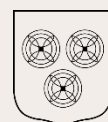




STRATEGI
PROGRAM
HANDLINGSPLAN
POLICY
✓ **RIKTLINJE**
REGLER

Riktlinje för köp, försäljning och upplåtelse av mark



**ORSA
KOMMUN**

Innehåll

Orsa kommuns styrdokument.....	4
1. Riktlinjer för köp, försäljning och upplåtelse av mark.....	5
1.1 Inledning	5
1.2 Syfte med riktlinjerna	5
1.3 Avgränsning	5
2. Kommunens markinnehav.....	5
2.1 Syfte med kommunens markinnehav.....	5
2.2 Utgångspunkter för kommunens markinnehav	5
3. Köp av mark.....	6
3.1 Initiering av markköp	6
3.2 Handläggningsrutin	6
4. Försäljning av mark	7
4.1 Regelverk och markprissättning.....	7
4.2 Initiering av försäljning	7
4.3 Innan försäljning	7
4.4 Olika metoder för försäljning	8
4.4.1 Anbud	8
4.4.2 Direktanvisning.....	8
4.4.3 Markanvisningstävling	8
4.4.4 Försäljning av villatomter.....	9
4.5 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för försäljning och markanvisning	9
4.5.1 Handläggningsrutin.....	9
4.5.2 Val av försäljningsmetod och tilldelning.....	10



4.5.3 Krav på byggherre och ansökan	10
5. Särskilt om markanvisningsavtal	11
5.1 Vad är en markanvisning?	11
5.2 Vad regleras i ett markanvisningsavtal.....	11
5.3 Principer för kostnadsfördelning	11
6. Inom eller utanför detaljplanelagt område	12
7. Upplåtelse av mark	12

Beslutad av: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: 2018-04-09 § 45

Dokumentet gäller för: Orsa kommun

För revidering ansvarar: Verksamhetsområde samhälle

Datum för revidering:

Diarienummer: OK KS 2018/00082



Orsa kommuns styrdokument

Nivå	Riktningssdokument	Ramdokument
Översiktlig	Strategi <i>avgörande vägval för att nå målen för Orsa kommun</i>	Policy <i>Orsa kommuns hållning</i>
Allmän	Program <i>verksamheter och metoder i riktning mot målen</i>	Riktlinjer <i>rekommenderade sätt att agera</i>
Detaljerad	Handlingsplan <i>aktiviteter, tidsram och ansvar</i>	Regler <i>absoluta gränser och ska-krav</i>

Ur kommunens Riktlinje för Styrdokument, vad är en riktlinje

Riktlinjen ger ett konkret stöd för ett visst handlande och anger till exempel rekommendationer för hur en policy ska uppnås. Riktlinjen utformas för en viss verksamhet och kan betraktas som en allmänt hållen handbok.

Riktlinjen lämnar ett visst utrymme för handläggaren att själv utforma detaljerna i åtgärderna.

Riktlinjen ska ge konkret stöd för hur den befintliga verksamheten ska genomföras. Riktlinjen kan lägga ett golv för vilken nivå som verksamheten ska uppnå, ofta också ett tak för vilken service som bör erbjudas. Riktlinjen kan också vara inriktade på metod och rekommendera vissa tillvägagångssätt.



1. Riktlinjer för köp, försäljning och upplåtelse av mark

1.1 Inledning

För att bidra till en positiv utveckling av Orsa kommun krävs effektiva och transparenta rutiner för köp, försäljning och upplåtelse av mark. Idag saknas det en övergripande skriftlig riktlinje för detta och försvårar därmed handläggningen av förfrågningar om markköp med mera.

Verksamhetsområde Samhälle ansvarar för att vid behov revidera och komplettera riktlinjerna.

1.2 Syfte med riktlinjerna

Syftet med riktlinjerna är att klargöra de rutiner och regler som gäller när Orsa kommun köper, säljer och upplåter mark. Genom att kunna hantera förfrågningar på ett effektivt och tydligt sätt vill kommunen stimulera positiv utveckling av Orsa kommun.

1.3 Avgränsning

Riktlinjerna omfattar enbart fastigheter som ägs av Orsa kommun.

Riktlinjer för skötsel av kommunens mark och anläggningar såsom skog, grönytor, vägar, fritidsanläggningar, byggnader på ofri grund med mera redovisas i ett separat dokument.

Riktlinjer för exploateringsavtal redovisas i ett separat dokument. Exploateringsavtal används i de fall när marken ägs av någon annan än kommunen, observera skillnaden jämfört med markanvisningsavtal.

