

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§74

Dnr KS 2021-358

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal Beslut

Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige beslutar godkänna Riktlinjer för markanvisning och med det också ersätta tidigare antagen Markanvisningspolicy.
2. Godkänna Riktlinjer för exploateringsavtal.

Sammanfattning av ärendet

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för avtalen. Dessa två lagar trädde i kraft 1 januari 2015. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydliga spelregler, transparens och förutsägbarhet i vad som gäller i Norrtälje kommun vid ingående av olika slags avtal i exploateringsprocessen. Med antagande av nya riktlinjer för markanvisning ersätts de tidigare riktlinjerna avseende kommunal markanvisning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande_Kommunala riktlinjer_221024

Bilaga 1_Riktlinjer markanvisning_221028

Bilaga 2. Riktlinjer exploateringsavtal_221028

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef

Handläggare

Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Liv Braathen
Titel: Projektledare exploatering
E-post: liv.braathen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Godkänna Riktlinjer för markanvisning och med det också ersätta tidigare antagen Markanvisningspolicy.
2. Godkänna Riktlinjer för exploateringsavtal.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för avtalen. Dessa två lagar trädde i kraft 1 januari 2015.

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydliga spelregler, transparens och förutsägbarhet i vad som gäller i Norrtälje kommun vid ingående av olika slags avtal i exploateringsprocessen.

Med antagande av nya riktlinjer för markanvisning ersätts de tidigare riktlinjerna avseende kommunal markanvisning.

Ärendet

Beskrivning

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för avtalen.

Dessa två lagar trädde i kraft 1 januari 2015.

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydliga spelregler, transparens och förutsägbarhet i vad som gäller i Norrtälje kommun vid ingående av olika slags avtal i exploateringsprocessen. Riktlinjer för markanvisning tar upp utgångspunkter och mål för överlåtelser, olika avtalsvillkor och regleringar. Principer för markprissättning med försäljning till marknadsvärde, handläggningsrutiner samt övriga grundläggande villkor och kostnadsprinciper. Riktlinjer för exploateringsavtal tar upp grundläggande villkor och konsekvenser för att ingå exploateringsavtal med kommunen.

Riktlinjernas beskriver kommunens övergripande ekonomiska princip; att kostnader för både detaljplanläggning och genomförande ska täckas av ersättningar från byggaktörer. Vidare beskrivs grundläggande principer för arbetsprocessen, fördelning av kostnader och intäkter vid genomförandet av en detaljplan.

Riktlinjerna säkerställer att genomförandet av detaljplaner sker på ett ekonomiskt hållbart sätt, där kommunens principer avseende exploateringsbidrag samt övriga ersättningar tillämpas, administrativa kostnader, viten, projekt- och bebyggelseförslag, fullföljande av mål, riktlinjer, styrdokument och policys m.m.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande och kommunen kan, i det enskilda fallet, besluta att frånga riktlinjerna.

Riktlinjerna kommer att publiceras på kommunens externa hemsida och finnas tillgängliga för alla som önskar ta del av dem.

Med antagande av nya riktlinjer för markanvisning ersätts de tidigare riktlinjerna avseende kommunal markanvisning.

Lagkrav

Kommunens hantering av markanvisningar regleras i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Kommunens hantering av exploateringsavtal regleras i lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen.

I förlängningen genom marköverlåtelseavtal regleras genomförandet av en detaljplan samt köp av fast egendom vilket behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Övergripande gäller 2 kap 3§ likställighetsprincipen i Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

Tidigare antagna riktlinjer för markanvisning – Markanvisningspolicy. Antagen av Kommunfullmäktige 2017-08-28.

Norrtälje kommun saknar antagna riktlinjer för exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Genom att anta dessa riktlinjer blir processen med markanvisningar och exploateringsavtal mer transparent och tydlig gentemot de byggaktörer som önskar verka inom Norrtälje kommun. Kommunen uppnår likabehandling och förmedlar trygghet i detaljplaneprocessen och i övriga projekt som avser exploatering inom kommunen.

Att inte anta riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal innebär att Norrtälje kommun inte skulle följa gällande lagstiftning.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning är att dessa riktlinjer är efterlängttade och att arbetet med detaljplane- och exploateringsprocess och avtal kommer att bli enklare när många av de villkor vi sätter upp i våra avtal redan finns tydligt tillgängliga i riktlinjerna.

Tidplaner

Antagna riktlinjer i KF innebär färdiga dokument att publicera på Norrtälje kommuns externa hemsida.

I övrigt hänvisas till bifogade handlingar.

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

1. Riktlinjer för markanvisning
2. Riktlinjer för exploateringsavtal

Beslut skickas till

Förvaltningsdirektör
Avdelningschef
Handläggare

Riktlinjer för markanvisning

Antagen av
kommunfullmäktige
2022-12-19

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

1. LAGSTIFTNING	4
2. KOMMUNENS ORGANISATION VID MARKANVISNING	4
3. ALLMÄNNA VILLKOR VID MARKANVISNING	5
4. AVTAL VID MARKANVISNING	6
4.1 Markanvisningsavtal	6
4.2 Plankostnadsavtal	6
4.3 Marköverlåtelseavtal	7
5. KOSTNADSPRINCIPER	8
5.1 Markpriser	8
5.2 Exploateringsbidrag	8
5.3 Övriga kostnadsprinciper	9
6. TILLDELNINGSMETODER	11
6.1 Anbudsförfarande	11
6.2 Markanvisningstävling	11
6.3 Direktanvisning	11
6.4 Inbjudan	12
6.5 Intresseanmälan	12

1. Lagstiftning

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar.

