

Riktlinjer för kommunal markanvisning och exploateringsavtal i Burlövs kommun, 2022–2026

Antagna av kommunfullmäktige 2022-06-20, § 57

Reviderade av kommunfullmäktige 2023-09-25, § 62

Träder i kraft 2022-07-01

Bakgrund och syfte

Syftet med riktlinjerna är att ge aktörerna en tydlighet i processen kring markanvisning och exploatering i Burlövs kommun.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande och kan i enskilda fall frångås.

I enlighet med följande lagstiftning har nedanstående dokument tagits fram av Burlövs kommun.

I 2 § lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar anges att kommuner som använder markanvisningar ska anta riktlinjer för kommunal markanvisning. Detta dokument beskriver kommunens riktlinjer för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), 6 kap. 39 §, anger att kommunen ska anta riktlinjer och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenser av att ingå exploateringsavtal.

Styrande dokument

Burlövs kommun har antagit ett antal styrdokument som beskriver hur kommunen ska utvecklas och mot vilka mål kommunen ska arbeta. Dessa är bland annat följande:

- Vision 2040 för Burlövs kommun antagen av kommunfullmäktige 2021-06-21, § 44
- Övergripande mål för Burlövs kommun 2023-2026, antagna av kommunfullmäktige 2022-06-20, § 52
- Framtidsplanen – Burlövs kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2014-04-22, § 30.

Markanvisning

En markanvisning innebär exklusiv rätt för en exploatör att under en viss tidsperiod få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat geografiskt område på kommunal mark. Denna rätt ges som en markreservation med förutsättningar och villkor. Exploatörer som efterfrågar markanvisningar i Burlövs kommun ska kunna visa hur kommunens visioner och

mål ska uppnås i ett visst projekt. Det vanliga är att marken inte är planlagd eller att befintlig plan ska ändras.

Metoder

Det finns olika metoder för hur kommunen anvisar mark: direktanvisning, anbudstävling, markanvisningstävling och arkitektävling. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan.

Direktanvisning: Vid direktanvisning tilldelas marken en exploatör utan konkurrens. Direktanvisning kan till exempel användas om en befintlig verksamhet behöver flyttas och måste kompenseras med ersättningsmark, en exploatör önskar bebygga egen fastighet och behöver utvidga projektet in på kommunägd mark, en snabb och enkel process är synnerligen viktig eller när kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkra genom markanvisning i konkurrens.

Anbudstävling: Vid anbudstävling tilldelas marken en exploatör i konkurrens med andra. Kommunen definierar ett markområde och vilken inriktning exploateringen ska ha. Vårningsantal och exploateringsgrad är exempel på inriktningar. Intressenter lämnar in enkla skisser och beskrivningar samt ett bud på markpriset. Med detta underlag väljer sedan kommunen den som vinner anbudstävlingen.

Markanvisningstävling: Vid en markanvisningstävling tilldelas marken en exploatör i konkurrens med andra. Markanvisningstävling är mer omfattande än anbudstävling. Byggherrarna ombeds då lämna in fler skisser och kan behöva göra fler egna utredningar innan tävlingsbidraget lämnas in. Kommunen behöver inte i förväg nödvändigtvis avgöra vårningshöjd och byggnadsvolymer utan definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram. Intresserade exploatörer ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar där det tydligt framgår hur kriterierna uppfyllts samt ett bud på markpriset. Den som lämnar det för kommunen sammantaget mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken.

Markanvisningstävling används normalt för projekt där exempelvis gestaltning är särskilt betydelsefull eller där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning.

Ersättning kan i vissa fall utges av kommunen för arbetet med förslagen.

Arkitektävling: Vid en arkitektävling tilldelas marken en exploatör i konkurrens med andra. Kommunen tar fram riktlinjer och kriterier för ett markområde som exploatören sedan använder som underlag för att ta fram mycket genomarbetade förslag. En jury som kommunen tillsatt väljer ut en vinnare som tilldelas projektet. Detta är en form av tävling som kräver mycket arbete både för kommunen och exploatörerna och används främst i områden med mycket speciell karaktär där man bedömer att det är viktigt att få fram förslag med särskilda aspekter.