2. Kommunens markinnehav

2.1 Syfte med kommunens markinnehav

Kommunen ska förvalta sitt fastighetsinnehav på ett långsiktigt hållbart sätt och bidra till en positiv utveckling av kommunen.

Kommunen äger tätortsnära mark för att säkerställa att medborgare har tillgång till skog och mark för rekreation.

Kommunen äger mark för att få ökad kontroll på samhällsutbyggnad. Om kommunen äger marken ökar förutsättningarna för att säkerställa samhällsviktig infrastruktur.

Kommunen ska kunna erbjuda bytesobjekt för att kunna förvärva andra fastigheter med ett strategiskt läge.

2.2 Utgångspunkter för kommunens markinnehav

Kommunens markreserv bör ha en omfattning och en belägenhet som ger kommunen möjlighet att nå politiska mål. Översiktsplanen, eventuell detaljplan och andra av kommunen antagna



styrdokument utgör vägledande i bedömningen om ett område är aktuellt för kommunen att sälja eller köpa.

Kommunen ska sträva efter att förvärva mark i tätortsnära områden som går att utveckla för bostads-, industri-, handels-, fritids- och rekreationsändamål och andra allmänna intressen. Utgångspunkter för vad som är aktuellt att förvärva framgår av ovan och i avsnitt 2.1. Vid behov kan frågor om markförvärv tas upp för samråd med utskottet för samhälle innan kommunen går vidare med att träffa en överenskommelse om köp.

Markbyten som enbart resulterar i att arronderingen förbättras genomförs inte av kommunen om inte särskilda skäl för detta finns. Kommunen ska inte vara aktiv i att utöka sitt innehav av skogsmark om inte skogsmarken är sådan som går att exploatera för andra ändamål. Kommunens ställningstagande i fråga om en omarrondering redovisas inte i detta dokument.

Kommunen ska endast avyttra mark för att skapa utveckling. Mark ska inte säljas utan motprestation i form av byten eller byggande. Kommunen kan i strategiskt viktiga områden villkora förvärv av mark med återgångsvillkor om inte planerad bebyggelse påbörjas inom en viss tid. Med påbörjad bebyggelse avses inte bara förberedande åtgärder, som till exempel framdragning av vatten och avlopp samt grusbädd, utan det krävs att egentliga byggnadsåtgärder påbörjats som till exempel grundkonstruktionen.

3. Köp av mark

3.1 Initiering av markköp

Kommunen kan själv initiera ett markförvärv. Om kommunala bolag ser att markförvärv krävs för att säkerställa kommunal infrastruktur kan frågan tas upp med avdelningen för Infrastruktur som bereder ärendet. Kommunen ska i större utsträckning arbeta för att inkludera medborgare i utvecklingen av Orsa för att veta vad som behöver förbättras.

Frågan kan även komma från en fastighetsägare som vill sälja mark till kommunen. Kommunen får då i varje enskilt fall avgöra om det är aktuellt att köpa marken utifrån riktlinjerna i detta dokument samt om begärd ersättning för marken är skälig.

3.2 Handläggningsrutin

Ärenden ska dokumenteras, oavsett om det gäller ett genomfört markköp eller om man avböjt markköp. För att underlätta framtida sökningar bör ett ärende per förfrågan läggas upp i diariet. Beslut som tas på delegation ska redovisas för utskottet för samhälle och kommunstyrelsen, s.k. delegationsbeslut. Inom Orsa kommun är Orsa församling utpekad som ett omarronderingsområde, detta innebär att tillstånd måste sökas hos länsstyrelsen för att kunna genomföra ett köp.



4. Försäljning av mark

4.1 Regelverk och markprissättning

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig i samband med kommunens marköverlåtelser. Kommunen har att beakta kommunallagen i vilken det bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen, samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Enligt kommunallagen är stöd till enskild näringsidkare inte tillåtet, utom då synnerliga skäl föreligger, och en överlåtelse av mark under marknadspris är därför som huvudregel otillåtet. Vidare kan en försäljning under marknadspris också utgöra ett olagligt statsstöd enligt EU:s statsstödsregler. Om marknadspriset inte är känt kan flera olika metoder användas för att fastställa detta beroende på vad som ska säljas. Prisnivån anses var känt om marken har värderats av en auktoriserad oberoende värderingsman eller om det i området finns jämförbara referensobjekt. Om marknadsvärdesnivån i ett område är svårbedömd bör försäljning alltid ske genom anbudsförfarande.