Med en markanvisning avses i lagen, 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 en överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Denna rätt ges genom ingående av ett markanvisningsavtal med tillämpande av dessa riktlinjer. Markanvisningen fullföljs

senare, om givna villkor uppfylls, genom tecknande av marköverlåtelseavtal.

Norrtälje kommuns syfte med dessa riktlinjer är att skapa transparens och trygghet i vad som gäller för byggherrar som önskar förvärva och utveckla kommunens mark.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till lagen om riktlinjer medger att kommunen, i det enskilda fallet, kan besluta om att frånga riktlinjerna. Riktlinjerna kopplar även till Kommunallagen och likställighetsprincipen.

2. Kommunens organisation vid markanvisning

I Norrtälje kommun är det kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige ansvarar för politiska beslut som rör antagande av detaljplaner och avtal kopplade till markanvisningar.

Samhällsbyggnadskontoret, som ligger under kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden, ansvarar för bland annat samhällsplanering och byggande. Samhällsbyggnadskontoret, genom mark- och exploateringsavdelningen, ansvarar för arbetet med markanvisningar och markförsäljning inom kommunen. Det innefattar bland annat ansvar för frågor kopplade till avtal, fastighetsjuridik, ekonomi och frågor kopplade till genomförandet av en detaljplan. Avdelningen förvaltar kommunens åtaganden som markägare i den process som resulterar i att kommunen och en byggherre tecknar ett marköverlåtelseavtal avseende exploatering.

Kommunens planavdelning ansvarar för själva detaljplanläggningen.

Arbetet bedrivs gemensamt i projektform. En huvudprojektledare utses, samt en projektgrupp bestående av delpjektledare och projektmedlemmar. Projektledare och projektgrupp driver tillsammans markanvisningsprojektet framåt.



3. Allmänna villkor vid markanvisning

Kommunen beslutar hur en markanvisning ska genomföras för ett specifikt projekt. En markanvisning kan föregås av beslut där tidiga ställningstaganden kan ha gjorts avseende exempelvis bebyggelsetyp, upplåtelseform eller andra projektspecifika direktiv. En markanvisning innebär att kommunen låter en byggherre, på egen bekostnad och på egen risk, tillsammans med kommunen utreda möjligheterna att kunna utveckla och förvärva kommunens mark. För att få en giltig markanvisning krävs ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

En markanvisning innebär aldrig en garanti avseende rätt att köpa det aktuella markområdet. Kommunen kan aldrig garantera byggrätter i en markanvisning som sker innan en ny detaljplan fått laga kraft.

En markanvisning är normalt tidsbegränsad till två år från tecknandet av markanvisningsavtal.

Om marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom den tidsperioden kan kommunen medge förlängning genom tillägg till markanvisningsavtalet, alternativt äger kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan part.

Under vissa omständigheter har kommunen även möjlighet att i förtid återta en markanvisning. Detta gäller exempelvis om kommunen och byggherren inte kan komma överens om väsentliga villkor, om en byggherre inte har för avsikt eller förmår att genomföra projektet eller om förutsättningarna för genomförandet ändras påtagligt. Kommunen äger även rätt att anpassa och förändra en markanvisning efter nya förutsättningar under projektets gång.

I de fall kommunen återtagit en markanvisning eller processen avbryts av annan anledning eller att detaljplanen inte får laga kraft eller upphävs, kommer

ingen kompensation i form av återbetalning, annan ersättning eller löften om ny markanvisning att utgå.

Byggherren förväntas ha en aktiv roll i markanvisnings- och detaljplaneprocessen och medverkar aktivt i bebyggelse- och genomförandeplanering. Byggherren bekostar de kommunanställdas tid avseende projektledning och framdrivande av projektet i enlighet med i kommunfullmäktige beslutat taxa. Byggherren bekostar även projekteringsunderlag, utredningar och övrigt som ligger till grund för detaljplanearbetet och kommande genomförande. I de fall ett område markanvisas till flera olika byggherren kan byggsamverkan bli aktuell.

Byggherren ska i sin exploatering och i alla relevanta delar följa kommunens gällande mål, program, policys och riktlinjer, såsom exempelvis kvalitets- och hållbarhetsprogram, strategi avseende dagvattenhantering och parkering. Dessa kan vara kommunövergripande eller särskilt framtagna för det enskilda projektet. I marköverlåtelseavtal regleras viten för att säkerställa att avtalade åtaganden fullföljs. Detta kan bland annat beröra innehåll och åtaganden enligt byggherrens framtagna projekt- och bebyggelseförslag, dagvatten- och skyfallshantering, upplåtelseform,

olovligt nyttjande av allmän plats, samt olika tidsfrister för uppförande av bebyggelse med mera.

Kommunen kan ställa krav på en byggherre som erhåller en markanvisning för bostäder att på kommunens begäran uppföra och upplåta bostäder och/eller lokaler som kommunen behöver för att tillgodose särskilda behov.

