Styrdokument
Dokumenttyp: Riktlinjer
Beslutat av: Kommunfullmäktige
Fastställelsedatum: 2019-06-17, §74
Ansvarig: Tekniska nämnden
Revideras: Vid behov
Följas upp: Vid behov

Riktlinjer kommunal mark, markanvisningsavtal och exploateringsavtal

Dnr: KS.2019.130
2019-06-17

Innehållsförteckning

1 Inledning ... 3
1.1 Bakgrund ... 3
1.2 Syfte ... 3
1.3 Kommunal markförsörjning ... 3
1.4 Roller, ansvar och ett lotsande arbetssätt ... 4
2 Riktlinjer kommunal mark ... 4
2.1 Arrenden och nyttjanderätter ... 4
2.2 Jordbruks- och betesarrenden ... 5
2.3 Jaktarrenden ... 5
2.4 Övriga arrenden ... 5
2.5 Kommersiella upplåtelser allmän plats ... 6
2.6 Icke-kommersiella upplåtelser allmän plats ... 6
2.7 Tomträtter ... 6
2.8 Markförvärv ... 6
2.9 Markförsäljning ... 7
2.10 Markpriser ... 7
2.11 Mark för industrier ... 8
2.12 Mark för småhus ... 8
2.13 Mark för flerbostadshus ... 9
3 Riktlinjer för markanvisningar ... 9
3.1 Syfte ... 9
3.2 Definition ... 9
3.3 Direktanvisning ... 9
4 Anbudsförfarande ... 10
4.1 Process ... 10
4.2 Generella villkor ... 10
4.3 Bedömningsgrunder ... 11
5 Riktlinjer exploateringsavtal ... 11
5.1 Syfte ... 11
5.2 Handläggning och process ... 11
5.3 Generella villkor ... 12

1 Inledning

1.1 Bakgrund

All kommunutveckling är på ett eller annat sätt beroende av tillgången till mark. Att kommunen äger rätt sorts mark på rätt plats, är avgörande för att skapa attraktivitet och efterfrågan. Kommunens viktigaste verktyg för att påverka och styra samhällsutvecklingen är således kommunens markinnehav men också planmonopolet, det vill säga kommunens ensamrätt att genom översikts- och detalj- planering styra markanvändningen.

Kommunens översiktsplan, fördjupningar och riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver den politiska viljan rörande hur och var kommunen ska växa och utvecklas. För att kunna genomföra intentionerna i kommunens översiktsplan och övriga styrande dokument, har detta styrdokument tagits fram kopplat till den kommunala marken.

1.2 Syfte

Styrdokumentet samlar och förtydligar aktuell arbetsmetodik och gällande praxis för kommunens mark- och exploateringshandläggning. Riktlinjerna vänder sig till såväl tjänstepersoner och politiker i kommunen, som till de som vill sälja, köpa eller arrendera mark.

Styrdokumentet syftar till att långsiktigt säkerställa tillgången till attraktiv exploaterbar mark för samhällets expansion och att skapa en tydlighet i handläggandet och förvaltandet av kommunens markreserv. Genom antagandet av riktlinjerna i fullmäktige en gång per mandatperiod tar kommunen sitt ansvar enligt gällande lagstiftning, Lag (2014:899) om markanvisningar och exploateringsavtal.

1.3 Kommunal markförsörjning

Industriföretagen och övrigt näringsliv är pådrivande i utvecklingen av Gislaveds kommun som plats. Kommunen ansvarar för att det finns attraktiv och detaljplanerad mark i samtliga tätorter för befintliga eller nya företag att utvecklas på, utan uppenbar risk för konflikter med andra intressen.

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, har kommunen även ett brett ansvar för att möjliggöra för byggnation av bostäder för alla. För att tillgodose behovet av mark för bostäder, företagsetableringar och övrig samhällsservice, är det kommunens ambition att bedriva en aktiv markpolitik tillsammans med att ha en hög planberedskap.

Konkret innebär detta att:

- Kommunen förvärvar mark som behövs för bred samhällsutveckling och som grundar sig i första hand på den kommunala översiktsplanen med fördjupningar och/eller andra relevanta styrdokument.
- Kommunen har god framförhållning och identifierar samt aktivt förvärvar strategisk mark i tidiga skeden för att förhindra att förväntningsvärden uppstår.
- Kommunens markreserv kan användas som bytesmark i syfte att tillskapa ny strategisk mark och den ska i övrigt förvaltas hållbart och långsiktigt.

