

## **Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal**

---

antagen av kommunfullmäktige 2017-04-19, § 55

Gäller från  
2017-05-01

Den långsiktiga utvecklingen av Svedala kommun anges i kommunens översiktsplan. Kommunfullmäktige har 2015-05-13 antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen för mandatperioden 2015-2018. Kommunstyrelsen antar årligen ett exploateringsprogram med program för bostadsförsörjningen för en femårsperiod.

Dessa riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal bör ses tillsammans med nu nämnda dokument som kommunens mål för kommunens utbyggnad vid exploatering för bostäder och verksamheter.

Enligt lagstiftning ska kommunerna anta två typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal.

## **Riktlinjer för kommunala markanvisningar**

### **Allmänt om riktlinjerna**

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska riktlinjerna för markanvisningar innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna ska som nämnts även innehålla handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, det vill säga hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Markanvisningen är inte ett kommunens ställningstagande som planmyndighet vid upprättande av detaljplan. Detaljplan prövas i särskild ordning av kommunens bygg- och miljönämnd och/eller kommunfullmäktige enligt plan- och bygglagen. Kommunen kan inte genom avtal lämna garanti om byggrätter eller lagakraftvunnen detaljplan.

### **Begreppet markanvisning**

Med en markanvisning avses, enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 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 markområde för bebyggande, det vill säga ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

## **Exploatörens ekonomiska förutsättningar**

Vid markanvisning ska hänsyn tas till exploatörens stabilitet och förutsättningar att genomföra projektet samt exploatörens referensobjekt.

## **Princip för hur länge markanvisning blir gällande, återtagen markanvisning med mera**

En markanvisning är tidsbegränsad. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom angiven tid i markanvisningsavtalet kan kommunen anvisa marken till annan. Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen om förseningen inte beror på exploatören.

En markanvisning kan återtas under den i markanvisningsavtalet angivna tiden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om markpriset eller villkoren i övrigt. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

Projekt som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller likande eller andra åtgärder utom parternas kontroll eller återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning.

Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

## **Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal**

Markanvisningsavtal tecknas när förutsättningarna för projektet är relativt klara avseende bland annat projektets innehåll, storlek och markpris. I avtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutgiltiga marköverlåtelsen som regleras i ett marköverlåtelseavtal om syftet med markanvisningen har uppnåtts.

## **Förfarandet vid markanvisningar**

Kommunen använder sig av direktanvisning när kommunal mark fördelas till exploatörer. Detta sker normalt när en exploatör har godtagit kommunens tankegångar i detaljplaneprocessen.

En markanvisning kan också ske genom att kommunen bjuder in exploatörer att lämna anbud enligt av kommunen uppställda kriterier. Anbudet kan gälla högsta pris för ett markområde och/eller idéer om utformning och användning av området eller dylikt. En annan metod kan vara markanvisningstävling, där exploatörer ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar där stort fokus ligger på gestaltningsfrågor. Kommunen har dock hittills inte arbetat med dessa två metoder, men det kan eventuellt bli aktuellt i framtiden.

## **Princip för kostnadsuttag avseende upprättande av detaljplan**

Särskilt planavtal ska tecknas för att täcka kostnaderna för upprättande av detaljplanen med erforderliga utredningar.

### **Kostnadsfördelning mellan parterna vid projektering och utbyggnad**

Kommunen utför projektering och utbyggnad av exploateringsområdet med grovterrassering av tomtmark, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap avseende gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Nödvändiga åtgärder kan också omfatta åtgärder som på annat sätt är direkt föranledda av detaljplanen. Det kan således vara fråga om åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen avser. Till denna kategori hör exempelvis åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett nytt bostadsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering eller andra investeringar i teknisk infrastruktur som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan.

Kommunens standardkrav på utformning av gator, vägar och annan allmän platsmark kommer att beskrivas i markanvisningsavtalet. Det gäller även kommunala mål- och policydokument byggherren förväntas följa. Här avses dokument som har ett formellt stöd i till exempel planbestämmelser och Boverkets byggregler.

Kostnader för åtgärder för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar ingår i markanvisningsavtalet eller marköverlåtelseavtalet.

Exploatören betalar markpris, samt exploateringsersättning som helt ska täcka kommunens kostnader för exploateringen enligt vad ovan nämnts. Avgift för vatten och avlopp betalas enligt kommunens gällande taxa för vatten och avlopp vid anslutningstillfället.

### **Säkerhet**

Kommunen ställer krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen etcetera för att garantera exploatörens åtagande i markanvisningsavtalet

### **Kvalitetsprogram/gestaltningssprogram**

Kvalitetsprogram/gestaltningssprogram ska ingå i markanvisningssavtalet om sådant program tas fram.

### **Tidplan för markanvisningsavtalet**

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av kommunens mark avser kommunen också att inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna markanvisningsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför plansamråd avser kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska kunna teckna ett markanvisningsavtal senast i samband med att detaljplanen antas.

