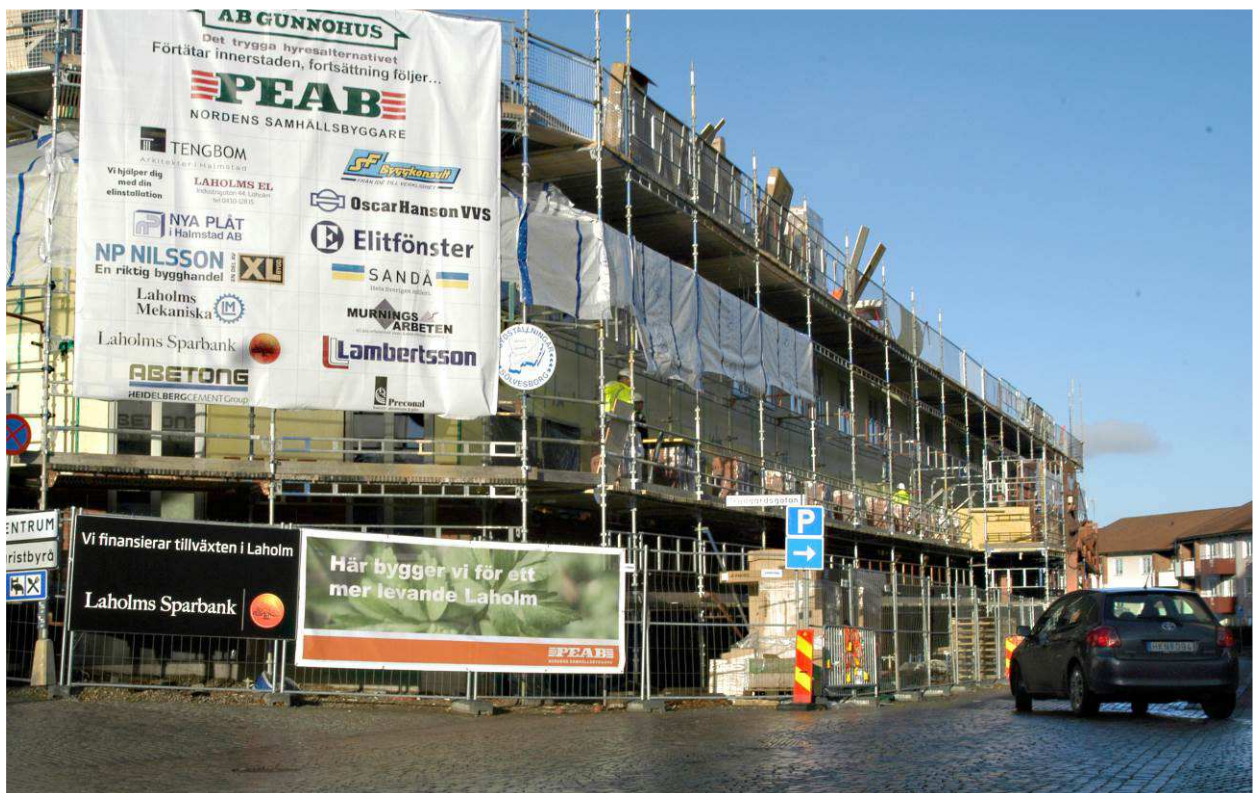


Laholms kommuns riktlinjer för markanvisning och exploatering



Inledning

”I Laholm vill vi bli fler och bättre för en starkare framtid. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar framtid.”

Laholms fyra starka sidor

God livsmiljö blir allt viktigare för valet av bostadsort. Med våra fyra starka sidor, ”Livet på den lilla orten”, ”En historisk miljö”, ”Närhet till vatten” och ”En dynamisk region”, vill vi påstå att vi kan erbjuda attraktiva livsmiljöer i hela kommunen.

Med ”Livet på den lilla orten” menar vi närhet till naturen och närhet till andra människor. Det skapar trygghet och social sammanhållning. Med våra många aktiva föreningar skapas också ett kreativt liv.

Laholm är Hallands äldsta stad med en gammal historisk stadskärna. Historien gör sig också påmind runt om i bygden. Avtrycken om krigiska uppgörelser mellan svenskar och danskar är många. Det mest kända av dem är Minnesstenen i Knäred från freden 1613.

Havet, Lagan och många insjöar har också stor betydelse för vår attraktionskraft. Med goda möjligheter till strandnära boende tror vi att än fler vänder blickarna mot oss. För vi vill växa.

Det har vi också förutsättningar att göra med den dynamiska region vi befinner oss i. Med ena foten i Öresundsregionen och den andra i det expansiva Halland ligger vi väldigt väl till.

Blomstrande företagsamhet

Laholm är en kommun som sjuder av företagsamhet med fötterna i två expansiva regioner, Halland och Öresund. Varje år startar eller etableras mellan 80 och 120 företag i kommunen. Nu finns här drygt 2 900 olika bolag och enskilda firmor.

