

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Region Gotland

Fastställt av regionfullmäktige

Framtagen av regionstyrelseförvaltningen

Datum 2019-03-25

Gäller fr o m 2019-05-01

Ärendenr RS 2018/720

Version 3

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Innehåll

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal	1
Region Gotland	1
1. Inledning	2
2. Prissättning	2
3. Val av byggherre/aktör	2
4. Metoder vid markanvisning/försäljning	3
4.1 Generellt	3
4.1.1 Markanvisningstävling	3
4.1.2 Anbudsförfarande	3
4.1.3 Direktanvisning	3
4.1.4 Dubbel markanvisning	3
5. Riktlinjer för markanvisning	3
5.1 Markanvisning	3
5.2 Villkor vid markanvisning	3
6. Riktlinjer för exploateringsavtal	4
6.1 Exploateringsavtal	4
6.2 Ekonomiska principer	4
6.3 Godkännande av exploateringsavtal	5

1. Inledning

Det regionala utvecklingsprogrammet Vision Gotland 2025 är ett styrdokument för hela det gotländska samhället. Programmet är inriktat på långsiktig hållbar utveckling och handlar bland annat om att bo och leva på Gotland och om tillväxt och energiförsörjning – nu och i framtiden.

I bostadsförsörjningsplanen för Gotland har ett antal bostadspolitiska mål inom bland annat jämställdhet, barnperspektiv och hållbarhet formulerats. Målen utgör en grund för arbetet med markanvisning och exploatering. Region Gotland är sedan 1992 en ekokommun, med målet att samhällsutvecklingen ska vara långsiktigt hållbar ur såväl ett socialt, ekologiskt som ett ekonomiskt perspektiv. Planeringen för och byggandet av bostäder är härvidlag ett centralt område. Bostäder har lång livslängd, både bostädernas miljöprestanda och den fysiska miljön de utgör tillsammans med sin omgivning blir rådande under lång tid. Hur den fysiska miljön utformas påverkar i sin tur med åren ofta den sociala hållbarheten.

Region Gotland har det yttersta ansvaret när det gäller samhällsplanering och byggande. Detta dokument beskriver tillvägagångssätt vid markexploatering samt vilka fördelningsgrunder och riktlinjer som tillämpas vid fördelning av mark till olika intressenter och ändamål. Riktlinjerna säkerställer ett korrekt agerande i linje med styrdokumentet och en god kvalitet vid handläggning och utförande. Avsteg skall alltid motiveras.

2. Prissättning

Som huvudregel gäller att all försäljning av regionens mark ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor för att generera högsta möjliga köpeskilling.

För att uppnå målen i bostadsförsörjningsplanen behöver även andra kriterier än pris värderas. Det kan t ex handla om andel hyresrätter, hyresnivåer, gestaltning eller byggnadens miljöpåverkan. Detta ska tydligt anges inför försäljningen.

Regionen tillämpar en prisnivå som lägst ger täckning för de kostnader regionen har för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader.

3. Val av byggherre/aktör

Vid val av aktör/byggherre ska regionen eftersträva en fördelning av mark för byggande på olika aktörer/byggherrar för att på så sätt främja konkurrensförhållanden och få fler aktörer på marknaden.

Vid urvalet ska även aktörens/byggherrens tidigare genomförda projekt beaktas som t ex dennes förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt aktörens/byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Även nytänkande och en långsiktig miljö- och kvalitetsprofil hos aktören/byggherren ska finnas med som en parameter, då detta är en förutsättning för långsiktigt sunda och bra bostäder ur ett hållbarhetsperspektiv.

4. Metoder vid markanvisning/försäljning

4.1 Generellt

Region Gotland tillämpar olika metoder för markanvisning/försäljning, vilka beskrivs kortfattat nedan. Val av metod bedöms från fall till fall utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten.

4.1.1 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling kan användas när regionen vill sälja mark i konkurrens och få in flera förslag på hur ett område kan utvecklas och bebyggas samt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomin är viktiga parametrar. Regionstyrelsen fattar beslut om de kriterier som vid varje tillfälle ska gälla vid markanvisningstävling.

4.1.2 Anbudsförfarande

Vid markanvisning kan ett anbudsförfarande förekomma och syftet är att gynna konkurrensen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning, men används i de flesta fall främst för anbud gällande pris.

4.1.3 Direktanvisning

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Motiven för direktanvisning bör tydligt redovisas. Markpriset ska dock alltid baseras på en marknadsmässig värdering.

4.1.4 Dubbel markanvisning

I syfte att stimulera byggnation på landsbygden kan dubbel markanvisning användas. Detta innebär att mark i ett eftertraktat läge i Visby markanvisas tillsammans med ett eller flera markområden på andra delar av ön.

5. Riktlinjer för markanvisning

5.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan regionen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor samt i samarbete med regionen utveckla ett byggprojekt inom ett avgränsat markområde. Byggprojektet skall följa regionens gällande Miljöprogram.

5.2 Villkor vid markanvisning

1. Huvudregeln vid markanvisning som avser bostäder ska vara försäljning av marken.
2. En markanvisning ska tidsbegränsas till högst två år från regionstyrelsens beslut.
3. Regionstyrelsen kan besluta om förlängning av en markanvisning om särskilda skäl föreligger samt om byggherren aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Regionen har rätt att återta en markanvisning under den begränsade tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet

- i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om regionen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning och regionen äger rätt att genast anvisa området till annan intressent.
5. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte byggherren rätt till ny markanvisning som kompensation.
 6. Detaljplanearbetet sker i nära samverkan mellan regionen och byggherren där utgångspunkten för arbetet är de regionala planintentionerna. All projektering som sker under detaljplanearbetet ska ske i samråd med regionen.
 7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska regionen ha rätt till ersättning för de merkostnader som regionen härmed orsakas samband med fullföljande av exploateringen.
 8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av regionen godkänt, öppet och transparent kösystem.
 9. Markanvisning får inte överlåtas till annan part utan regionens skriftliga medgivande.
 10. Regionstyrelsen fattar beslut om hur markanvisning ska ske.

6. Riktlinjer för exploateringsavtal

6.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas när regionen inte äger marken eller delvis äger marken, som ska exploateras. Avtalet upprättas mellan regionen och en exploatör för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. I avtalet regleras frågor kring genomförandet, parternas respektive åtaganden, gemensamma mål, ansvarsfördelningen av kostnader samt projektspecifika spörsmål.

Avtalsförhandlingar inleds under arbetet med upprättandet av detaljplanen och inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och avtalet undertecknat av exploatören.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av regionen beslutade styrdokumenterna och generella krav..

6.2 Ekonomiska principer

Samtliga kostnader för utredningar samt planläggning finansieras av den exploatör som har nytta av detaljplanen.

Exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. Avgifter för anslutning till anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt en särskild taxa. Exploateringsavtalet får omfatta ersättning eller avgifter för åtgärder som genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Kostnadsfördelningen baseras i grunden på plan- och bygglagens bestämmelser. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av

planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören.

För genomförande av detaljplaner med enskilt huvudmannskap är det fastighetsägarna inom detaljplaneområdet som är ansvariga för genomförandet av planen. För att inom bostadsområden, säkra utbyggnaden av infrastruktur och bildande av gemensamhetsanläggningar ska exploatörens ansvar regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatören och regionen.

I avtalet ska ett vite fastställas till ett belopp motsvarande kostnaden för utbyggnaden av infrastruktur. Anläggningarna ska vara utbyggda inom avtalad tid, om detta ej sker ska vitet betalas. Exploatören ska lämna en ovillkorlig bankgaranti för att säkerställa vitesbeloppet.

6.3 Godkännande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska normalt godkännas av regionstyrelsen för att vara giltigt. Senast före behandling i regionstyrelsen ska behörig firmatecknare för exploatören ha undertecknat avtalet.

Avtalet villkoras även av att den detaljplan som exploateringen avser antas och vinner laga kraft.