Mot bakgrund av redovisade regler finns det ett mycket begränsat utrymme för att ha någon annan princip för sin markprissättning än att marken ska överlätas till sitt marknadsvärde. Här kan dock tilläggas att marknadsvärdet naturligtvis påverkas av vilka krav kommunen uppställer för sin försäljning, till exempel vem som ska vara huvudman för gator och vägar eller på viss andel hyresrätter. Riktlinjer om försäljning av kommunal mark ska innehålla principer för markprissättning och kommunen ska tydliggöra på vilket sätt man avser att säkerställa att mark inte försäljs under marknadspriset. För att mark inte ska säljas under marknadspris kan försäljning ske på de sätt som anges i avsnitt 4.4.

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning om markanvisningsavtal används. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggelse, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

4.2 Initiering av försäljning

I normalfallet initieras en markförsäljning av kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för utveckling av ny eller befintlig bebyggelse. En markförsäljning kan ske med eller utan markanvisningsavtal.

En fastighetsägare kan även fråga om det är möjligt att köpa mark av kommunen. Kommunen får då i varje enskilt fall avgöra om det är aktuellt att sälja mark utifrån riktlinjerna i detta dokument. Önskar en fastighetsägare förvärva mark av kommunen bör även ett förslag till markbyte lämnas vid samma tillfälle. Försäljning utan motprestation får bara ske undantagsvis.

4.3 Innan försäljning

Kommunen ska alltid innan försäljning utreda möjligheten att ändra användningssätt i syfte att få ett ökat värde på markområdet. Samråd kan då ske med Stadsbyggnadsförvaltningen. Kommunen ska även ta fram gällande information om var vatten-, avlopp-, el-, tele- och fiberledningar finns,



anslutningspunkter, vilka anslutningsavgifter som tillkommer, väg och övrig information av vikt. Om fastigheten som ska säljas belastas av allmänna anläggningar som inte kan flyttas, ska avtalsservitut skrivas innan försäljning sker. Innan försäljning genomförs ska därför ett ärende lyftas internt inom avdelningen för Infrastruktur samt skickas för samråd till övriga kommunala bolag.

4.4 Olika metoder för försäljning

4.4.1 Anbud

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i ett program som tas fram av kommunen. Programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida. I programmet ska det framgå huruvida kommunen avser att teckna ett markanvisningsavtal, en beskrivning av området, vad gällande detaljplan tillåter för bebyggelse, infrastruktur samt övrig information som kan ha betydelse. Det ska även framgå hur anbudet ska lämnas till kommunen och vad som minst ska framgå av anbudet. Anbud kan också i vissa fall avse idéer om utformning och användning som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. En arbetsgrupp med tjänstemän utvärderar sedan inkomna anbud samt rekommenderar en köpare till kommunstyrelsen.

Om en detaljplan redan är antagen och förutsättningarna är klara ska byggherren följa bestämmelserna i detaljplanen. I dessa fall behövs inte markanvisningsavtal utan ett marköverlåtelseavtal kan tecknas direkt. I samband med att ett marköverlåtelseavtal undertecknas övergår äganderätten till köparen, till skillnad mot ett markanvisningsavtal som enbart avser en option till köp av mark.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har även rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningskyldighet till anbudsgivaren.

4.4.2 Direktanvisning

Direktanvisning används till exempel när det endast finns en intressent som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (t.ex. innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Direktanvisning används således inte i normalfallet utan bara när det finns särskilda skäl och förutsättningar för detta. Om en byggherre inkommer med ett förslag till etablering prövar kommunstyrelsen genomförbarheten och om förutsättningarna finns för en direktanvisning enligt ovan. Kvalitén på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

4.4.3 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver. Denna metod kan vara lämplig där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningar och kriterierna för bedömningen. Programmet och eventuella andra handlingar



annonseras sedan i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida. Byggherrar kan då lämna in anbud utifrån de förutsättningar som anges i programmet.

Ett tävlingsförfarande liknar ett anbuds förfarande, men kommunen kan vid en tävling kräva mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelse och andra aspekter från byggherrarna. Det kan i sin tur ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse. Vidare kan flera krav viktas där arkitektur och pris kan förekomma men även andra krav, till exempel ekologiska och social hållbarhet.

Kommunen ska därefter, utifrån de förutbestämda kriterierna, utse en vinnare av tävlingen som tilldelas markanvisningen. En arbetsgrupp med tjänstemän utvärderar inkomna förslag och rekommenderar sedan köpare till kommunstyrelsen. En markanvisningstävling kan ske både innan och efter det att en detaljplan är antagen.

