



Handläggare
Anna Sterud
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/0494

Förslag till riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Förslag till beslut

1. Riktlinjer för markanvisningar antas.
2. Riktlinjer för exploateringsavtal antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Riktlinjer för Värmdö kommuns markanvisningar och exploateringsavtal har, till följd av ändringar i plan- och bygglagen samt i kraft trädandet av lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, tagits fram.

Riktlinjerna är endast vägledande och innehåller:

- **Riktlinjer för exploateringsavtal**
Kommunens utgångspunkter och mål samt grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner.
- **Riktlinjer för markanvisningar**
Kommunens utgångspunkter och mål samt handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisning och principer för markprissättning.

Bakgrund

Mot bakgrund av ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) samt införandet av lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som trädde i kraft den 1 januari 2015, har riktlinjer för Värmdö kommuns exploateringsavtal och markanvisningar tagits fram.

Eftersom riktlinjerna endast är vägledande är de inte bindande för kommunen eller för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan därmed i enskilda fall frånga riktlinjerna.

Ändringar i plan- och bygglag, PBL, (2010:900)

I den nya lydelsen, från och med 1 januari 2015, har begreppet exploateringsavtal i 1 kap 4 § PBL, fått en s.k. legaldefinition, något som tidigare saknats.

1 kap. 4 § PBL

... *exploateringsavtal*: ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur...

Vidare har det i 6 kap. 39 § PBL införts en bestämmelse om att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. I 6 kap. 40 § PBL anges vad en kommun har rätt att ålägga exploatören att finansiera genom exploateringsavtalet och i 6 kap. 41 § PBL anges vad kommunen *inte* får ålägga exploatören att bekosta. I 6 kap. 42 § anges vad som gäller när detaljplaner avser etappvis utbyggnad av områden.

Ikraftträdande av lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

I första paragrafen i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet markanvisning.

1 § Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Med *markanvisning* avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun 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.

I andra paragrafen anges att:

2 § Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

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. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Efter antagandet av riktlinjerna ska markanvisningar genomföras med utgångspunkt från dessa. Markanvisningar fastställs av kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Till följd av ändringar i plan- och bygglagen samt införandet av lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som båda trädde i kraft 1 januari 2015, ska kommuner som ingår exploateringsavtal och genomför markanvisningar ha riktlinjer som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal respektive markanvisningar.

Nedan ges endast en kort sammanfattning av vad respektive riktlinjer innehåller. Riktlinjerna i sin helhet biläggs.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjerna inleds med en förklaring av begreppet exploateringsavtal och information om att riktlinjerna endast är vägledande. Efter detta följer en redogörelse av kommunens utgångspunkter och mål för riktlinjerna. En av de viktigaste delarna i riktlinjerna är redovisningen av exploateringsavtalets huvudsakliga ansvars- och kostnadsfördelning. Där redogörs för vilka kostnader exploatören kan förväntas bli ansvarig för genom exploateringsavtalet. Exempel på kostnader som tas upp är kostnader för planläggning och kostnader för projektering och utbyggnad. Även de krav kommunen kan komma att ställa på utformning, standard och kopplingar till gestaltungsprinciper och övriga politiska beslut och styrdokument redovisas. Slutligen anges hur kommunens handläggning och formella beredning av exploateringsavtal går till.

Riktlinjer för markanvisningar

Riktlinjerna för markanvisningar inleds med en förklaring av begreppet markanvisning. Därefter följer en förklaring av olika typer av avtal: markanvisningsavtal, marköverlåtelseavtal och markupplåtelseavtal. Sedan förklaras att riktlinjerna endast är vägledande följt av kommunens utgångspunkter och mål för markanvisningar. Den föreslagna giltigheten för en markanvisning är 2 år, med möjlighet till förlängning efter en överenskommelse mellan kommunen och byggherren.

I riktlinjerna redogörs för de alternativa förfaranden som finns för markanvisningar. En markanvisning kan antingen genomföras genom någon typ av anbudsförfarande eller genom direktanvisning. Sedan följer en redogörelse över den kostnadsfördelning för planläggning, projektering m.m. som byggherren kan förvänta sig. I likhet med riktlinjerna för exploateringsavtal tas även koppling till gestaltungsprinciper och politiska beslut och styrdokument upp. Slutligen följer en redogörelse av kommunens handläggningsrutiner och grundläggande villkor vid markanvisningar samt principer för prissättning av mark för överlåtelse respektive upplåtelse.

Bedömning

Riktlinjer för exploateringsavtal och riktlinjer för markanvisningar föreslås antas.

Det finns sedan den 1 januari 2015 krav på att kommuner som genomför markanvisningar och ingår exploateringsavtal ska anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Sveriges kommuner och landsting, SKL, påpekar dock (*Cirkulär 14:46, s.2*) att kommunernas är skyldighet att anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal inte är en förutsättning för att kommunerna ska få genomföra markanvisningar eller ingå exploateringsavtal. De avtal som ingås innan en kommun hunnit anta riktlinjer blir således inte ogiltiga.

Ekonomiska konsekvenser

Riktlinjer för exploateringsavtal

I riktlinjerna för exploateringsavtal tydliggörs lagstödet för en kommun att genom exploateringsavtal ta ut kostnader av en byggherre eller fastighetsägare (exploatör) för genomförande av en detaljplan finns, sedan 1 januari 2015, i 6 kap. 40 § PBL. Detta innebär inte bara en ökad tydlighet och förutsebarhet för exploatörer, den ger också kommunen en utökad, och uttalad, rätt för vad som får åläggas exploatören att bekosta genom exploateringsavtalet.

Riktlinjer för markanvisningar

I riktlinjerna för markanvisningar tydliggörs vad kommunen kan förväntas ålägga en byggherre/exploatör att bekosta vid en markanvisning. Riktlinjerna avser även att tydliggöra vad som förväntas när det gäller utformningen av anbud och vilka ekonomiska krav som kan komma att ställas på byggherren med mera. Denna ökade förutsebarhet leder förhoppningsvis till ett effektivare samarbete mellan kommun och byggherrar/exploatörer vid markanvisningar. Detta torde vara positivt för både kommun och exploatör ur en ekonomisk synpunkt.

Konsekvenser för miljön

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Riktlinjernas främsta syfte är att öka tydligheten och förutsebarheten för exploatörer vid projekt där kommunen använder sig av exploateringsavtal eller markanvisningar.

Riktlinjerna kommer finnas tillgängliga på kommunens hemsida och medborgarna kan därigenom ta del av vilka frågor som kan komma att hanteras i exploaterings- och markanvisningsavtal. En ökad transparens och öppenhet är positivt för medborgare som är intresserad av att få bättre insyn i plan- och byggprocessen.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av samhällsbyggnadsavdelningen och kansli- och utredningsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Riktlinjer för markanvisningar	Bilaggs
2	Riktlinjer för exploateringsavtal	Bilaggs



Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef