

Riktlinjer för markanvändningsavtal

Godkända av fullmäktige 13.6.2013

Principen är att de markägare inom ett område som detaljplaneras och som har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande.

Fullmäktige fastställer följande riktlinjer för markanvändningsavtal:

1. Kommunstyrelsen befullmäktigas att ingå markanvändningsavtal med enskilda markägare enligt de av fullmäktige fastställda riktlinjerna.
2. Som förhandlingsgrund för uppgörande av avtal ligger ett utkast eller förslag till plan, som varit offentligt framlagt.
3. Markanvändningsavtal används i hela kommunen.
4. Markanvändningsavtal uppgörs alltid vid detaljplanering av affärstomter, höghus-tomter och industritomter.
5. Markanvändningsavtal ingås även om detaljplanering (eller planändring) för markägaren medför:
 - minst två nya tomter med beteckningen AP, AR eller AO,
 - en utökning av befintlig byggnadsrätt med över 200 våningsm² eller
 - en väsentlig ändring av användningsändamålet.
6. Markägarens ersättning till kommunen uppgår till 55 % av den värdestegring som detaljplanen medför per tomt.
7. Vid bedömningen av värdestegring för mark beaktas i regel de tomtpriser som kommunfullmäktige fastställt för kommunens bostadstomter, affärs- och industritomter i området eller i motsvarande område jämfört med rådande pris för markbotten för åker- och skogsmark i området.
8. Med varje markägare avtalas skilt om möjliga marköverlåtelser eller markbyten, byggande och underhåll av kommunal teknik och allmänna områden, ansvar för parkeringsplatser, tidtabell för förverkligandet samt värdeökningen i förhållande till markägarens kostnadsandel av kommunens kostnader. Kommunen är inte skyldig att lösa in VL-områden som detaljplaneras på privat markägares initiativ.
9. Om ett markanvändningsavtal inte kan nås, kan kommunstyrelsen besluta om i markanvändnings- och bygglagen avsedd utvecklingskostnadsersättning.
10. Ersättningen för samhällsbyggande, i enlighet med markanvändningsavtalet, debiteras i samband med förverkligandet av samhällsbyggandet eller vid ingående av avtal. Ersättningen betalas i form av pengar eller t.ex. marköverlåtelse (gator, allmänna områden, parker, tomter, råmark). Om ersättningssättet avtalas separat i varje enskilt fall.
11. Ersättningarna från markanvändningsavtal används i sin helhet till att täcka kostnaderna för byggande av kommunal teknik på planområdet eller på ett område som funktionellt hör till det.
12. Riktlinjerna tillämpas på avtal som ingås efter fullmäktiges beslut.
13. För mindre utökningar av byggnadsrätten som inte fyller angivna villkor i punkt 4 och 5 används inte markanvändningsavtal, utan i dessa situationer använder kommunen endast planläggningsavtal (avtal om inledande av planläggning) och debiterar ersättning endast för planläggningskostnaderna.