4.4.4 Försäljning av villatomter

Orsa kommun har ingen tomtkö för enskilt byggande. Enskilda tomter för bostadsändamål säljs via mäklare på den öppna marknaden. Lämpligt utgångspris bestäms och tomten läggs ut för försäljning. Om tomten inte säljs under anbudstiden publiceras den på kommunens hemsida med ett bestämt försäljningspris. Kommunen bör sedan aktualitetspröva försäljningspriset årligen alternativt plocka bort tomten från försäljning om inget intresse finns. I köpekontrakt för villatomter ska krav ställas på att tomten ska bebyggas. Detta innebär att inom två år ska byggnation på tomten ha påbörjats. Med påbörjad bebyggelse avses inte bara förberedande åtgärder, som till exempel framdragning av vatten och avlopp samt grusbädd, utan det krävs att egentliga byggnadsåtgärder påbörjats som t.ex. grundkonstruktion.

4.5 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för försäljning och markanvisning

4.5.1 Handläggningsrutin

Ärenden ska dokumenteras, oavsett om det gäller en genomförd försäljning eller om man avböjt en försäljning. För att underlätta framtida sökningar bör ett ärende per förfrågan läggas upp i diariet. Beslut som tas på delegation ska redovisas för utskottet för samhälle och kommunstyrelsen, s.k. delegationsbeslut.

Det är kommunstyrelsen som beslutar om försäljning och köp av mark samt markanvisning. I de fall ett program ska tas fram innan försäljning är det kommunstyrelsen som godkänner programmet. Vissa ärenden rörande överlåtelse och förvärv av fast egendom är delegerade till utskottet för samhälle och tjänstemän inom samhälle. Handläggning av ärenden görs inom avdelningen för Infrastruktur inom verksamhetsområde Samhälle. Vid behov ska samråd ske med övriga kommunala förvaltningar och bolag som kan tänkas beröras av projektet, se särskilt om infrastruktur i avsnitt 4.3.



4.5.2 Val av försäljningsmetod och tilldelning

Det är kommunstyrelsen som avgör från fall till fall vilken försäljningsmetod som ska användas och beslutar sedan om försäljningsmetod. Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i kriterierna nedan. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och området. I programmet inför inbjudan till anbud eller markanvisning ska det framgå vilka urvalskriterier som kommunen använder sig av. I vissa fall behöver inte frågan om försäljningsmetod tas upp med kommunstyrelsen. Det gäller bland annat vid försäljning av enskilda bostadsfastigheter. Dessa säljs genom mäklare på den öppna marknaden och garanteras därmed att försäljas till marknadsmässigt pris.

Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna. I de fall kommunen väljer att ställa andra krav framför att välja högsta anbudspris, ska det i programmet tydligt framgå vilka förutsättningar som gäller.

Variation

Det ska finnas variation bland annat avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler byggherrar, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Orsa ska vara tryggt, tillgängligt och jämställt för både invånare och besökande. Det ska finnas mötesplatser som är inbjudande och främjar sociala möten mellan människor. Det ska finnas liv i centrum i form av variation, aktiviteter, rörelser och evenemang. I Orsa har vi närhet till naturen men det får inte innebära att tillgången till grönstruktur i tätorten glöms bort. Orsa ska arbeta för inkludering, deltagande och en positiv platsidentitet.

4.5.3 Krav på byggherre och ansökan

Oavsett valet av tilldelningsmetod ska byggherren kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningarna för att genomföra projektet utan tidsfördröjning. Vid valet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande och långsiktig kvalitet. Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för byggherrens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen. I markanvisningsavtalet skrivs vitesförpliktelser för det fall byggherren inte håller sina åtaganden eller tidsplan.

När kommunen publicerat inbjudan och program om försäljning av mark har man möjlighet att skicka in en ansökan till kommunen. Ansökan ska innehålla de uppgifter som efterfrågas i inbjudan och programmet samt uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter.



5. Särskilt om markanvisningsavtal

5.1 Vad är en markanvisning?

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras markanvisning som 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.

Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar. En markanvisning är dock inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplanprocessen.

5.2 Vad regleras i ett markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal gäller för en bestämd tid. Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal (köpeavtal) under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre. En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning. En markanvisning får inte överföras till en annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag så som dotterbolag. Det finns möjlighet att förlänga avtalet under förutsättning att byggherren varit aktivt drivande i projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

I ett markanvisningsavtal regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. Det ska framgå hur åtaganden fördelas mellan parterna i fråga om hantering av till exempel vatten och avlopp, dagvatten, parkering och elförsörjning. Frågor om sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera. Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder/lokaler för till exempel barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtagande.

