



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-03-27

§ 69

Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal

Dnr 2017-000092

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna framlagt förslag till riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal, att gälla från och med 2017-05-01.

Sammanfattning av ärendet

Miljö och teknik har upprättat förslag till riktlinjer för kommunal markanvisning och exploateringsavtal. På grund av ändrad lagstiftning har dessa riktlinjer omarbetats.

Kommunstyrelsen antar varje år ett exploateringsprogram med program för bostadsförsörjningen för en femårsperiod. Vidare antogs riktlinjer för bostadsförsörjningen för mandatperioden 2015-2018 antogs av kommunfullmäktige 2015-03-15.

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

I tjänsteskrivelse redogör exploateringssamordnare och teknisk chef för hur riktlinjerna har omarbetats.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har berett ärendet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringssamordnare, teknisk chef, daterad 2017-02-28

Förslag till riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal



Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal

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, d.v.s. 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, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Svedala kommun, 233 80 Svedala, www.svedala.se

Tfn 040-626 80 00, Fax 040-40 24 60, kommunen@svedala.se

L:\Miljö och teknik\Ledningsenheten\Exploateringsenheten\Bengt N arbets katalog\Avtal\Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.docx

**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 mm

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 bl a 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 e dyl. 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 t.ex. planbestämmelser och Boverkets byggregler.

Kostnader för åtgärder för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan t.ex 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 etc 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

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 exploateringssamordnare.

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 t.ex. val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil hos byggherren, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, kvalitet och nytänkande i fråga om utformning och bebyggelsestruktur etc.

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 åstad-



komma 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 t.ex. planbestämmelser och Boverkets byggregler.

Krav på byggherren/fastighetsägaren i fråga om att bekosta åtgärder för att kunna bygga ut ett område område i enlighet med detaljplan t.ex. 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 etc för att garantera exploatörens åtagande i exploateringsavtalet.

Kvalitetsprogram/gestaltningssprogram

Kvalitetsprogram/gestaltningssprogram 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.



Kommunstyrelsens plan- och
exploateringsutskott

Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal

Kommunfullmäktige har 2012-05-14, § 101, antagit principer för kommunens exploateringsverksamhet.

Pga ändrad lagstiftning har dessa riktlinjer arbetats om. Bifogat finns av miljö och teknik upprättat förslag till riktlinjer för kommunal markanvisning och exploateringsavtal.

Vid utarbetande av förslaget har underlag i form av en checklista från SKL till stora delar använts. Komplettering har gjorts med lokala förhållanden. Stora delar av förslaget är dock baserat på SKL:s underlag.

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

Riktlinjerna för *markanvisningar* ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

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, d.v.s. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse.

Riktlinjerna för *exploateringsavtal* ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Enligt 3 kap. 9 § kommunallagen ska kommunfullmäktige bl.a. besluta i ärenden som avser mål och riktlinjer för verksamheten. Det innebär att fullmäktige ska besluta om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.

Eftersom det är fråga om vägledande riktlinjer innebär det att riktlinjerna inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan alltså i enskilda fall frånga sina riktlinjer.

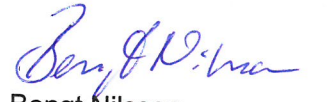
**Förslag till beslut****Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar**

att godkänna framlagt förslag till riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal, att gälla fr o m 2017-05-01.

MILJÖ OCH TEKNIK



Fredrik Lofqvist
Teknisk chef



Bengt Nilsson
Exploateringssamordnare

Bilaga:

Förslag till riktlinjer