Ryggraden i kommunens näringslivsstruktur är tillverkande små- och medelstora företag inom främst trä-, plast- och verkstadsbranschen, livsmedelsindustri och grafisk produktion. Jord- och skogsbruket är fortfarande markant men tjänstesektorn ökar påtagligt.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunfullmäktige antog i januari 2015 ett program för hur vi ska genomföra ett bostadsbyggande efter delvis nya behov i framtiden. Förutom behovet av ett ökat bostadsbyggande ökar behovet av fler lägenheter med hög tillgänglighet, som exempelvis tillgång till hiss. Detta är en konsekvens av att antalet äldre bedöms öka den närmaste 15-årsperioden. Många äldre önskar dessutom flytta från sina småhus och få ett mer bekymmersfritt boende på äldre dagar.

Följande riktlinjer för markanvisning och exploatering ska ses som instrument för att förverkliga kommunens intentioner för bostadsbyggandet.

Bakgrund

För att tydliggöra Laholms kommuns ambitioner i samband med försäljning av kommunal mark samt vid privata byggherrars exploatering har följande riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal tagits fram. Riktlinjerna behandlar markfrågor vid överlåtelse av färdig tomtmark för såväl bostäder som verksamheter (företag, institutioner m.m.). De redovisar också kommunens hållning gentemot privata exploatörer.

Med *markanvisning* avses 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.

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommunens riktlinjer för markanvisningar innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Med *exploateringsavtal* avses ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ange utgångspunkter och mål för sådana avtal. 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 Laholms kommun är det kommunstyrelsen som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Styrelsen har till uppgift att förvärva, iordningsställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark.

Kommunstyrelsen genom planeringskontoret ansvarar även för exploateringsverksamheten och det ankommer därvid på styrelsen att handlägga ärenden rörande gatukostnader enligt plan- och bygglagstiftningen.

På kommunstyrelsens uppdrag svarar miljö- och byggnadsnämnden genom samhällsbyggnadskontoret för att ta fram detaljplaner.

Utbyggnad på kommunal mark

Syfte

Markanvisningen huvudsakliga syfte är:

- att säkerställa att marken bebyggs och inte läggs ”på lager” hos någon enskild intressent.
- att undvika markspekulation samtidigt som markpriserna är marknadsneutrala.
- att kommunen ska kunna påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar, stabilitet och strävan att genomföra byggnation

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggherren. Hänsyn ska därför tas till byggherrens ekonomiska stabilitet och potential att genomföra det aktuella projektet. Hänsyn ska även tas till byggherrens intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Försäljningsförfarande

Det vanligaste sättet för en byggherre att få markanvisning är att kontakta kommunens planeringskontor. Där kan byggherren få svar på var det finns ledig mark för byggnation och var det planeras för ny mark för byggnation. Byggherren skickar sedan in en skriftlig intresseanmälan till planeringskontoret där det ska framgå vilket område som är av intresse och vilken byggnation som planeras. Kommunen använder sig framförallt av två olika metoder för att tilldela mark för byggnation: direktanvisning och markanvisningstävling.

Direktanvisning

Vid direktanvisning av kommunal mark fördelas marken ut till en eller flera byggherrar. Priset för marken bestäms av kommunen. Prissättningen grundar sig på oberoende värdering, omvärldsbevakning samt erfarenhetsbedömningar.

Direktanvisning syftar till att bland annat möjliggöra för etablering av nya och mindre byggherrar på marknaden eller för att byggherren har presenterat ett projekt som kommunen vill möjliggöra. Direktanvisning kan också användas för att snabbt få igång ett för kommunen angeläget projekt.

Markanvisning och marköverlåtelse

En försäljning kan också föregås av en markanvisningstävling/ anbudsförande. En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren exklusiv rätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett av kommunen ägt markområde för bebyggande.

I Laholm är denna markanvisning i regel ett politiskt beslut där förutsättningar för slutlig försäljning och överlåtelseförfarande stipuleras. Det är ett sätt att förankra valet av en eller flera byggherrar politiskt och samtidigt formalisera och förbereda en marköverlåtelse så långt att byggherren och dennes finansiärer är beredda att investera i det aktuella projektet. Markanvisningen avser att ge en tidig indikation på kommunens villkor för försäljningen men villkoren kan över

tid komma att justeras. En markanvisning kan ha olika omfattning och innehåll och detaljeringsgraden kan variera. En eller flera byggherrar ges under en begränsad tid ensamrätt att utveckla projektet. I syfte att formalisera markanvisningar tecknas markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal och för att fullborda ett köp krävs alltid ett köpebrev på vilket byggherren sedan kan söka lagfart.

Markanvisning kan ske i olika stadier av planerings- och genomförandeprocessen från det att ansökan om detaljplaneläggning görs till tidpunkter efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudprincipen är att byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som en markanvisning ger ska den byggintressent som anvisats mark satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet eller projektet.

Kommunen arbetar med olika metoder för att säkra genomförandet av markanvisningar. En markanvisning tidsbegränsas i regel till högst två år från politiskt beslut. Om inte ett bindande marköverlåtelseavtal träffats inom denna tidsram står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning.

Kommunen arbetar aktivt med att hitta olika former för att ur ett tidsperspektiv säkra genomförandet av byggnation.