Till projektet kopplas vanligen ett projekt- och bebyggelseförslag som succesivt tas fram under markanvisnings-/detaljplaneprocessen. Förslaget tas fram av byggherren i samverkan med kommunen. Kommunen ger oftast en anvisning om omfattningen och vad som ska beskrivas i det specifika förslaget. Förslaget ska bland annat beskriva vad som ska byggas på platsen och hur arkitektoniska kvalitéer och funktioner samt övriga tekniska, kvalitets- och hållbarhetsmässiga aspekter ska omhändertas vid byggnation och slutförande. Projekt- och bebyggelseförslaget utgör en bilaga till marköverlåtelseavtalet och förbinder byggherren till att följa förslaget vid genomförandet. Detta följs upp genom granskning och godkännande av kommunens projektgrupp innan möjlighet till bygglovsprövning kan ske.

4. Avtal vid markanvisning

4.1 Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är det initiala avtalet som tecknas vid en markanvisning. Avtalet reglerar förutsättningar för fördelning av kostnader och ansvar mellan kommunen och byggherren avseende själva marköverlåtelsen. Avtalet reglerar vanligen inte kostnader för själva detaljplanearbetet och utredningskostnader i samband med planläggning. Avtalet innehåller normalt markanvisningens avgränsning, byggherrens förslag till bebyggelse, föreslagen bebyggelsevolym, krav på upplåtelseform, markersättning med förtydligande kring indexering vid tillträdestidpunkten, avtalets giltighetstid,

kommande kända villkor vid marköverlåtelsen, kommunens krav på till exempel hyreskontrakt för kommunalt bruk, vad som händer om detaljplanen inte får laga kraft med mera.

Ett markanvisningsavtal får inte överlåtas utan beslut av politiskt organ. Detta gäller även vid överlåtelse till dotterbolag eller liknande.

4.2 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal är ett avtal som tecknas mellan en byggherre och kommunens planavdelning där kostnader

och kostnadsfördelning avseende detaljplanearbetet framgår. En byggherre förbinder sig att ersätta kommunen för de kostnader som uppkommer med anledning av detaljplanläggningen och för de utredningar som planarbetet genererar vid framtagande av en detaljplan. Om markanvisningen sker i samband med framtagande av en ny detaljplan så tecknas vanligen markanvisningsavtal och plankostnadsavtal parallellt. Markanvisningsavtalets giltighet villkoras vanligen av att ett plankostnadsavtal tecknas mellan parterna.

Avbruten planläggning ger inte byggherren rätt till ekonomisk kompensation eller annan ersättning.

4.3 Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal tecknas slutligen för att fullfölja intentionen i tidigare markanvisningsavtal. Marköverlåtelseavtalet reglerar villkoren för försäljning av kommunal mark och parternas rättigheter och skyldigheter gentemot varandra. Avtalet reglerar en rad tekniska, juridiska och ekonomiska frågor kopplade till genomförandet. Det beskriver ansvarsfördelning mellan parterna samt kostnadsansvar, tidsaspekter och övriga relevanta överenskommelser. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelser och andra fastighetsrättsliga frågor relevanta för genomförandet av detaljplanen.

Beroende på projektets karaktär och omfattning kan olika villkor komma att ställas vid olika markanvisningar. Kommunen kan välja att koppla viktiga villkor i marköverlåtelseavtal till erläggande av vite om byggherren inte uppfyller sina åtaganden i enlighet med avtalet.

Överlåtelse

Ett marköverlåtelseavtal får inte överlåtas till annan part av en byggherre utan beslut av politiskt organ. Beslut tas i samma organ som beslut avseende tecknande av marköverlåtelseavtalet togs, vanligen kommunfullmäktige. Byggherren är i dessa fall skyldig att tillse att de åtaganden som reglerats i avtalet överförs till nästkommande part.

Vid överlåtelse kan kommunen komma att kräva att byggherren kvarstår solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta sker om byggherren inte på annat sätt kan garantera kommunen detta och gäller även vid överlåtelser i flera led. Bolaget som tecknat marköverlåtelseavtal får heller inte överlåtas eller fusioneras till annan part utan kommunens vetskap och godkännande.



5. Kostnadsprinciper

Norrtälje kommun ansvarar för allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utförandet av de allmänna anläggningarna. Kommunens utbyggnad av gator, park och annan allmän plats, upphandlas av kommunen i konkurrens enligt Lagen och offentlig upphandling (LOU).

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplanläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för både detaljplanläggning och genomförandet ska täckas av ersättningar från byggherrar.

5.1 Markpriser

Vid försäljning av mark som ägs av kommunen måste kommunen förhålla sig till både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser i enlighet med EU:s statsstödsregler. Kommunen anlitar normalt en opartisk expertvärderare för värdebedömning av marknadsvärde för marköverlåtelse i de fall en markanvisning inte föregåtts av anbud- eller markanvisningstävling med pris som ett kriterium i tilldelningsmetoden.

Ersättning för markköp anges vanligen som värdet på marken exklusive kostnader för exploateringsbidrag, plan- och utredningskostnader samt eventuella övriga kostnader.

Utgångspunkten är att Norrtälje kommun tar betalt för den byggrätt som medges av detaljplanen. I undantagsfall tar kommunen betalt i enlighet med det framtagna projektförslaget och tillämpar

tilläggsersättning i det fall byggrätten i beviljade bygglov överstiger den tidigare överenskomna byggrätten.

Markpriserna räknas slutligen upp med konsumentprisindex (KPI 1980=100) eller annan lämplig metod vid erläggande av slutlikvid. Val av index regleras i avtalen.

