



Plan
→ **Policy**
Handlingsplan
Rutin
Instruktion
Riktlinje

Markpolitisk policy

Dokumenttyp Policy	Dokument-ID Ks/2020:111	Datum för beslut KF § 61 2020-05-26	Version 1.0
Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Dokumentansvarig Kommundirektör	Ansvarig för uppföljning Planeringschef	Reviderad [Reviderad]
Dokumentet gäller Samtliga nämnder			

Innehåll

I	Inledning	3
1.1	Syfte och bakgrund.....	3
1.2	Koppling till vision och mål	3
1.3	Förhållande till övriga kommunala styrdokument	3
2	Grundläggande förhållningssätt och vägledande principer för kommunens mark- och exploateringsverksamhet	4
2.1	Syfte med mark- och exploateringsverksamheten.....	4
2.2	Mark- och Exploateringsekonomi	4
2.3	Markanvisning och överlåtelser.....	4
2.4	Markprissättning.....	6
2.5	Exploateringsavtal och exploateringsersättning	6

I Inledning

I.1 Syfte och bakgrund

De senaste åren har kraven på kommunernas arbete med mark- och exploateringsfrågor skärpts då lagkrav har införts om att anta riktlinjer för markanvisningar (lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar) samt riktlinjer för exploateringsavtal (PBL). Syftet har bland annat varit att öka transparensen gentemot marknaden avseende kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Likaså avseende vilka kostnader som kommunen avser att belasta fastighetsägare med i exploateringsavtal vid planläggning av privat mark, så kallade exploateringsersättningar.

Detta dokument avser att ge tillräckligt stöd och vägledning för att kunna uppfylla lagkraven om markanvisningar, överlåtelser samt exploateringsavtal. Det står därutöver respektive ansvarig nämnd fritt att formulera egna mer detaljerade handlingsplaner, riktlinjer eller rutiner för att i mer detalj styra verksamheten.

I.2 Koppling till vision och mål

Kommunen har antagit följande vision och tre övergripande mål:

Vision: *"Kristinehamn 2030 – den vänliga och nyskapande skärgårdskommunen"*

Mål 1: *Kristinehamn – en attraktiv kommun att bo, leva och utvecklas i*

Mål 2: *Kristinehamn – god välfärd för våra invånare*

Mål 3: *Kristinehamn – en kreativ och innovativ kommun med en hållbar tillväxt*

Att ta fram en kommunal markpolitisk policy syftar till att använda kommunens markägande för att utveckla kommunen genom t.ex. bostadsbyggande och företagsetableringar. Därmed anses policyns innehåll bidra till att uppfylla alla de övergripande målen och därmed även visionen.

I.3 Förhållande till övriga kommunala styrdokument

Kommunens mark- och exploateringsarbete ska följa inriktningen i kommunens översiktsplan, bostadsförsörjningsplan, vision och handlingsplan för stadskärnan, näringslivsplan samt gällande detaljplaner.

2 Grundläggande förhållningssätt och vägledande principer för kommunens mark- och exploateringsverksamhet

2.1 Syfte med mark- och exploateringsverksamheten

Kommunen ska genom planmonopolet och mark- och exploateringsverksamheten aktivt utveckla Kristinehamns kommun.

2.1.1 Exploateringsverksamhet

Med exploateringsverksamhet syftar till att anskaffa, bearbeta och iordningställa mark för bostads-, handel- och industriändamål. I exploateringsverksamheten ingår också att bygga gemensamma anläggningar inom exploateringsområdet, tex gator, grönområden, VA etc.

2.1.2 Markanskaffning, byten och försäljningar

Kommunen ska tillse att en erforderlig markreserv upprätthålls. Markanskaffning sker genom att mark disponeras ur den egna markreserven eller genom ett externt köp. Även mark som inte anges i översiktsplanen kan förvärfvas om den uppfyller ett tydligt allmänt syfte, eller kan bedöms kunna bytas mot mark som är av strategisk betydelse.

2.2 Mark- och Exploateringsekonomi

2.2.1 Finansieringsgrad

Kommunens samlade exploateringsverksamhet bör ske utan kostnad, dvs kommunens kostnader bör täckas av intäkter från markförsäljning, gatukostnadsersättning, exploateringsersättning och/eller medfinansieringsersättning.

2.2.2 Budget

En separat exploateringsbudget ska upprättas där pågående exploateringsprojekt redovisas. Detta sker i den normala budgetprocessen och dokumenteras särskilt, men tillsammans med investeringsbudgeten.

Strategiska markförvärv ingår i investeringsbudgeten och hanteras årligen i samband med beslut om budget och budgetplan.

Åtgärder som betjänar flera exploateringsområden, eller fyller ett bredare samhällssyfte, kan helt eller delvis betraktas som översiktsplanekostnader (generalplanekostnader) och ska i så fall tas upp i den ordinarie investeringsbudgeten och inte i exploateringsbudgeten.