## **Prissättning av kommunal mark**

Grunden för kommunens prissättning av mark är att priset ska motsvara marknadsvärdet. Detta ska grunda sig på oberoende värdering, eller erfarenhetsbedömningar samt vid anbudsförfarande på högsta markpris.

## **Tomter inom verksamhetsområde**

Tomter inom kommunens verksamhetsområde, östra och södra industriområdet i Svedala, säljs till av kommunfullmäktige fastställt pris, exklusive anläggningsavgift för vatten och avlopp.

## **Kommunala stycketomter**

Stycketomterna säljs till personer i kommunens tomtkö till av kommunfullmäktige fastställt pris för exploateringsområdet, exklusive anläggningsavgift för vatten och avlopp.

## **Hantering av inkomna intresseanmälningar**

De byggherrar/exploatörer som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad för uppförande av bostäder kan meddela detta genom att skicka in en intresseanmälan. Anmälan ställs till Svedala kommun, kommunstyrelsen, 233 80 Svedala eller [kommunen@svedala.se](mailto:kommunen@svedala.se).

En intresseanmälan bör innehålla en översiktlig redogörelse för projektet och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet.

Förfrågan om kommunen har ledig mark för exploatering kan ställas till kommunens exploateringsamordnare.

Vid bedömning av en intresseanmälan kan förutom rent allmänna villkor såsom hänsyn till rimliga konkurrensförhållanden, byggherrens ekonomiska stabilitet samt hur väl eventuellt tidigare markanvisade projekt genomförts, kan det bli fråga om bedömningar beträffande till exempel val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, kvalitet och nytänkande i fråga om utformning och bebyggelsestruktur etcetera.

## **Beslut om markanvisning**

Kommunstyrelsen är ansvarig för exploateringsverksamheten. Miljö och teknik leder och samordnar samt genomför ny exploatering inom bostads- och verksamhetsområden på kommunstyrelsens uppdrag. Kommunfullmäktige beslutar om markanvisning och senare om marköverlåtelse.

## **Avsteg**

Dessa riktlinjer får frångås om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

## **Riktlinjer för exploateringsavtal**

### **Begreppet exploateringsavtal**

I 1 kap. 4 § plan- och bygglagen definieras exploateringsavtal på följande sätt:  
Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

### **Exploateringsavtalet omfattar**

I 6 kap. 40 § plan- och bygglagen anges att 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.

### **Geografiskt område inom vilket exploateringsavtal träffas**

Kommunen i princip alltid, inom varje geografiskt område där exploatering kan bli aktuell, avser att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Även i de fall där kommunen inte är huvudman för gator och allmänna platser tecknas exploateringsavtal för att säkerställa att vägar och allmänna platser blir utbyggda i enlighet med planen.

### **Exploatörens ekonomiska förutsättningar**

Vid träffande av exploateringsavtal ska hänsyn tas till exploatörens stabilitet och förutsättningar att genomföra projektet samt exploatörens referensobjekt.

### **Princip för kostnadsuttag avseende upprättande av detaljplan**

Särskilt planavtal ska tecknas för täckning av kostnaderna för upprättande av detaljplanen med erforderliga utredningar.

### **Kostnadsfördelning mellan parterna vid projektering och utbyggnad**

Kommunen utför projektering och utbyggnad av exploateringsområdet med grovterrassering av tomtmark, allmän plats med kommunalt huvudmannaskap avseende gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Nödvändiga åtgärder kan också omfatta åtgärder som på annat sätt är direkt föranledda av detaljplanen. Det kan således vara fråga om åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen avser. Till denna kategori hör exempelvis åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett nytt bostadsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering eller andra investeringar i teknisk infrastruktur som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan.

Kommunens standardkrav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark kommer att beskrivas i exploateringsavtalet. Det gäller även kommunala mål- och policydokument byggherren förväntas följa. Här avses dokument som har ett formellt stöd i till exempel planbestämmelser och Boverkets byggregler.

Krav på byggherren/fastighetsägaren i fråga om att bekosta åtgärder för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar kan komma ingå i exploateringsavtalet.

Exploatören betalar exploateringsersättning som helt ska täcka kommunens kostnader för exploateringen enligt vad ovan nämnts. Avgift för vatten och avlopp betalas enligt kommunens gällande taxa för vatten och avlopp vid anslutningstillfället.

## **Säkerhet**

Kommunen ställer krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen etcetera för att garantera exploatörens åtagande i exploateringsavtalet.

## **Kvalitetsprogram/gestaltningprogram**

Kvalitetsprogram/gestaltningprogram ska ingå i exploateringsavtalet om sådant program tas fram.

## **Tidplan för exploateringsavtalet**

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark avser kommunen också att inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför plansamråd avser kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska kunna teckna ett exploateringsavtal senast i samband med att detaljplanen antas.

## **Avsteg**

Dessa riktlinjer får frångås om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

---