5.2 Exploateringsbidrag

Norrtälje kommun tillämpar exploateringsbidrag för att erhålla täckning för kostnader kopplade till anläggande av gator och allmänna anläggningar inom och i anslutning till ett marköverlåtelseområde. Kostnaderna ska stå i rimligt förhållande till den nytta en byggherre har av detaljplanen. Kommunen tar betalt för de faktiska kostnader som uppkommer och som är kopplade till anläggande av allmän plats.

Exploateringsbidragets storlek kalkyleras och uppskattas under detaljplaneprocessen och baserar sig på en kostnadsberäkning för utförande av gata och/eller övriga allmänna anläggningar (allmän plats) med tillbehör. Exploateringsbidraget erlägges av byggherren vid lämplig tidpunkt i enlighet med avtal, vanligen innan tillträde. Vid driftsättning av de allmänna anläggningarna sker en summering av den faktiska kostnaden och en slutreglering sker.

I exploateringsbidraget ingår bland annat anläggningskostnader för allmän plats, förvärvskostnad för den mark som i detaljplanen ska utgöra allmän plats samt kommunens projektkostnader avseende genomförandet av de allmänna anläggningarna samt i förekommande fall kostnader avseende andra nyttor som inte ligger inom marköverlåtelseområdet/detaljplanen.

Exploateringsbidraget räknas slutligen upp med konsumentprisindex (KPI 1980=100) eller annan lämplig metod vid erläggandet. Val av index regleras i avtalen.



5.3 Övriga kostnadsprinciper

Eventuella kostnader för hantering av markföroreningar, masshantering, rivningar, eventuella arkeologiska slutundersökningar samt flytt av ledningar inom ett markanvisningsområde belastar generellt byggherren. Kostnaderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggherren har av åtgärden.

Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Byggherren ansvarar i övrigt för samtliga åtgärder inom kvartersmark för enskild bebyggelse. Byggherren står för samtliga exploateringskostnader, såsom exempelvis bullerdämpande åtgärder, hantering av markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, projektering av byggnation och anläggningar, dagvatten- och skyfallshantering samt byggnation inom kvartersmark. Detta gäller även anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten. Byggherren ansvarar för att följa gällande lagstiftning och att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för sitt arbete. Även vissa provisorium som föranleds med anledning av exploateringen kan behöva bekostas av byggherren.

Administrativa kostnader

Kommunen tar ut ersättning enligt gällande plan- och bygglovstaxa för de administrativa kostnader som uppkommer i samband med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och marköverlåtelseavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförandet av en detaljplan inleds vanligen med ansökan om lantmäteriförrättning. Förrättningen hanterar fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckningar, övriga rättigheter, officialservitut och övriga fastighetsrättsliga överenskommelser och regleringar. Den initiala förrättningsansökan inges av kommunen. Förrättningskostnader bekostas av byggherre eller byggherrar gemensamt utifrån erhållen byggrätt.

Byggherren ansvarar även för och bekostar samtliga övriga förrättningskostnader, som är erforderliga för genomförandet av detaljplanen, såsom exempelvis

fastighetsbildning inom kvartersmark och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder som inte ligger inom förrättningen, såsom övriga servitut och dylikt bekostas av byggherren.

Medfinansieringsersättning

Kommunen har rätt att ta ut medfinansieringsersättning. Medfinansiering avser bidrag till en del av kommunens kostnad för en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för. Förutsättningen för ersättningen är att den fastighet som omfattas av detaljplanen antas att öka i värde.

Anläggningsavgifter och övriga taxor

För kostnader som uppkommer för kommunens VA-huvudman NVAA (Norrälje vatten och avfall AB) avseende anläggningar för vatten-, avlopp- och dagvattenhantering tas anläggningsavgifter ut enligt gällande VA-taxa, i enlighet med Lagen om

allmänna vattentjänster (LAV). Norrtälje vatten och avfall kan komma att tillämpa särtaxa kopplat till anläggningsavgiften i det fall det är möjligt och om omständigheterna så kräver.

För övriga anslutningar, såsom för exempelvis el, fiber, fjärrvärme med mera ansvarar respektive byggherre för ansökan och uppkomna avgifter. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för. Ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av byggherre. Byggherren ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet avseende allmänna ledningar.

Säkerhet

Som säkerhet för ingångna avtal, exploateringsbidraget samt för att i övrigt säkerställa skyldigheter i enlighet med marköverlåtelseavtalet ska byggherren inkomma med en godtagbar säkerhet i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan godtagbar säkerhet, exempelvis moderbolagsborgen, som ska godkännas av kommunen. Säkerheten ställs ut till kommunen i samband med tecknande/antagande av avtal.



6. Tilldelningsmetoder

Norrtälje kommun använder sig av olika metoder för att tilldela mark utifrån vilka förutsättningar som finns i det aktuella området. Kommunfullmäktige beslutar vilken metod som ska användas vid varje enskild markanvisning. De metoder som används är anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning.

Den huvudsakliga inriktningen är att en markanvisning ska ske genom konkurrensutsättning, det vill säga att flera aktörer ska ha möjligheten att lämna intresseanmälan och delta i en urvalsprocess.

Kommunen kan oavsett form av anvisningsförfarande ställa upp olika villkor som ska uppfyllas i markanvisningen samt i den kommande markförsäljningen och exploateringen. Vilka villkor och bedömningskriterier som ska tillämpas och hur utvärdering och viktning går till bestäms i respektive projekt och framgår av projektets underlag.

