

Vad kan styras genom exploateringsavtal respektive markanvisningsavtal?

Nacka den 27 september 2018

Olof Moberg, förbundsjurist SKL

08 – 452 79 88

olof.moberg@skl.se

Definitioner

– **Exploateringsavtal (1 kap. 4 § PBL)**

- Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark **som inte ägs av kommunen**
 - Dock ej avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur

– **Markanvisning (1 § lag om kommunal markanvisning)**

- 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
- Markanvisningsavtal definieras inte

Grunden för avtalsbildningen

- Kommunens möjlighet att ställa krav är beroende av om grunden för avtalsbildningen endast är PBL:s offentlighetsregler eller om även någon annan grund föreligger, t.ex. en kommunal marköverlåtelse
 - **Exploateringsavtal** (när någon annan än kommunen, vanligtvis byggherren, äger marken)
 - **Marköverlåtelseavtal** (när kommunen äger marken)
 - Här kan kommunen ställa krav på civilrättslig grund – i princip vilka (rimliga) krav som helst

Tänkbara punkter i exploateringsavtal

- Marköverlåtelser
- **Utförande och finansiering av anläggande av gator och vägar och andra allmänna platser**
- Utförande och finansiering av åtgärder utanför detaljplanen, t.ex. nödvändiga avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur
- Utförande och finansiering av anläggningar för VA
- Utförande och finansiering av avhjälpande av marksanering eller skyddsåtgärder som är nödvändiga
- **Frågor om bebyggelsens utformning, t.ex. genom hänvisning till gestaltungsprogram**
- Krav på boendeform
- **Utformningen av allmänna platser**
- Tidsplanering
- Kontroller
- Garantitider för exploatörens åtgärder
- Ansökningar om lantmäteriförrättningar
- Frågor om säkerheter
- Förfarandet vid tvister, m.m.

Exempel på formuleringar – gestaltningensprogram

- För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar med utformningen av gator och parker inom exploateringsområdet, ska ett gestaltningensprogram utarbetas som beräknas vara klart.....
- Programmet utarbetas avi samråd med och med exploatören. Exploatören förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningensprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och att bekosta sin del av arbetet
- Exploatören förbinder sig att följa gestaltningensprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom exploateringsområdet samt ha kostnadsansvaret för dess genomförande

Underlag för exploateringsavtal

- SKL arbetar med att ta fram underlag för exploateringsavtal
- Klart under oktober/november
- Kommer att ligga tillgängligt på SKL:s hemsida



Marköverlåtelseavtal

Vem kan få köpa kommunal mark?

- Kommunerna får sälja sin mark till vem den vill – föreligger inget krav på konkurrensutsättning
- OK med olika sätta att tilldela mark och **ställa krav på bl.a. gestaltning**, t.ex.
 - tävling
 - direktanvisning
 - markbyte
- Är processen transparent?

Statskontorets förslag till kommunerna

- Eftersträva politisk enighet om markpolicyn i kommunen
- **Ge ramar och översikt för byggprojekt och undvik detaljstyrning**
- **Konsekvensanalysera särskilda krav som ställs i på bostadsprojekt**
- **Tydliggör kommunens markpolitik för marknaden**
- Släpp in byggherren tidigt i processen
- Inför intressentregister för markanvisningar
- **Dokumentera, följ upp och utvärdera markanvisningar för framtida lärande**
- Förtydliga principer för markprissättning och finansiering av mark
- Styr kommunala bolag mot öppenhet och transparens

Villkor i samband med marktilldelning

- Är villkoren lagliga, t.ex. stöd i offentlighetslagstiftning
- Är villkoren ändamålsenliga, t.ex. gestaltungs krav, olika miljö- och energikrav
- Följs villkoren upp?