

## Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal



Typ av dokument	Beslutat av	Beslutsdatum	Diarienummer
Riktlinjer	Kommunfullmäktige	2020-11-25 §155	TNN 2020/XXX
Dokumentägare	Giltighetstid	Framtagen av	Datum
Mark- och exploatering, Tekniska förvaltningen	Tillsvidare	Tekniska förvaltningen	2020-09-18

## Inledning

Genom att tydliggöra processerna kring markanvisning- och exploateringsförfarandet skapas en transparens och förutsägbarhet som ger fler intressenter och byggherrar möjlighet att aktivt medverka till kommunens fortsatta utveckling.

## RIKTLINJER MARKANVISNINGAR

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) som har betydelse för kommunerna när det gäller markanvisningar. De nya reglerna gäller från den 1 januari 2015.

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid, och på givna villkor, ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger. Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. Markanvisning i Sjöbo kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas markanvisningsavtal innan detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

### Villkor för markanvisning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till tolv månader. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt har drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- Senast den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpekontrakt) tecknas. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.
- Sedan markanvisningsavtal har tecknats ska en markanvisningsavgift om 5 % av det uppskattade försäljningspriset på området erläggas till kommunen. Avgiften dras av på köpeskillingen.
- Projekt som avbryts i förtid ger rätt till återbetalning av erlagd markanvisningsavgift om det är kommunen som avbryter anvisningen.
- Projekt som avbryts i förtid av kommunen ger inte byggherren automatiskt rätt till ny markanvisning.
- Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

## Metoder för markanvisning

Grundprincipen för markanvisning i Sjöbo kommun är att alla skall ges möjlighet att komma med förslag på bebyggelse innan markanvisningen tilldelas. Detta är grunden för markanvisningspolicyn och säkerställer att urvalet sker på redan förutbestämda kriterier och att alla aktörer behandlas lika. Grundprincipen kan dock frångås vid tillfällen då ett normalt markanvisningsförfarande skulle bli onödigt kostnadsdrivande eller där särskilda omständigheter gör ett sådant förfarande olämpligt.

I huvudsak tillämpas fyra metoder för markanvisning: normal markanvisning (markanvisningstävling), särskild anvisning, direktanvisning och markanvisning genom anbud. Beslut om markanvisning ska i samtliga fall fattas av kommunstyrelsen.

### 1. *Markanvisningstävling*

Urval sker genom en tävling. Tävlingen kan vara öppen, det vill säga alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag, alternativt genom inbjudan, då tre eller fler aktörer bjuds in till tävlingen. Bedömning görs av utsedd urvalsgrupp.

### 2. *Särskild anvisning*

Tillämpas i projekt/områden där kommunen vill utveckla en process, ett koncept eller pröva särskild teknik. Det kan tex gälla när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter, samhällsnytta eller i övrigt innehåller intressanta och innovativa idéer till gagn för stadsbyggandet i Sjöbo. Byggherre och/eller särskild intressent väljs ut efter erfarenhet och kompetens.

### 3. *Direktanvisning*

Anvisning utan föregående urvalsprocess. Denna metod är lämplig t.ex. när utvald exploatör redovisar ett intressant förslag som följer detaljplan, samtidigt som ett normalt förfarande inte antas ge bättre förslag utan snarare riskerar att försena och fördyra processen för kommun och byggherrar.

### 4. *Anbud*

Anbuds-förfarande är mest lämpligt att använda för enskilda tomter där kommunen inte har några specifika krav utöver detaljplanens förutsättningar. Beslut om anbuds-förfarande fattas av kommunstyrelsen.

## **Bedömningsgrunder vid normal markanvisning**

Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid markanvisningstävling. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

*Markpris:* Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan beslutas innan tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.

*Gestaltning:* Sjöbo kommun lägger vikt vid områdets och bostadens utformning, både boende- och utomhusmiljö. Därför är exempelvis ett projekts arkitektoniska utformning av betydelse och hur väl byggherren följer detaljplan och i förekommande fall valda delar av gestaltningsprogram ett kriterium vid markanvisning.

*Mångfald i boendet:* Sjöbo kommun har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, boendekostnader, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika stadsdelar och områden.

*Miljö:* Sjöbo kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Kommunen vill samarbeta med de byggherrar som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling. Målsättningen är att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive område.

*Konkurrens och mångfald på marknaden:* Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter. På samma sätt strävar kommunen efter en mångfald bland arkitekter.

*Organisation och genomförande:* Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till genomförande.

## **Markpris och markanvisningsavgift**

När markanvisningsavtalet tecknas ska byggherren erlägga en markanvisningsavgift. Denna avgift utgör 5 % av den uppskattade köpeskillingen och räknas av köpeskillingen vid en försäljning. Markanvisningsavgiften återbetalas inte vid en avbruten markanvisning eller om köp inte kommer till stånd. Undantag görs om kommunen avbryter markanvisningen i förtid. Bedömning görs i det enskilda fallet ifall ytterligare undantag kan aktualiseras.

Markpriset beslutas av kommunfullmäktige. Priset ska vara marknadsmässigt och kommunens inställning är att vardera området ska bära sina egna kostnader fullt ut. Därmed ska kvartersmarkens pris sättas så att kommunens intäkt vid försäljning av all kvartersmark i området är lika med eller större än kommunens kostnader.