Kommunen bedömer byggherren utifrån ekonomisk stabilitet och förmåga att på ett bra sätt kunna genomföra ett exploateringsprojekt. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur väl aktören har uppfyllt/följt avtalskrav och riktlinjer i tidigare projekt inom kommunen.

Kommunen bedömer alltid inkomna förslag utifrån samhällsnytta, hållbarhet och genomförbarhet.

6.1 Anbudsförfarande

Ett anbudsförfarande kan tillämpas då kommunen har en tydlig bild av vad som önskas på en specifik plats. Byggherrar kan då, via förfrågningsunderlag, bjudas in till att få lämna in anbud, antingen på enbart pris men även på andra kriterier. Ett anbudsförfarande kan också komma att användas när en byggherre lämnat in en intresseanmälan om direktanvisning, utan att kommunen har gått ut med en förfrågan. Kommunen kan då göra

bedömningen att det kan finnas ett bredare intresse på marknaden för den specifika platsen och vilja vända sig till en större grupp intressenter.

6.2 Markanvisningstävling

En markanvisningstävling är mer omfattande än ett anbudsförfarande och används vid speciella fall där projektet påtagligt kan påverka stadsbilden, omfattar funktioner av stor vikt för invånarna eller där kommunen i övrigt önskar innovativa förslag.

I markanvisningstävlingar värderas normalt både pris och projekt- och bebyggelseförslagets kvaliteter och ambitioner. Stort fokus läggs vid vad de inkomna bidragens innehåll tillför för kvaliteter till samhället, såsom programkoncept, gestaltning, hållbarhetsambitioner och andra kvalitetskriterier i enlighet med tävlingsunderlag.

6.3 Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen kan välja ut en byggherre som får en markanvisning utan ett föregående anbudsförfarande. Byggherren har då inkommit med en intresseanmälan och ett specifikt förslag, vilket kommunen beslutat sig för att gå vidare med. Alternativt kan kommunen välja ut en byggherre utifrån ett specifikt behov.

För att bli aktuellt för direktanvisning ska förslaget tillföra något särskilt eller unikt för platsen eller orten eller på annat sätt komma kommunen till nytta.

Vid beslut om direktanvisning kommer kommunen att ställa upp liknande villkor som vid andra markanvisningsförfaranden.

6.4 Inbjudan

Inbjudan till ett anbudsförfarande eller till en markanvisningstävling kan antingen gå ut öppet på marknaden eller till en i förväg beslutad specifik grupp av intressenter.

Information om en pågående markanvisning finns tillgänglig på kommunens hemsida eller skickas direkt ut till den utvalda gruppen av intressenter.

Kommunen förbehåller sig rätten att publicera eller ställa ut alla inlämnade tävlingsförslag i syfte att skapa delaktighet och transparens. Oftast gäller sekretess under pågående anbuds- eller markanvisningsförfarande.

6.5 Intresseanmälan

Norrtälje kommun rekommenderar att en generell intresseanmälan avseende markanvisning lämnas in

till kommunens mark- och exploateringsavdelning via kommunens hemsida. Anmälan noteras då i kommunens intressentförteckning som används för att göra inbjudningar vid anbudsförfarande och markanvisningstävlingar.

Ansökan om direktanvisning

En intresseanmälan avseende direktanvisning kan göras direkt till kommunens mark- och exploateringsavdelning. Vid intresse av en specifik plats kan en inledande kontakt tas med avdelningen och dialog inledas kring möjligheten till direktanvisning.

Kommunen ger dock ingen garanti till förtur eller ensamrätt innan markanvisningsavtal har tecknats. Kommunen kommer inte heller kompensera intressenter om markområdet/byggrätterna ges till annan eller om projektet inte blir av.







KONTAKTUPPGIFTER

Norrtälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen
Box: 808, 761 28 Norrtälje
Telefon: 0176-710 00
E-post: mex@norrtalje.se