1.4 Roller, ansvar och ett lotsande arbetssätt

Ansvaret för det operativa mark- och exploateringsarbetet (MEX) ligger på tekniska nämnden, medan kommunstyrelsen ansvarar för alla strategiska beslut gällande markförvärv, byten och försäljningar.

Allt strategiskt och operativt MEX-arbete leds av mark- och exploateringschefen, som har sin organisatoriska hemvist under teknisk chef på tekniska förvaltningen. För bästa möjliga service gentemot nya och befintliga företag, byggherrar, invånare och föreningar hanteras inkomna markärenden av den lotsande organisationen. Den består av tjänstepersoner från kommunens olika förvaltningar som snabbt sorterar och handlägger inkomna ärenden. Lotsgruppen ansvarar för den första kontakten. Den strategiska markförsörjningsgruppen, under ledning av kommundirektören, fungerar som styrgrupp och ger stöd och råd i lotsgruppens handläggning. Den strategiska markförsörjningsgruppen ansvarar även för ärendeberedningen av de strategiska markfrågorna till kommunstyrelsens näringsutskott.

2 Riktlinjer kommunal mark

2.1 Arrenden och nyttjanderätter

Kommunen äger totalt ca 3 000 hektar mark där omkring 2 000 hektar saknar detaljplan och ingår i kommunens markreserv. Kommunens strävar efter att all mark som inte är detaljplanelagd eller ännu inte exploaterad, nyttjas på liknande sätt som innan kommunen förvärvade marken.

Detta innebär att kommunen erbjuder olika slags arrenden och nyttjanderätter på sin markreserv och allmänna platsmark genom tecknande av avtal eller annan överenskommelse. Handläggning och upprättande av samtliga kommunala markavtal, hanteras av mark- och exploateringsavdelningen.

2.2 Jordbruks- och betesarrenden

Kommunen erbjuder avtal om jordbruks- och betesarrenden nära bebyggelser på nedan villkor:

- Arrendet löper ett år med fardag 14 mars.
- Uppsägning sker skriftligt minst åtta månader innan fardagen. Om uppsägning inte sker i tid, förlängs arrendet på oförändrade villkor.
- Arrendeavgiften indexregleras (följer konsumentprisindex)och betalas årligen i förskott. Taxan sätts per hektar och aktualitetsprövas samt beslutas av fullmäktige varje mandatperiod.

2.3 Jaktarrenden

Kommunen erbjuder avtal om jaktarrenden nära bebyggelser på nedan villkor:

- Arrendet löper ett år och gäller för viltutdrivning. Arrendet erbjuds i första hand till jaktlag.
- Uppsägning sker skriftligt minst åtta månader innan avtalets utgång. Om uppsägning inte sker i tid, förlängs arrendet på oförändrade villkor.
- Arrendeavgiften indexregleras (följer konsumentprisindex) och betalas årligen i förskott. Taxan sätts per hektar och aktualitetsprövas samt beslutas av fullmäktige varje mandatperiod.

2.4 Övriga arrenden

Kommunen erbjuder även industrier, verksamheter och föreningar m.fl. arrenden genom avtal. Vid behov av mark för upplag, parkering, rangering eller liknande, erbjuds lägenhetsarrende. Vid behov av uppförande och/eller nyttjande av byggnad eller annan fast anläggning, erbjuds anläggningsarrende.

Detta sker på nedan villkor:

- Arrendet löper fem eller tio år med en uppsägningstid på ett respektive två år. Uppsägning sker skriftligt. Om uppsägning inte sker i tid, förlängs arrendet två år i taget med en uppsägningstid om 1 år och i övrigt på oförändrade villkor.
- Arrendeavgiften indexregleras (följer konsumentprisindex) och betalas årligen eller kvartalsvis i förskott beroende på storlek. Principen för beräkning av arrendeavgiften är följande:
- Markens försäljningspris enligt gällande marktaxa x 4 procent (kapitalavkastning) = Årligt arrende

2.5 Kommersiella upplåtelser allmän plats

Kommunen erbjuder privata aktörer tillfälliga markupplåtelser på kommunal allmän plats utan avtal, t ex på utpekad torghandelsplats, upplagsplats eller annan mark lämplig för kommersiella aktiviteter.

För att erhålla markupplåtelsen skickas en ansökan in till kommunen (e-tjänst). Markupplåtelsen erbjuds under maximalt ett år och avgiftsbeläggs enligt gällande taxa för kommersiella upplåtelser.

2.6 Icke-kommersiella upplåtelser allmän plats

Kommunen erbjuder i första hand ideella föreningar och i undantagsvis invånare i Gislaveds kommun, avtal om att kostnadsfritt nyttja mark – oftast parkmark eller naturmark, men även friluftsområden.