Orsa kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning om inte det redan finns lagakraftvunnen detaljplan när markanvisningsavtalet tas fram.

5.3 Principer för kostnadsfördelning

I ett markanvisningsavtal görs en övergripande kostnadsfördelning.

Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Kostnaden för planläggning finansieras av de byggherrar som har nytta av planen. Om inget annat avtalas ska byggherren teckna ett s.k. planavtal. Genom planavtalet förbinder sig byggherren att stå för kostnaden för planarbetet och eventuella nödvändiga utredningar, till exempel projektering och



planeringsarbete. Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft. Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättningen eller ny markanvisning som kompensation.

Vid ett genomförande av en detaljplan uppstår normalt flera kostnader för bland annat utbyggnad av allmän plats. Kommunen avser att ålägga byggherren hela eller delar av dessa kostnader. De åtgärder som ingår i byggherrens åtagande ska så i rimlig proportion till dennes nytta av planen. Byggherren har rätt att avbryta uppdraget men är alltid skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och övriga kostnader, detta gäller även om uppdraget inte kan slutföras eller genomföras av andra skäl

Det kommunala bolaget Orsa Vatten och Avfall AB är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Varje brukare av den allmänna VA-anläggningen är skyldig att betala avgifter enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Avgifterna för VA ska täcka kostnader för drift och underhåll av ledningar och anläggningar, men även investeringar för att kunna utveckla verksamheten. I projekt kan kommunen genom ett markanvisningsavtal bland annat reglera ansvarsfördelningen, genomförande och finansiering med avseende på VA-utbyggnaden. I projekt där kostnaden för utbyggnaden av VA täcks av anläggningsavgifter ska avtalet reglera dels ansvaret för nedlagda kostnader om projektet skulle avbrytas, dels hur investeringen skall finansieras på kort och lång sikt. I de fall man inte kan täcka VA-utbyggnaden genom anläggningsavgifter ska avtalet dels omfatta ansvarsfördelning för kostnader och genomförande enligt ovan, dels hur överskjutande kostnader ska finansieras, dvs. finansiering av kostnader som inte kan tas ut genom anläggningsavgiften för VA.

6. Inom eller utanför detaljplanelagt område

Enligt plan- och bygglagen har kommunen planmonopol. Det innebär att det är kommunen som avgör var, när och hur en detaljplan ska upprättas. En detaljplan gäller tills att den ändras eller upphävs. Om en fastighet ligger inom detaljplanelagt område innebär det en rätt att ändra markanvändningen till det som anges i detaljplanen. Om detaljplanen tillåter till exempel bostadshus måste bygglov fortfarande sökas, men kommunen kan i normalfallet inte neka bygglov om det är enligt detaljplan. För områden som inte omfattas av detaljplan måste man först söka förhandsbesked eller bygglov innan man får en rätt att bebygga fastigheten. Söker man förhandsbesked för flera tomter samtidigt kan kommunen i vissa fall kräva detaljplaneläggning av området. Inom Orsa kommun hanterar Stadsbyggnadsförvaltningen frågor rörande bygglov, marklov, rivningslov samt detaljplan.

7. Upplåtelse av mark

Kommunen kan upplåta mark till förmån för andra fastighetsägare eller ledningshavare om rättigheten är av väsentlig betydelse för en fastighets eller anläggnings ändamålsenliga användning.

Nya enskilda anläggningar/byggnader på kommunal mark tillåts inte i normalfallet. Det måste finnas starka skäl för detta om det ska tillåtas.



Normalt upplåts mark för allmännyttiga anläggningar men innan tillåtelse lämnas ska kommunen alltid granska lokaliseringen med avseende på framtida exploateringar.

Kommunen ska sträva efter skriftliga avtal för alla typer av markupplåtelser. För befintliga enskilda anläggningar där inget skriftligt avtal finns, görs en prövning från fall till fall om ett avtal ska upprättas. Muntliga avtal med kommunen kan sägas upp. Uppsägningen ska vara skriftlig och med en skälig uppsägningstid. Har en fastighetsägare under lång tid och utan tillstånd från kommunen använt kommunal mark för privat användande, kan detta aldrig tolkas som att det finnas ett avtal med kommunen.

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området.

Marknadsmässig ersättning utgår i normalfallet för upplåtelsen. För upplåtelse till förmån för kommunens helägda bolag utgår i normalfallet ingen ersättning.

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs även polistillstånd.