Beslut om att tillämpa anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen. I köpeskillingen ingår gatukostnader. Kostnader för anslutning till allmänt vatten och avlopp ingår inte i köpeskillingen. Byggherren erlägger anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa. I köpeskillingen ingår inte anslutningsavgift för el, bredband eller fjärrvärme.

Kommunen har härutöver att förhålla sig till EU:s statsstödsregler. Dessa innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris eller köpa mark till överpris, samt att åtgärden leder till eller hotar att leda till snedvriden konkurrens och hotar påverka handeln mellan medlemsstaterna.

## Överlåtelse av mark

Om byggherren inom markanvisningstiden finner att det finns en marknad för sin byggnadsidé tecknas ett köpekontrakt. I köpekontraktet villkoras att kvalitetskontroll i form av bygglov med mera ska ske innan byggherren får tillträde till fastigheten. När kvalitetskontroll är genomförd och köpeskilling erlagd kan byggherren påbörja byggnation.

Villkor i köpekontrakt:

- *Tillträde:* Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och kommunens uppställda kvalitetskrav och övriga giltighetsvillkor är uppfyllda. Kvalitetskraven kontrolleras under bygglovsprocessen. Normalt sker tillträde först när bygglov/startbesked ges. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft.
- *Köpeskilling:* Köpeskillingens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när köpeskilling och handpenning ska erläggas.
- *Byggnadsskyldighet:* Vid försäljning av mark för bostäder gäller att planerad byggnad påbörjas inom sex till åtta månader efter beslut om startbesked. Detta krav är viktigt för att inte fastigheten ska läggas i byggherrens markreserv.
- *Vite:* Om inte byggnadsskyldigheten eller andra villkor uppfylls utgår vite. Vitets storlek beror på överträdelsens art.
- *Överlåtelseförbud:* Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.
- *Giltighet:* För köpekontraktets giltighet krävs att Köparen har inkommit med ansökan om bygglov inom i kontraktet föreskriven tid. Tidsgränsen sätts vanligen till ca 6 månader efter undertecknat avtal.
- *Säkerhet:* Köparen/Byggherren ska ställa godtagbar säkerhet, t ex bankgaranti, för gatukostnader eller andra åtagande i köpekontrakt eller markanvisningsavtal.

## Ansökan om markanvisning

Kommunen för en lista över byggherrar som har visat intresse av att bygga i Sjöbo. Intresselistan används som underlag för informationsutskick, inbjudningar till markanvisningstävlingar, med mera. Det är upp till varje enskild byggherre att se till att de kontaktuppgifter som har lämnats stämmer och är uppdaterade. Vid normalt markanvisningsförfarande (markanvisningstävling) annonseras tävlingen på kommunens hemsida och inbjudan att delta skickas till byggherrar på intresselistan. För att delta i en markanvisningstävling ska man följa anvisningarna i inbjudan. Byggherrar som i övrigt önskar markanvisning i Sjöbo ska anmäla detta till kommunen.

Beroende på projektets art och förutsättningar i övrigt varierar den tid det tar innan beslut om markanvisning kan fattas.

## **RIKTLINJER EXPLOATERINGSAVTAL**

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter.

Med riktlinjerna eftersträvar Sjöbo kommun:

### *Förutsägbarhet och transparens*

Skapa förutsägbarhet och transparens för exploatörer och medborgare vid genomförande av exploateringar i kommunen.

### *Likabehandling*

Varje exploatör ska ha samma förutsättningar och hanteras på likställt sätt.

### *Långsiktighet*

Stärka och utveckla kvalitéer inom samhällsbyggnaden samt förvalta kommunens tillgångar och resurser på ett långsiktigt hållbart sätt. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar.

Upprättandet av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap, 39-42 §§ i Plan- och bygglagen.

När exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Kommunstyrelsen fattar det formella beslutet att ingå exploateringsavtal. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

## **Villkor för exploateringsavtal**

- I exploateringsavtalet regleras ansvar och kostnader för:
  - marköverlåtelse, markupplåtelse och skydd av allmänna anläggningar,
  - vem som ansvarar för projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar, samt
  - fördelningen av exploateringskostnaderna mellan kommunen och exploatören
  - hur exploatören/byggherren ska erlagga godtagbar säkerhet, t ex bankgaranti, för gatukostnader eller andra åtagande i exploateringsavtalet.

Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploatören för:

- allmänna vatten- och avloppsanläggningar,
- gator, vägar, allmänna platser, med mera,
- beslut om planbesked, lov, administrativa åtgärder, med mera, samt
- granskning av projekteringshandlingar

- Exploateringsavtal får inte, helt eller delvis, överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Om exploateringsavtal, efter kommunstyrelsens godkännande, överlåts gäller som villkor att exploatören och den part som övertar avtalet solidariskt ansvarar för avtalets rätta fullgörande.

### **Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar**

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen ska vara huvudman (kommunalt huvudmannaskap) ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling om inte kommunen utför arbetet i egen regi. Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen inte ska vara huvudman (enskilt huvudmannaskap) utför och bekostar exploatören arbetet.