



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 överlåtelse, olika avtalsvillkor och regleringar. Principer för markprissättning med försäljning till marknadsvärde, handlägningsrutiner 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 efterlängtade 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