När en detaljplan vunnit laga kraft och kommunen förberett anläggningar som möjliggör byggnation av bostäder överläts marken när grundläggning för bottenplatta påbörjats.

Förlängning av en markanvisning kan medges vid försening som inte beror på omständigheter som byggintressenten råder över.

Alla överlåtelser behöver inte föregås av en markanvisning.

En återtagen markanvisning på grund av att t.ex. en detaljplan inte kan antas eller på grund av andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning.

Prissättning

Grunden för kommunens prissättning av mark är att priset ska motsvara marknadsvärdet. Detta kan slås fast genom anbudsförfarande eller värdering. Prissättning av mark kan användas för att stimulera byggnation av hyresrätter och/eller bostadsrätter.

Detta ingår i försäljningspriset

Normalt sett använder sig kommunen av en prissättningsmodell som bygger på att kommunen säljer byggklar mark.

Byggklar mark

När kommunen säljer byggklar tomtmark står kommunen kostnaderna för att iordningsställa marken så att den kan användas för sitt ändamål. I dessa åtgärder ingår normalt kostnader för utredningar beträffande arkeologi och eventuella föroreningar samt översiktlig geoteknik. Om det är möjligt ska planerad byggnation anpassas efter dessa förutsättningar samt eventuella befintliga ledningar. Om detta inte är möjligt kan kommunen ta på sig ett kostnadsansvar efter

förhandling. Erforderliga åtgärder till följd av dessa bedömningar och flytt eller rivning av ledningar och byggnader som står i konflikt med den planerade byggnationen bekostas av kommunen. En förutsättning för detta kan vara att kostnaderna för åtgärderna anses stå i proportion till nyttan av den nya bebyggelsen.

Kommunen kan i vissa projekt i dialog med byggherren välja att överlåta marken grovterrasserad vilket innebär att matjord banas av och en grov nivåanpassning sker till omgivande ytor. Grovterrassering förespråkas särskilt i områden/projekt där detta ger bättre massbalans. Priset för grovterrasserad mark är normalt sett högre än om kommunen säljer marken i befintligt skick. Extra kostnader som kan uppkomma p.g.a. exempelvis bullersituationen i området ska oavsett om marken ägs privat eller av kommunen i sin helhet belasta byggherren. Kostnads- och utförandeansvaret för anläggande av infart från allmän platsmark till kvartersmark är projekt-specifikt.

Gatukostnader

I köpeskillingen för kommunal mark ingår ersättning för gatukostnader som genomförandet av projektet ger upphov till, dock inte ersättning för förbättringsarbeten enligt 6 kap. plan- och bygglagen på gata och allmän plats med därtill hörande anordningar som framledes kan komma att utföras.

Avgifter

Anslutningsavgifter, kostnader för övriga avgifter och tillstånd bl.a. bygglov och planavgift betalas av byggherren.

Kostnad för bildande av exploateringsfastighet betalas av kommunen.

Utbyggnad på privat mark

Om utbyggnad ska ske på privat mark tecknar kommunen i regel exploateringsavtal med fastighetsägaren/byggherren innan detaljplan antas. Här regleras förutsättningarna för genomförande av detaljplanen, bl.a. vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs och vilka allmänna anläggningar som behöver byggas ut och hur dessa bekostas.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Tidplan för avtalet

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas för exploatering av privat ägd mark avser kommunen att inleda förhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Att exploateringsavtal har upprättats är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas.

Principer för kostnadsfördelning

Kommunen avser i exploateringsavtalet ålägga exploitören eller fastighetsägaren att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen kan även ställa krav på anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov.

Vidare kommer kommunen ställa krav på att exploitören bekostar åtgärder som behövs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan (t.ex. bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar).

I de fall det behövs tillskott av kommunal mark för genomförande av ett projekt ska kommunen och exploitören dela på kostnader för ovanstående åtgärder. Fördelning av kostnader ska ske i relation till värdet på respektive parts i projektet ingående fastighetsinnehav.

Kostnadsansvaret för att ta fram detaljplanen regleras i ett planavtal som upprättas mellan miljö- och byggnadsnämnden och exploitören. Principen är att exploitören står för samtliga kostnader i samband med planläggningen.

Utformning av allmänna platser, anläggningar och byggnader

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp. I vissa detaljplaner inarbetas mål- och policydokument, t.ex. gestaltningsprogram. I förekommande fall kommer krav att ställas att exploatören följer dessa.

Säkerhet

Kommunen ställer normalt krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen etc. för att garantera exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek är normalt minst 50 procent av exploatörens kostnader för de allmänna platser och anläggningar som ska utföras enligt avtalet.

Kommunal service

Bostadsbyggande genererar behov av kommunal service. På samma sätt som gator, vägar och lekplatser, behöver ett bostadsområde också kommunal service i form av t.ex. förskolor och skolor. Krav kan ställas att exploatören ska avstå mark till kommunen för byggnation av lokaler avsedda för kommunal service.

Undantag från riktlinjerna

Kommunstyrelsen kan om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frångå ovanstående riktlinjer när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.