

## Riktlinjer för kommunal markanvisning och exploateringsavtal i Burlövs kommun, 2018–2022

Antagna av kommunfullmäktige 2018-03-19, § 24  
Träder i kraft 2018-04-01

### 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, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Plan- och bygglagen (2010:900), 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 vi ska arbeta. Dessa är bl.a. följande:

- Vision 2030 för Burlövs kommun antagen av kommunfullmäktige 2012-05-21, § 66
- Övergripande mål för Burlövs kommun 2013–2017, antagna av kommunfullmäktige 2012-11-19, § 138, reviderade av kommunfullmäktige 2013-05-20, § 51. Nya mål för mandatperioden 2018–2022 förväntas antas i juni 2018.
- 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 arkitekttävling. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan.

**Direktanvisning:** Vid direktanvisning tilldelas marken en exploatör utan konkurrens. Direktanvisning kan t.ex. 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. Våningsantal 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 våningshöjd 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.

**Arkitekttävling:** Vid en arkitekttävling 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 detaljplanarbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. 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 säljs de normalt via tomtkö.

**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. Som säkerhet avses t.ex. pantbrev, bankgaranti och moderbolagsborgen. 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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 tidbegränsat 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 överlåtas 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.

### **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 exploateringsavtalet godkänns av kommunstyrelsen ska exploatören ställa godtagbar säkerhet för de allmänna anläggningar som ingår i exploateringsav-

talet. Som säkerhet avses t.ex. pantbrev, bankgaranti och moderbolagsborgen. Ställd säkerhet kan nedskrivas under anläggandets gång.

### **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.

<b>Dokumenttyp</b>	Riktlinjer
<b>Dokumentnamn</b>	Riktlinjer för kommunal markanvisning och exploateringsavtal, 2018–2022
<b>Beslutsorgan</b>	Kommunfullmäktige
<b>Antagen</b>	2018-03-19, § 24
<b>Diarienummer</b>	KS/2017:593
<b>Beslutad med stöd av</b>	2 § lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900)
<b>Ikraftträdande</b>	2018-04-01
<b>Historik</b>	-
<b>Dokumentansvarig</b>	Mark- och exploateringsstrateg
<b>Förvaltning</b>	Samhällsbyggnadsförvaltningen