2.3 Markanvisning och överlåtelse

2.3.1 Markanvisningsavtal

Markanvisning ges genom ett markanvisningsavtal mellan kommunen och en extern byggherre och syftar till att ge byggherren ensamrätt att under en

begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse och upplåtelse av ett viss av kommunen ägt markområde för byggnation.

Hantering av markanvisningar i Kristinehamns kommun ska präglas av transparens, rättvisa, tydlighet och ska främja en sund konkurrens.

Om ett köpeavtal inte tecknas inom avtalstiden för markanvisningen upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

Projekt som avbryts ger inte byggherren någon rätt till ersättning och kommunen äger rätten att avbryta anvisningar där byggherren uppenbart inte följer villkoren eller har förmåga att genomföra projektet. Markanvisningar får inte överlåtas.

2.3.2 Avtalstid – planlagd mark

För redan planlagd mark där detaljplanen inte behöver ändras skrivs markanvisningsavtal skrivs normalt för 6 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

2.3.3 Avtalstid – om detaljplan ska upprättas eller ändras

Markanvisningar kan ske i samband med planläggning. Avtalstiden gäller då i normalfallet 2 år. Tiden kan även anpassas till detaljplanens tidsplan om det finns risk för att planen tar längre tid än 2 år. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Om detaljplanen inte vinner laga kraft har byggherren inte rätt till ersättning eller rätt till ny markanvisning.

2.3.4 Markanvisningsavgift

Kommunen får ta ut en markanvisningsavgift för att täcka kommunens kostnader i samband med markanvisningen och för att försäkra kommunen om att intresset är seriöst. Avgiften är 2 procent på uppskattat markpris, dock lägst 25 000 kr. Avgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbordan. Kommunen har rätt att behålla avgiften om överlåtelsen inte fullbordas.

2.3.5 Tilldelningsmetoder

Varje markområde ha sina unika förutsättningar och därför kan följande tilldelningsmetoder användas: (1) direktanvisning, (2) tävlingsförfarande, samt (3) anbuds-förfarande.

1. *Direktanvisning* innebär att kommunen endast diskuterar markanvisningen med en byggherre där tilldelning sker utan konkurrens med andra byggherrar. Direktanvisning används när det inte finns behov av jämförelseförfarande eller när det finns motiv att välja en viss byggherre.
2. *Tävlingsförfarande* används när kommunen vill tilldela markanvisningar i konkurrens och kan vara mer eller mindre omfattande. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara

aktuella för denna metod. Ett tävlingsunderlag tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Det förslag som på bästa sätt motsvarar kommunens krav och utmaningar som ställs i tävlingsunderlaget kan vinna en markanvisning.

Markanvisningstävlingen och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

3. *Anbudsförfarande* gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som tas fram av kommunen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning. Markanvisningen och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

2.3.6 Krav på byggherren

Byggherren ska på kommunens begäran kunna redovisa sin kreditvärdighet, bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation samt genomförandeförmåga.

2.3.7 Tidpunkt för överlåtelse

För att säkerställa att bebyggelsen följer överenskommelser under markanvisningen kan kommunen nyttja möjligheten att överlåta marken först i samband med bygglov.

2.4 Markprissättning

Kristinehamns kommuns markförsäljning sker till marknadsmässiga priser.

2.5 Exploateringsavtal och exploateringsersättning

I Kristinehamns kommun tecknas exploateringsavtal mellan kommunen och en byggherre/fastighetsägare (i fortsättningen benämnd ”exploatör”) i samband med planläggning av mark som kommunen inte äger. Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan. Syftet är att säkerställa ansvars- och kostnadsfördelningen för genomförandet av planen.

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det handlar om t.ex. utbyggnad av allmänna platser och anläggningar för vatten och avlopp. Det handlar även om marköverlåtelse i syfte att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice. Även andra åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande kan regleras i ett exploateringsavtal, t.ex. frågor om markförening, skydds- och säkerhetsåtgärder, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister med mera. Inom verksamhetsområde för allmän VA-anläggning tas kostnaderna normalt ut enligt vid varje tid gällande taxa då förbindelsepunkt upprättats av kommunen. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på

omfattningen av genomförandeåtgärder 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.

Utgångspunkter, mål och grundläggande principer kommunens arbete med exploateringsavtal ska på lämpligt sätt göras kända för de som kan komma att bli berörda.

Principerna kring exploateringsavtal är vägledande och kan frångås om det finns särskilda skäl i och om det krävs för att genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver exploateringsavtal kan kommunen ta ut självkostnad för kommunens del av planläggningskostnaden i ett planavtal. Om inte detta sker tas planavgift istället ut enligt gällande taxa.