Ersättning kan i vissa fall utges av kommunen för arbetet med förslagen.

Markpriser

Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässigt pris. En oberoende marknadsvärdesbedömning kan göras. Kommunen har stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris marken ska säljas. Försäljningspriset får normalt inte understiga marknadsvärdet.

Mark säljs antingen till ett pris per bruttoarea (BTA) eller per kvadratmeter markyta.

Utöver markpriset tillkommer det i normalfallet exploateringskostnader, vilket är kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Dessa innefattar bland annat kostnader för gatubyggnad, parkanläggning, belysning, projektering samt kommunens administrativa kostnader. Kommunen är medlem i kommunalförbundet VA SYD som bygger ut ledningar mot anslutningsavgift.

Tidsbegränsning

En markanvisning tidsbegränsas normalt till två år från det att kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören. Om ett bindande markanvisningsavtal inte träffas inom dessa två år upphör avtalet att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan exploatör. Förlängning av markanvisningsavtalet kan medges. En förutsättning för förlängning är att exploatören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på exploatören.

Överlåtelse

En markanvisning får inte överlåtas till annan fysisk eller juridisk person utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Specialbostäder/kommunal verksamhet

På kommunens begäran ska exploatören exempelvis tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

Upplåtelseform

Kommunen har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt för markanvisning.

Kostnader

Exploatören bekostar detaljplanearbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med planarbetet under planprocessen ger i normalfallet inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. Kostnader i samband med detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal. Administrativa kostnader som uppkommer i samband med kommunens genomförandeskede regleras i markanvisningsavtalet.

Villatomter

I de fall kommunen har villatomter till salu har de försålts genom tomtkö. Kommunfullmäktige har beslutat att upphäva tomtkön, varför villatomter hädanefter i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, kommer att försäljas på öppen marknad.

Verksamhetstomter

En enskild tomt för verksamhet säljs normalt till högstbjudande. Ett större område med flera tomter för verksamheter kan säljas till intressent till fast pris efter värdering och en särskild prövning av företagets bärkraft och att företaget har lämplig verksamhetsutövning.

Garantier

Senast i samband med att köpeavtal godkänns av kommunstyrelsen ska exploatören ställa godtagbar säkerhet för de allmänna anläggningar som ingår i avtalet. Det är kommunen enskilt som avgör vad som anses godtagbart.

Som säkerhet avses:

- fastighetspant
- företagshypotek
- borgen
- bankgaranti
- garantiförsäkring.

Säkerheterna kan kombineras. Ställd säkerhet kan nedskrivas under anläggandets gång.

Nyttjande av mark

Markanvisning ger ingen rätt för exploatören att nyttja marken under avtalstiden. Undersökningar och utredningar som är kopplade till planprocessen får göras men ska innan nyttjandet godkännas av kommunen.

Myndighetsbeslut

Exploatören står risken för att eventuella myndighetsbeslut förändrar villkoren i markanvisningen.

Tillvägagångssätt

En förfrågan om markanvisning ska inkomma till kommunen i skriftlig handling.

Kommunledningsförvaltningen bereder ärendet och föredrar det för kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslutar om markanvisning.

Förfrågan ska hanteras skyndsamt.

Förfrågan om markanvisning ska innehålla följande:

- företagets namn, kontaktpersoner, organisationsnummer
- företagets ekonomiska status

- projektidé
- referensobjekt
- beskrivning om hur kommunens visioner och mål uppfylls i projektet.

Tecknande av markanvisningsavtal och köpeavtal

Den exploatör som får en markanvisning tecknar ett markanvisningsavtal med kommunen. Avtalet reglerar parternas åtagande i ett tidigt skede och är normalt tidsbegränsat till två år. När markanvisningsavtalet löpt ut har kommunen rätt att anvisa marken till annan exploatör. Kommunen kan medge förlängning av markanvisningsavtalet under förutsättning att exploatören drivit projektet aktivt och inte själv orsakat förseningen. Marköverlåtelsen sker efter att detaljplanen antagits. Detta regleras i markanvisningsavtalet som tecknas innan detaljplanen antas. Har inte markförsäljningen avtalats i markanvisningsavtalet, eller har andra faktorer uppstått som kan behöva regleras i avtal tecknas ett separat köpeavtal.