www.norrtalje.se

NORRTÄLJE
KOMMUN

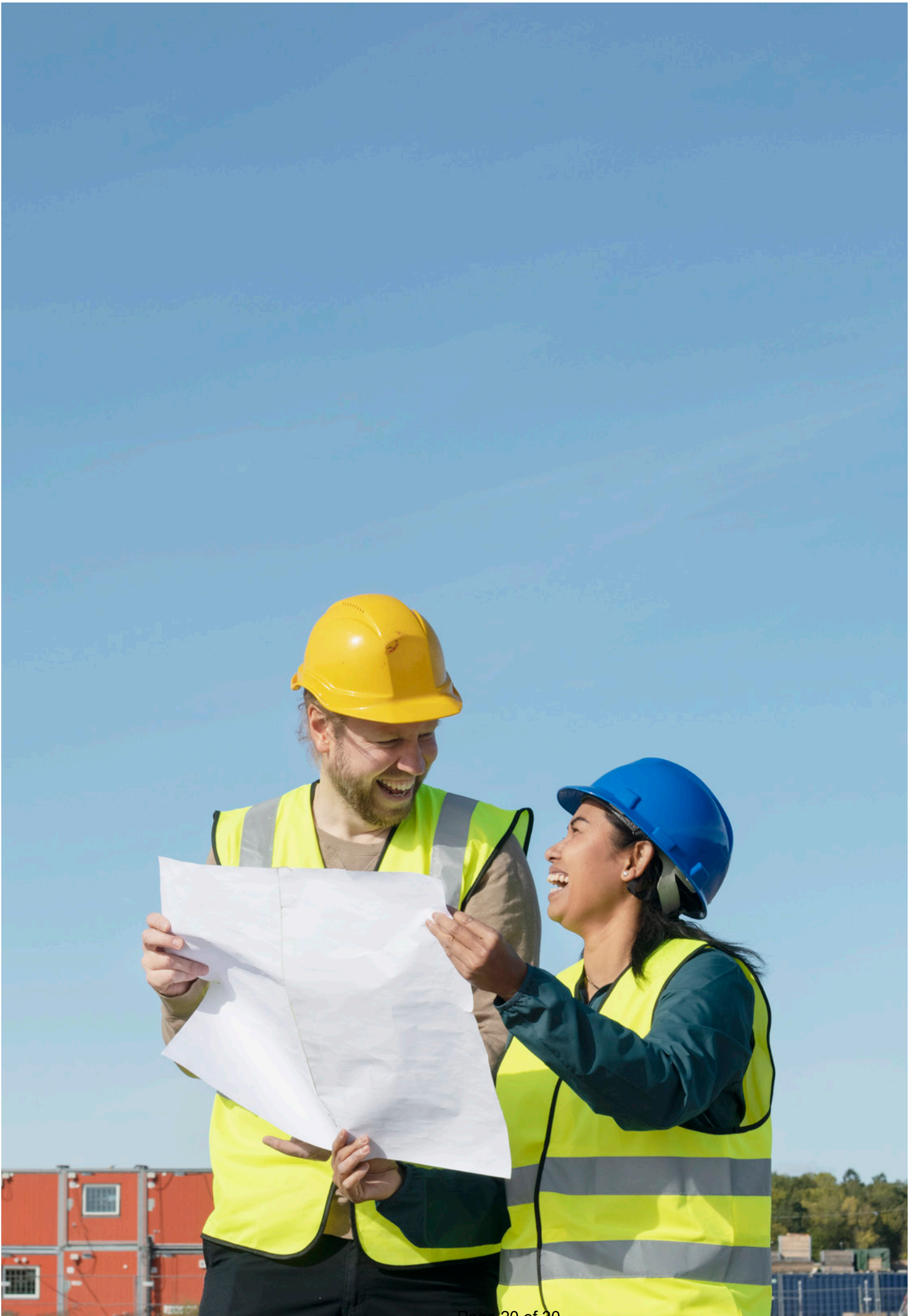


Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagen av
kommunfullmäktige
2022-12-19

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

1. LAGSTIFTNING	4
2. KOMMUNENS ORGANISATION VID EXPLOATERING AV PRIVATÄGD MARK	4
3. AVTAL I EXPLOATERINGSPROCESSEN	5
3.1 Föravtal	5
3.2 Plankostnadsavtal	5
3.3 Exploateringsavtal	5
4. EXPLOATERINGSAVTALETS INNEHÅLL	6
5. KOSTNADSPRINCIPER	8
5.1 Exploateringsbidrag	8
5.2 Övriga kostnadsprinciper	8

1. Lagstiftning

Enligt lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen, som trädde i kraft den 1 januari 2015, ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för avtalen. 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.

I förarbetet till lagen framgår att det övergripande syftet är att skapa transparens och ökad tydlighet i förhandlingarna mellan parterna i exploateringsavtalet.

Vidare fastställs att karaktären på riktlinjerna ska vara övergripande och vägledande. Kommunen kan även, i det enskilda fallet, besluta om att frångå riktlinjerna.

Norrtälje kommun har i enlighet med lagen beslutat att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydliga spelregler och öka förutsägbarheten om innehållet i ett exploateringsavtal.

Riktlinjer för exploateringsavtal gäller endast för sådana ärenden om detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2015. Riktlinjerna kopplar även till Kommunallagen och likställighetsprincipen.

2. Kommunens organisation vid exploatering av privatägd mark

I Norrtälje kommun är det kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige ansvarar för politiska beslut som rör antagande av exploateringsavtal och detaljplaner.

Samhällsbyggnadskontoret, som ligger under kommunstyrelsen och bygg och miljönämnden, ansvarar för bland annat samhällsplanering och byggande. Inom samhällsbyggnadskontoret finns planavdelningen som är den avdelning som bland annat ansvarar för planbesked samt detaljplaneläggning. Mark- och exploateringsavdelningen, även den inom samhällsbyggnadskontoret, ansvarar bland annat för frågor kopplade till markförsäljning, avtal, fastighetsjuridik, ekonomi och frågor kopplade till genomförandet av en detaljplan.

Arbetet bedrivs gemensamt i projektform. En huvudprojektledare utses, samt en projektgrupp bestående av delprojektleddare och projektmedlemmar från kommunens olika avdelningar. Projektledare och projektgrupp driver tillsammans ett exploateringsprojekt framåt.

3. Avtal i exploateringsprocessen

3.1 Föravtal

Ett föravtal av något slag kan tecknas i ett tidigt skede vid planläggning av icke kommunalägd mark. Detta avtal kan till exempel reglera och säkra huvudprinciper för kostnads- och ansvarsfördelning samt genomförandefrågor för projektet fram till dess att ett exploateringsavtal finns antaget.