Vid uppsägning har nyttjanderättshavaren ansvaret för att återställa marken till ursprungligt skick, utan möjlighet att kräva kommunen på ersättning för nedlagda kostnader.

Nedan villkor gäller:

- Nyttjanderätten löper antingen fem eller tio år med en uppsägningstid på ett respektive två år. Uppsägning sker skriftligt.
- Om uppsägning inte sker i tid, förlängs nyttjanderätten två år i taget med en uppsägningstid om 1 år och i övrigt på oförändrade villkor.
- Nyttjanderättshavaren ansvarar för all skötsel och underhåll av marken som ska hållas i ett vårdat skick. Inga byggnader av något slag och/eller anläggningar får uppföras.

2.7 Tomträtter

I syfte att öka samverkan mellan kommunen och föreningslivet – och underlätta för privata investeringar i föreningsaktiviteter, erbjuder kommunen tomträtter i annat syfte än bostäder på nedan villkor:

- Tomträtten löper 20 år i taget. Uppsägning sker skriftligt senast tre år och tidigast fem år innan avtalets utgång.
- Tomträttsavgälden betalas årligen i förskott och regleras vart tionde år. Principen för beräkning av avgälden är följande:

Fastighetens marknadsvärde x 4 procent (avgäldsränta) = Årlig avgäld

2.8 Markförvärv

Kommunen förvärvar mark för att skapa förutsättningar för en bred samhällsutveckling på kort och lång sikt. Förutom markförvärv för att möjliggöra för nya bostäder, företagsutveckling och nyetableringar, arbetar kommunen aktivt för att:

- Förvärva mark för att täcka behoven för t.ex. vattentäkt eller tätortsnära rekreation och friluftsliv i kommunen.
- Förvärva mark för att kunna använda det som bytesmark i senare skeden.
- Förvärva förorenad mark/fastigheter med ett attraktivt centralt läge i syfte att möjliggöra en förtätning och/eller attraktivare centrum.

Kommunen förvärvar mark så långt det är möjligt genom frivilliga överenskommelser och förhandlingarna föregås alltid av ett värdeutlåtande av oberoende part. Vid tvist kan förvärv ske genom expropriation, det vill säga köp genom tvång. Expropriation tillämpas endast för att tillgodose angelägna allmänna intressen och ersättning beräknas då i enlighet med gällande lagstiftning, Lag (1972:719) om expropriationer.

2.9 Markförsäljning

Kommunen svarar för att försäljning och prissättning av kommunal mark sker på ett rättvist och transparant sätt – och att bemötandet är professionellt och hanteringen effektiv.

För att öka attraktiviteten och minska osäkerheten, säljer kommunen i första hand mark för industrier och/eller verksamheter grovplanerad, men inte avstyckad, till ett sammansatt totalpris. Mark för småhus och/eller flerbostäder tillhandahålls i första hand i form av avstyckade tomter som säljs i befintligt skick, det vill säga till råmarkspris.

2.10 Markpriser

Kommunen har en differentierad prissättning på sin detaljplanerade råmark och grovplanering utifrån olikheter i efterfrågan i kommunens tätorter, områden och lägen. På en övergripande nivå ska kommunen dock få täckning för sina nedlagda kostnader genom sin prissättning.

Riktlinjer för kommunens markpriser:

- Priser på kommunens råmark och grovplanering sätts per kvadratmeter, marknadsmässigt och övergripande kostnadsneutralt.
- Taxan för kommunens råmark samt taxan för grovplaneringen beslutas av kommunfullmäktige genom en aktualitetsprövning varje mandatperiod.
- Mark för industrier och/eller verksamheter säljs till ett sammansatt totalpris, som består dels av råmarkspriset som ligger till grund för lagfartsansökan – och dels pris på grovplaneringen.
- Grovplanering innebär i första hand att kommunen avverkar befintlig skog, tar bort stubbar och balanserar befintliga massor.

- Tomter för småhus och flerbostäder säljs inklusive vegetation/växande skog, förutsatt ett ringa skogsvärde. I annat fall avverkar kommunen innan tillträdesdatumet.