Exploateringsavtal

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna 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.

Markpriser

I ett exploateringsprojekt äger exploatören normal marken själv. Skulle den situationen uppstå att kommunen äger mark som ska överlätas ska detta ske till marknadspris. Inlösen av mark ska göras enligt lag.

Kostnader

Exploateringsavtalet reglerar åtagandet för exploatören att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser. Huvudprincipen är att de åtgärder som behövs till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören. Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp uppförs av VA SYD som sedan tar ut anslutningsavgifter. 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. Exploatören bekostar normalt samtliga för utbyggnaden nödvändiga anläggningar.

Exploatören bekostar detaljplanearbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Kostnader i samband med detaljplanen regleras i ett startavtal och planavtal. Administrativa kostnader som uppkommer i samband med kommunens genomförandeskede regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad

Exploateringsavtalet får även avse exploateringsbidrag för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående; om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen har för avsikt att inom vissa områden ta ut exploateringsbidrag för åtgärder som steg i en etappvis utbyggnad och förutsättning för berörda kommande detaljplaneområden. Exploateringsbidraget kan i dessa fall komma att avse sådana åtgärder som utförts före respektive exploateringsavtals ingående.

Även förskottering av exploateringsbidrag för kommande åtgärder kan bli aktuellt vid etappvis utbyggnad.

Skyfallsåtgärder och högvattenskydd omfattas av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad.

Utförande av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ska i huvudsak upphandlas och utföras i kommunal regi på exploatörens bekostnad. Kommunen är ej ansvarig för eventuella kostnader som kan uppstå för exploatören eller annan till följd av att anläggandet av allmänna anläggningar försenas pga. händelse som kommunen inte styr över, exempelvis överklagande av beslut.

Garantier

Senast i samband med att Exploateringsavtal godkänns av kommunstyrelsen ska exploatören ställa godtagbar säkerhet för de allmänna anläggningar som ingår i avtalet. Det är kommunen enskilt som avgör vad som anses godtagbart.

Som säkerhet avses:

- fastighetspant
- företagshypotek
- borgen
- bankgaranti (primärt on-demand garanti)
- garantiförsäkring.

Säkerheterna kan kombineras. Ställd säkerhet kan nedskrivs under anläggandets gång.

Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning definieras i plan och bygglagen (PBL) 1 kap. 4 § och innebär ersättning som en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.

Med anledning av utbyggnaden av Södra stambanan till fyra spår, för delsträckan mellan Flackarp och Arlöv, kommer kommunen från exploatören att begära uttag för medfinansieringsersättning för att bidra till utbyggnad av statlig infrastruktur. Delsträckan skär igenom

Burlövs kommun i väst/östlig riktning och i projektet ingår att Arlövs station byggs ut till en pendlarstation och att en ny station byggs i Åkarp vilket bidrar till att fastigheterna som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

I tillämpliga fall där fastigheterna kan antas öka i värde ska exploateringsavtalet även omfatta medfinansieringsersättning avseende del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.

Myndighetsbeslut

Exploatören står risken för att eventuella myndighetsbeslut förändrar villkoren i markanvisningen.

Tillvägagångssätt

Exploatören lämnar en intresseanmälan till kommunen med beskrivning av önskad utbyggnad. Finns ingen detaljplan eller måste befintlig ändras, ansöker exploatören om planbesked hos kommunstyrelsen.

Avtalsförslag upprättas skyndsamt och beslutas av kommunfullmäktige och ska godkännas innan detaljplanen antas.

Dokumenttyp	Riktlinjer
Dokumentnamn	Riktlinjer för kommunal markanvisning och exploateringsavtal, 2022–2026
Beslutsorgan	Kommunfullmäktige
Antagen	2022-06-20, § 57
Diarienummer	KS/2017:593
Beslutad med stöd av	2 § lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900)
Ikraftträdande	2018-04-01
Historik	Ersätter riktlinjer för kommunal markanvisning och exploatering 2018–2022, antagen av kommunfullmäktige 2018 03-19, § 24
Dokumentansvarig	Tillväxtchef
Förvaltning	Kommunledningsförvaltningen