3.2 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal är ett avtal som tecknas mellan byggherre och kommunens planavdelning där kostnader och kostnadsfördelning avseende detaljplanearbetet framgår. Byggherren förbinder sig att ersätta kommunen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning av detaljplanläggningen och för de utredningar som planarbetet genererar vid framtagande av en detaljplan.

Byggherren förväntas ha en aktiv roll i detaljplaneprocessen och medverkar aktivt i bebyggelse- och genomförandeplanering. Byggherren bekostar de kommunanställdas tid avseende projektledning och framdrivande av projektet i enlighet med av kommunfullmäktige beslutad taxa. Byggherren bekostar även projekteringsunderlag, utredningar och övrigt som ligger till grund för detaljplanearbetet och kommande genomförande. Avbruten planläggning ger inte byggherren rätt till ekonomisk eller annan ersättning.

3.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal som reglerar genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Detaljplaneprocessen och utarbetandet av ett exploateringsavtal är sammankopplade och ett exploateringsavtal tas fram parallellt under detaljplaneprocessen.

Avtal och detaljplan går samtidigt upp för antagande av samma politiska organ. Ett exploateringsavtal är alltid villkorat av att kommunens beslut om antagande av detaljplanen får laga kraft och ett godkänt exploateringsavtal utgör förutsättning för att kunna anta en detaljplan.

Norrtälje kommun avser att ingå exploateringsavtal vid all planläggning av privatägd mark inom kommunen där det är nödvändigt för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. I de fall kommunen bedömer att det är uppenbart onödigt behöver exploateringsavtal inte upprättas. De avtal som reglerar exploatering på privatägd mark samt även reglerar överlåtelse av kommunal mark i större omfattning benämns mark- och genomförandeavtal.

Överlåtelse

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas till annan part av en byggherre utan beslut av politiskt organ. Byggherren är i dessa fall skyldig att tillse att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande part.

Vid överlåtelse kan kommunen komma att kräva att byggherren kvarstår solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta sker om inte byggherren på annat sätt kan garantera kommunen detta och gäller även vid överlåtelse i flera led. Bolaget som tecknat exploateringsavtal får heller inte överlåtas eller fusioneras till annan part utan kommunens vetskap och godkännande.

4. Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal reglerar en rad tekniska, juridiska och ekonomiska frågor. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter mellan kommun, byggherre och/eller fastighetsägare och beskriver bland annat hur genomförandet av en detaljplan och exploatering ska gå till.

Det beskriver ansvarsfördelning mellan parterna avseende kostnadsansvar, tidsaspekter och övriga relevanta överenskommelser och krav. Kostnadsansvaret kan även gälla åtgärder utanför det aktuella planområdet, som krävs för att detaljplanen ska bli genomförbar. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelse, om sådana är aktuella, och andra fastighetsrättsliga frågor relevanta för genomförandet av detaljplanen.

Syftet med ett exploateringsavtal är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav som ställs upp av lagstiftaren, eller som kan vara sakligt befogade i övrigt, blir tillgodosedda.

Olika villkor och krav kan komma att ställas i olika exploateringsprojekt beroende på projektets karaktär och omfattning. Kommunen kan komma att hänvisa till rådande program, policys och riktlinjer gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Dessa kan vara kommunövergripande eller särskilt framtagna för det enskilda projektet.

Kommunen kan välja att koppla viktiga villkor i exploateringsavtal till erläggande av vite om byggherren inte uppfyller sina åtaganden i enlighet med avtalet. Kommunen kan även komma att ställa villkor avseende bland annat projekt- och bebyggelseförslag samt övriga kvalitetsfaktorer.

Exploateringsavtalet medför vanligen att kommunen sluter en överenskommelse med en byggherre om ett projekt- och bebyggelseförslag, innehållande bland annat en gestaltningsbilaga. Ett sådant förslag tas vanligen successivt fram under detaljplaneprocessen. Förslaget tas fram av byggherren i samverkan med kommunen. Förslaget beskriver vad som ska byggas på platsen och hur arkitektoniska kvalitéer och funktioner samt övriga tekniska, kvalitets- och hållbarhetsmässiga aspekter som det omfattar ska omhändertas vid byggnation och slutförande.

Projekt- och bebyggelseförslaget utgör en bilaga till exploateringsavtalet och förbinder byggherren till att fullfölja förslaget vid genomförandet. Detta följs upp genom granskning och godkännande av kommunens projektgrupp innan möjlighet till bygglovsprövning kan ske. Överenskommelser beträffande projekt- och bebyggelseförslaget gäller även mot ny byggherre, om projektet och avtalen skulle godkännas för överlåtelse till annan part.

Övriga avtal och överenskommelser, som kan tänkas vara aktuella i samband med exploatering av ett område, tecknas separat och utgör bilagor till exploateringsavtalet.

Avtalet kan reglera övriga villkor än vad som framkommer av denna text.

Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas också av reglerna om exploateringsavtal och av dessa riktlinjer.

Övriga punkter som regleras i exploateringsavtal:

- Avtalsområdets avgränsning
- Eventuell etappindelning
- Utformning av allmänna platser
- Upplåtelser av rättigheter på kvartersmark för markreservat, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt med mera
- Frågor av administrativ karaktär
- Fördelning av kostnader för utbyggnad/uppgradering av nödvändiga anläggningar utanför exploateringsområdet
- Exploateringens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Förfarandet vid tvister



5. Kostnadsprinciper

Norrtälje kommun ansvarar för allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utförandet av de allmänna anläggningarna. Kommunens utbyggnad av gator, park och annan allmän plats, upphandlas av kommunen i konkurrens enligt Lagen och offentlig upphandling (LOU).