2.11 Mark för industrier

Kommunen svarar för att försäljning av kommunal mark för industrier och verksamheter sker på ett rättvist och transparant sätt – och att bemötandet är professionellt och hanteringen effektiv. Detta görs bland annat genom att:

- Lotsgruppen hanterar samtliga förfrågningar och utser en kontaktperson att samordna frågor och svar från den kommunala organisationen. Vid etableringsförfrågningar tas internt avstämda totalofferter fram på bland annat mark, anslutningar och bygglov.
- Industrimark säljs till fastställt fullmäktigepris per kvadratmeter efter att bygglov erhållits och byggnation påbörjats. Markberedning erbjuds till fastställt fullmäktigepris.
- Köpebrev, som ligger till grund för ansökan om lagfart, upprättas så snart som lantmäteriförrättningen avslutats och köpeskillingen erlagts i sin helhet.
- Kostnadsfri option upp till två år erbjuds nyetableringar på intilliggande mark, förutsatt att optionen inte inskränker på befintliga grannföretags möjligheter till expansion.

2.12 Mark för småhus

Kommunen svarar för att försäljning och prissättning av tomter för friliggande småhus sker på ett rättvist och transparant sätt – och att bemötandet är professionellt och hanteringen effektiv. Detta görs bland annat genom att:

- Kostnadsfri bokning av ledig småhustomt (dispositionsrätt) erbjuds under sex månader, efter att en ansökan (e-tjänst) inkommit. Förlängning kan erbjudas förutsatt att bygglovsprocessen påbörjats. En tomtbokning per person gäller.
- Småhustomter säljs till fastställt fullmäktigepris per kvadratmeter efter att bygglov erhållits och byggnation påbörjats.
- Köpebrev, som ligger till grund för ansökan om lagfart, upprättas så snart som köpeskillingen erlagts i sin helhet.
- Nya småhustomter erbjuds genom annonsering om tomtsläpp med ”först till kvarn” som vedertagen boknings- och försäljningsprincip. I övrigt gäller samma process som för befintliga småhustomter.

2.13 Mark för flerbostadshus

MARK FÖR FLERBOSTÄDER

Kommunal mark med syfte att exploateras med flerbostäder och/eller småhus i grupp (grupphusbyggnation) tilldelas intressenter/byggherrar endast genom markanvisning. För detaljer, se under rubriken ”Riktlinjer markanvisningar” nedan.

3 Riktlinjer för markanvisningar

3.1 Syfte

Kommunal mark utpekad eller detaljplanerad för flerbostäder och grupphusbyggnation, tilldelas privata byggherrar, inklusive kommunens eget bostadsbolag endast genom en markanvisning.

Kommunens riktlinjer för markanvisningar syftar till att öka transparensen i tilldelningsprocessen genom att tydliggöra krav och villkor vid de olika typerna av markanvisningar. I enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, upprättas och antas riktlinjerna av kommunfullmäktige varje mandatperiod, vilket innebär att kommunen tillgodoser gällande lagkrav.

3.2 Definition

En markanvisning innebär att byggherren har rätt att, under en begränsad tid och på vissa givna villkor, ensam förhandla med kommunen om att förvärva kommunal mark för byggnation av bostäder inom ett visst markområde. Gislaveds kommun använder sig i första hand av två olika tillvägagångssätt

– direktanvisning och anbudsförfarande.

3.3 Direktanvisning

Vid en direktanvisning anvisas i första hand utpekad eller detaljplanerad mark till en intressent utan att andra intressenter tillfrågas. Metoden tillämpas endast då efterfrågan på mark på platsen är låg eller om projektet bedöms som unikt och därmed ökar mångfalden på kommunens bostadsmarknad.

Nedan generella villkor/process gäller:

- En intresseanmälan ska inkomma till kommunen med kort beskrivning av byggplanerna/ projektet. Förfrågan tas om hand av Lotsgruppen för utvärdering och eventuell komplettering.
- Förutsatt att Lotsgruppen och dess styrgrupp förordar projektet – och det har planstöd, erbjuds byggherren en kostnadsfri tomtreservation på sex månader.

- Köpekontrakt tecknas och markområdet/tomten säljs till fastställt fullmäktigepris efter det att bygglov och startbesked erhållits och byggnation påbörjats.
- Köpebrev, till grund för lagfartsansökan, upprättas så snart som lantmäteriförrättningen avslutats och/eller köpeskillingen erlagts i sin helhet.
- I det fall projektet saknar stöd i gällande plan eller inte finns utpekat för utveckling av bostäder i övriga kommunala styrdokument, måste ett markanvisningsavtal tecknas och ny detaljplan upprättas. I övrigt gäller samma villkor för köpekontrakt och köpebrev, som ovan.

4 Anbudsförfarande

För att ett anbudsförfarande ska bli aktuellt, görs bedömningen att markområdet är så pass attraktivt att det inte ska erbjudas en byggherre eller det kommunala byggbolaget utan konkurrenssättning.

