

Kommunala riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av kommunal mark

Bakgrund och syfte

Riksdagen har den 24 juni 2014 beslutat om ändrade regler i plan- och bygglagen och om en ny lag om kommunala markanvisningar som har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal och markanvisningar. De nya reglerna har trätt i kraft den 1 januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser.

De nya reglerna innebär i de här delarna i huvudsak: Definition av begreppen exploateringsavtal och markanvisning. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att göra markanvisningar. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner.

Syftet med att ha kommunala riktlinjer är att skapa en förutsägbarhet för exploatören i samräde med kommunen.

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.

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

Riktlinjerna är inte bindande och avsteg från dem ger inga juridiska påföljder.



1. Riktlinjer för markanvisningsförfarande

- Syftet och målsättningen med ett markanvisningsförfarande är att knyta till sig en exploatör som avser bebygga anvisat område i enlighet med de villkor som kommunen ställer.
- Kommunens avdelning för teknik och service ansvarar för markanvisningsprocessen.
- Exploatör som vill försäkra sig om att få direktinformation om kommande markanvisningar anmäler detta till avdelningen för teknik och service. Inbjudan till beslutade markanvisningsförfaranden tillgängliggörs alltid på kommunens websida.
- Anvisning av kommunal mark föregås antingen av ett anbudsförfarande, ett tävlingsförfarande, eller en direkt anvisning. I de fall anvisningen inte sker genom anbudsförfarande, anvisas tomten till ett pris som motsvarar det uppskattade marknadsvärdet.
- Den öppna markanvisningsprocessen föregås av att kommunstyrelsen godkänner tjänstemännens förslag till förfarande jämte upprättad inbjudan till exploatörer och byggherrar.
- Direktanvisning får förekomma då exploatören förbinder sig att uppföra en boendeform som kan anses speciellt efterfrågad eller unik till sitt koncept. I övrigt skall förfrågningar om direktanvisning nekas med hänvisning till att området kommer att förmedlas genom öppen markanvisning, alternativt att föreslaget koncept inte är aktuellt för området.
- Avdelningen för teknik och service bereder inkomna förslag om direktanvisning till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut.
- Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar den specifika tomten. I det fall flera verksamhetsutövare lämnar intresse för en och samma tomt gör kommunen ett urval baserat på vilken verksamhet som tillför kommunen störst värde.

2. Riktlinjer för markanvisningsavtal

- Markanvisningsavtalet innehåller de villkor som kommunen ställer för att överlåta sin mark till exploatör/byggherre. Vanligen omfattar villkoren;



prissättning, tillträde, parternas åtaganden och eventuella ekonomiska sanktioner och villkor om återgång. Avtalet kan även innehålla villkor om prissättning/hyressättning mot marknaden, storlek på bostäder, option på bostäder för kommunens räkning och fördelning mellan upplåtelseformer.

- Markanvisningsavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga godkännande.
- Markanvisningsavtalet kan tecknas innan detaljplan för området antagits men företrädesvis ska en lagakraftvunnen plan finnas för det område som ska överlåtas.
- Innan kommunen ingår avtal med exploatör om marktilldelning, ska valet av avtalspart godkännas av kommunstyrelsen.

3. Riktlinjer för exploateringsavtal

3.1 Övergripande riktlinjer för exploateringsavtal

- Kommunens avdelning för teknik och service handlägger ärenden avseende exploatering genom avdelningens exploateringsingenjör.
- Exploateringsingenjören bevakar genomförandefrågorna i planprocessen, upprättar exploateringsavtal och säkerställer genomförandet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Den som avser exploatera ett markområde i kommunen står för samtliga kostnader som uppkommer, såsom kostnader för; framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar, projektering och utbyggnad, anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet, nödvändiga åtgärder på befintlig infrastruktur i anknytning till planområdet och kommunens administrativa kostnader.
- Huvudmannskapet i detaljplanen styr vilken part som ansvarar för att iordningställa allmän plats inom planområdet
- Utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster debiteras exploatören i enlighet med gällande taxa för vatten och avloppstjänster.
- I de fall detaljplanen medför nytta i form av byggrätt, för både kommun och exploatör, ska exploateringskostnaderna fördelas mellan parterna med utgångspunkt i värdet och fördelningen av byggrätten.