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplanläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för både detaljplanläggning och genomförandet ska täckas av ersättningar från byggherrar.

5.1 Exploateringsbidrag

Norrtälje kommun tillämpar exploateringsbidrag för att erhålla täckning för kostnader kopplade till anläggande av gator och allmänna anläggningar inom och i anslutning till exploateringsområdet. Kostnaderna ska stå i rimligt förhållande till den nytta en byggherre har av detaljplanen. Kommunen tar betalt för de faktiska kostnader som uppkommer och som är kopplade till anläggande av allmän plats.

Exploateringsbidragets storlek kalkyleras och uppskattas under detaljplanprocessen och baserar sig på en kostnadsberäkning för utförande av gata och/eller övriga allmänna anläggningar (allmän plats) med tillbehör. Exploateringsbidraget erlägges av byggherren vid lämplig tidpunkt i enlighet med avtal. Vid driftsättning av de allmänna anläggningarna sker en summering av de faktiska kostnaderna och en slutreglering sker.

I exploateringsbidraget ingår bland annat anläggningskostnader för allmän plats, förvärvskostnad

för den mark som i detaljplanen ska utgöra allmän plats samt kommunens projektkostnader avseende genomförandet av de allmänna anläggningarna samt i förekommande fall kostnader avseende andra nyttor som inte ligger inom detaljplanen.

Exploateringsbidraget räknas slutligen upp med konsumentprisindex (KPI 1980=100) eller annan lämplig metod vid erläggandet. Val av index regleras i avtalen.

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 eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

5.2 Övriga kostnadsprinciper

Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark för enskild bebyggelse. Byggherren står för samtliga exploateringskostnader, såsom exempelvis bullerdämpande åtgärder, hantering av markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, projektering av byggnation och anläggningar, dagvatten- och skyfallshantering samt byggnation inom kvartersmark. Detta gäller även anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten. Byggherren ansvarar för att följa gällande lagstiftning och att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för sitt arbete. Även vissa provisorium som föranleds med anledning av exploateringen kan behöva bekostas av byggherren.

Kommunen har i exploateringsavtal inte rätt att ålägga en byggherre att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg, som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.



Administrativa kostnader

Kommunen tar ut ersättning enligt gällande plan- och bygglovstaxa för de administrativa kostnader som uppkommer i samband med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförande av en detaljplan medför oftast fastighetsrättsliga åtgärder. Antagen detaljplan och antaget exploateringsavtal efterföljs vanligen av en ansökan om lantmäteriförrättning för att hantera rättigheter såsom officialservitut och övriga fastighetsrättsliga överenskommelser och regleringar i enlighet med detaljplanen och exploateringsavtalet.

Vid kommunalt huvudmannaskap och i de detaljplaner där det finns markregleringar som ska utföras inges den initiala förrättningen av kommunen. Förrättningskostnader bekostas av byggherren eller byggherrarna gemensamt utifrån erhållen byggrätt.

Byggherren ansvarar för och bekostar samtliga övriga förrättningskostnader, som är erforderliga för genomförandet av detaljplanen, såsom exempelvis fastighetsbildning inom kvartersmark och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder som inte ligger inom förrättningen, såsom övriga servitut och dylikt bekostas av byggherren.

Kommunen har rätt att lösa in den mark som utgör allmän plats inom en detaljplan. Huvudregeln är att kommunen ska ersätta en byggherre för detta i enlighet med expropriationslagstiftningen. I praktiken betalar Norrtälje kommun sällan ut någon ersättning för den inlösta marken, utan ersättningen kvitteras istället direkt mot samma kostnadspost i kommunens kalkylerade anläggningskostnader för allmän plats.

Medfinansieringsersättning

Kommunen har rätt att ta ut medfinansieringsersättning. Medfinansiering avser bidrag till en del av kommunens kostnad för en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för. Förutsättningen för ersättningen är att den fastighet som omfattas av detaljplanen antas att öka i värde.

Anläggningsavgifter och övriga taxor

För kostnader som uppkommer för kommunens VA-huvudman NVAA (Norrtälje vatten och avfall AB) avseende anläggningar för vatten-, avlopp- och dagvattenhantering tas anläggningsavgifter ut enligt gällande VA-taxa, i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Norrtälje vatten och avfall kan komma att tillämpa särtaxa kopplat till anläggningsavgiften i det fall det är möjligt och om omständigheterna så kräver.

För övriga anslutningar, såsom för exempelvis el, fiber, fjärrvärme med mera ansvarar respektive byggherre för ansökan och uppkomna avgifter. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för. Ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av byggherren. Byggherren ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet avseende allmänna ledningar.

Säkerhet

Som säkerhet för ingångna avtal, exploateringsbidraget samt för att i övrigt säkerställa skyldigheter i enlighet med exploateringsavtalet ska byggherren inkomma med en godtagbar säkerhet i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan godtagbar säkerhet, exempelvis moderbolagsborgen, som ska godkännas av kommunen. Säkerheten ställs ut till kommunen i samband med tecknande/antagande av avtal.





KONTAKTUPPGIFTER

Norrtälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen
Box 808
761 28 Norrtälje

E-post: mex@norrtalje.se
Telefon: 0176-710 00

NORRTÄLJE
KOMMUN