4.1 Process

Vid ett anbudsförfarande bjuder kommunen öppet ut aktuell markanvisning på marknaden. Det sker bland annat via annonsering på kommunens hemsida och via utskickade inbjudningar till framförallt lokala och regionala aktörer. Från inkomna intresseanmälningar utser sedan kommunen ett antal aktörer som får vidareutveckla sina projektförslag utifrån preciserade förutsättningar och villkor. I vissa fall erbjuder kommunen ett fast arvode per utvecklat projektförslag. I det fallet förbehåller sig kommunen dock exklusiv rätt till inlämnat material.

Förslagen granskas och utvärderas därefter av en förvaltningsövergripande jurygrupp ledd av kommunens stadsarkitekt. Jurygruppen ansvarar för att lämna förslag till beslut till politiken gällande markanvisningen. Kommunstyrelsens näringsutskott (KSNU) är den instans som beslutar vilken av byggherrarna som tilldelas markanvisningen. Genomförandeprocessen och marköverlåtelsen regleras i separata avtal som följer efter positivt politiskt beslut och tecknandet av ett markanvisningsavtal.

4.2 Generella villkor

Nedan generella villkor gäller för markanvisningen, genomförandet och markköpet:

- Markanvisningen erbjuds på ett avgränsat markområde/fastighet som saknar en lagakraftvunnen detaljplan för flerbostäder och/eller grupphusbyggnation.

- Markanvisningen löper under två år och följs innan dess anvisningen förfaller, av tecknandet av ett genomförandeavtal och/eller köpekontrakt. Förlängning kan medges förutsatt att förseningen inte beror på byggherren.
- Upprättandet av ny detaljplan med tillhörande utredningar bekostas av byggherren, om inte annat avtalas.
- Kvartersmarken säljs till fastställt fullmäktigepris för markanvisningar och överlåts med äganderätt så snart detaljplanen vunnit laga kraft, bygglov beviljats och byggnation påbörjats.
- Köpebrev, som ligger till grund för ansökan om lagfart, upprättas så snart som lantmäteriförrättningen avslutats och köpeskilling erlagts i sin helhet.
- Vid uteblivet tecknande av genomförandeavtal och/eller köpekontrakt på grund av byggherrens försakande, utdelas ett vite som täcker kommunens nedlagda kostnader.
- Vid återtagen markanvisning har byggherren ingen rätt till ersättning eller ny markanvisning.

4.3 Bedömningsgrunder

Varje exploateringsprojekt har sina egna förutsättningar och ska behandlas och bedömas individuellt. Därmed varierar kommunens bedömningskriterier för varje enskilt projekt beroende på typ av område, projektets komplexitet och kommunens intentioner med området. Exempel på bedömningskriterier kan vara bland annat social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, upplåtelseform, antal bostäder, funktionalitet, tillgänglighet och gestaltning.

5 Riktlinjer exploateringsavtal

5.1 Syfte

Syftet med ett exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Kommunen gör bedömningen om ett exploateringsavtal ska träffas med exploatören i samband med att detaljplanearbetet påbörjas. I de fall kommunen anser att ett avtal behövs, antas inte detaljplanen före det att parterna kommit överens och avtalet undertecknats.

5.2 Handläggning och process

Planenheten på bygg- och miljöförvaltningen upprättar och handlägger kommunens plankostnadsavtal och detaljplaner medan mark- och exploateringsavdelningen (MEX) på tekniska förvaltningen upprättar och handlägger kommunens exploateringsavtal. Exploatören kan också komma

att ha kontakt med till exempel bygglovsenheten och Gislaveds Energi angående genomförandefrågor.

Senast inför samråd av detaljplanen ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll redovisas av MEX. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och avtalet vara undertecknat av exploatören. Politiskt godkännande av undertecknat exploateringsavtal sker i KSNU på samma vis som ett markanvisningsavtal, och följs av ett formellt antagande av detaljplanen.

5.3 Generella villkor

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning, inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med planenheten. I det fall utformningen av området är av särskild betydelse och ett gestaltningsprogram eller motsvarade finns, eller tas fram, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Exploatören står även alla kostnader för utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark samt anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele och bredband m.m. I de fall allmän platsmark ligger inom kommunalt huvudmannaskap ska utbyggnad ske enligt kommunens riktlinjer och besiktning göras innan övertagandet. Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar eller annan infrastruktur och/eller anläggning inom detaljplaneområdet finansieras av exploatören. Om den tilltänkta exploateringen har stor påverkan på omgivningen, kan exploatören även få bekosta infrastrukturförändringar utanför planområdet.

Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören och tekniska förvaltningens anvisningar gäller för anslutning till vatten och avlopp inklusive dagvatten.