullmäktighets antagna tomtpris för tomtmark för småhus.
- När lantmäteriförrättningen avslutats så upprättar kommunen ett köpebrev
- Om villkoren inte uppfylls återgår köpet och ev. köpeskillning återbetalas.

Försäljning av övrig tomtmark.

I det fall tomtmarken är detaljplanlagd för avsett ändamål så upprättas köpekontrakt i enlighet med försäljning av verksamhetstomterna. Tomtpris baseras på tidigare likande försäljningar.

3. Riktlinjer för exploateringsavtal

Exploateringsavtal

Definition kring exploateringsavtal

”Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommunen och staden om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Syfte med ett exploateringsavtal är för att säkerställa genomförande av en detaljplan där kommunen inte äger marken. Byggherren står för alla kostnader från ansökan om planbesked, detaljplanläggning med erforderliga utredningar till utbyggnad av kvartermark och allmän platsmark. I det fall allmän plats mark ligger inom kommunalt huvudmanaskap ska utbyggnad ske enligt kommunens riktlinjer och besiktning ska göras innan övertagandet. Byggherren kan också få bekosta infrastrukturförändringar utandför det aktuella området som bedöms ha stor inverkan på den tilltänkta

¹ Listan upprättas i samband med att detaljplanearbete påbörjas med ett nytt område. På listan står datum samt namn och kontaktuppgifter.

exploateringen. Framtagande av exploateringsavtal sker parallellt med detaljplanearbetet och ska godkännas i samband med detaljplanens samråd.