- Exploatören kan åläggas stå för genomförandekostnader från tidigare planläggning om planerna är kopplade till varandra genom en etappvis utbyggnad.
- Exploateringsavtal ska ha tecknats och godkänts av kommunstyreslen innan en detaljplan antas.
- Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

3.1 Specifika riktlinjer för genomförande av detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap

- I det fall kommunen är huvudman för allmän plats ska en preliminär exploateringskalkyl tas fram i detaljplanens samrådsskede. Kalkylen ska innehålla både anläggningskostnad och driftskostnad för allmän plats, kommunens administrativa kostnader samt kostnad för nödvändiga åtgärder på befintlig infrastruktur i anknytning till planområdet. Kalkylen ska presenteras den eller de exploatörer som har kostnadsansvar för genomförandet.

När detaljplanen ställts ut för granskning ska den preliminära kalkylen uppdateras till en slutlig version.

I samband med att en slutlig exploateringskalkyl tags fram ska även en tidsplan presenteras för genomförande/ iordningställande av allmän plats.

Både tid- och kostnadsuppskattningar ska återges i upprättat exploateringsavtal.

- Om kommunen iordningställer allmän plats ska genomförande ske med ambition att leverera enligt den tidsplan som tagits fram och de kostnader som definierats i exploateringsavtalet.
- Om kommunen iordningställer allmän plats ska exploatören ges insyn i projekteringen.

3.2 Specifika riktlinjer för genomförande av detaljplaner med enskilt huvudmannaskap

- I det fall kommunen är exploatören är huvudman för allmän plats, och ansvarar för-, finansierar iordningsställandet, så ska det ske i enlighet med kommunens krav på standard. Kommunens standard preciseras i den tekniska bilaga som biläggs exploateringsavtalet.



- Exploatör kan ansvara för utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster inom exploateringsområdet. För att garantera att exploatören bygger ut enligt huvudmannens standard, ska NSVA ¹involveras vid projektering och genomförande. NSVA skall godkänna de slutliga bygghandlingarna innan utbyggnad påbörjas. NSVA ska utföra, -eller godkänna utförd besiktning av anläggningarna, och kan ålägga exploatören att vidta åtgärder om anläggningarna avviker från avtalad standard.
- Villkor avseende utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster ska finnas i upprättat exploateringsavtal.
- Anläggningarna ska efter godkänd besiktning överlåtas till kommunen i det fall planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppstjänster.
- I det fall kommunens verksamhetsområde inte omfattar ansvar för dagvatten ska ansvaret för nödvändiga dagvattenlösningar inom området säkras genom tillskapande av gemensamhetsanläggning.
- För exploatörens åtaganden avseende iordningställande av allmän plats/ anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom kvartersmark ska säkerhet ställas i form av bankgaranti eller motsvarande, som kommunen godkänner.
- I det fall en befintlig vägförening, eller annan samfällighet, verkar inom exploateringsområdet och den allmänna platsen enligt detaljplanen ska tillföras dennes ansvarsområde ska denne involveras i projekteringen.
- Exploateringsavtalet ska säkerställa exploatörens genomförande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.
- Exploateringsavtalet kan innehålla villkor om ekonomiska sanktioner eller villkor om kommunalt genomförande på exploatörens bekostnad som kan aktiveras i det fall exploatören underlåter att genomföra vad som avtalats.

¹ Nordvästra Skånes Avlopp och Vatten



4. Riktlinjer vid försäljning av kommunal mark

- Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässiga priser. Med marknadsmässigt pris avses en prisnivå som objektet sannolikt genererat vid en försäljning på den öppna marknaden.
- Att priset är marknadsmässigt kan om nödvändigt säkerställas genom att en oberoende värdering utförs av auktoriserad fastighetsvärderare.
- Försäljning av småhustomter ska ske efter de regler som anges i kommunens "regler för tomtförsäljning", Reviderad av kommunfullmäktige den 26 oktober 2016, § 198 Dnr: 1139/16-200. (bilaga 1)
- För den som söker information om vad man som tomtköpare bör känna till, finns material på kommunens webb.
<http://bastad.se/wp-content/uploads/2017/01/K%C3%B6pa-villatomt.pdf>
- Försäljning av verksamhetstomter sker till pris fastlagt av kommunfullmäktige.
- Intressenter som önskar förvärva verksamhetsmark vänder sig till avdelningen för teknik och service som bereder etableringen i samråd med näringslivsstrateg och avdelningen för samhällsbyggnad. Försäljning av verksamhetsmark ska godkännas av kommunstyrelsens arbetsutskott.