



## Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

---

### 1. Förutsättningar

#### 1.1 Bakgrund

Från 1 januari 2015 gäller Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Denna innebär att samtliga kommuner ska anta riktlinjer för markanvisning. Den 1 januari 2015 trädde även nya regler i Plan- och bygglagen, 6 kap §§39-42 i kraft. Dessa innebär bland annat att kommunen även ska anta riktlinjer för exploateringsavtal. Båda riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige.

Syftet med riktlinjerna är att exploatörer som är intresserade av att exploatera mark i Staffanstorps kommun ("Kommunen") på ett tydligt sätt ska veta vad det innebär att teckna avtal om markanvisning eller exploateringsavtal med Kommunen. Riktlinjerna anger grundläggande principer för utbyggnad, fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra villkor av större betydelse av att ingå avtal. Riktlinjerna redovisar även under vilka förhållanden som Kommunen avser att ingå avtal.

#### 1.2 Markanvisning

Markanvisning är en överenskommelse mellan kommun och exploatör där exploatören erhåller ensamrätt att under begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett av kommunen ägt markområde för bebyggande.

#### 1.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tas fram för att säkerställa genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Avtalet ingås mellan kommunen och exploatör och/eller fastighetsägare.

#### 1.4 Vägledande

Riktlinjerna är övergripande och har en vägledande roll och Kommunen kan i enskilda fall frångå dessa riktlinjer.

#### 1.5 Översyn av riktlinjerna

Översyn och eventuell revidering av riktlinjerna ska ske i samband med antagandet av ny översiktsplan alternativt i samband med beslut om aktualisering av översiktsplanen.

#### 1.6 Delegation

Stadsbyggnadskontoret upprättar avtal för markanvisning, marköverlåtelse, föravtal och exploateringsavtal. Kommunstyrelsen eller den som har delegation beslutar om markanvisning, marköverlåtelse, föravtal och exploateringsavtal.

## 1.7 Undantag

Riktlinjerna gällande markanvisning omfattar inte mark ägd av kommunala bolag.

Avtal mellan kommun och stat avseende utbyggnad av statlig transportinfrastruktur är undantagna från riktlinjerna gällande exploateringsavtal.

## 2. Riktlinjer för markanvisning

### 2.1 Intressentregister

Exploatör som vill ta del av kommande markanvisningar för bostads- respektive verksamhetsmark ska anmäla sitt intresse till Stadsbyggnadskontorets Plan- och exploateringsavdelning. Intresseanmälan ska innehålla uppgifter om geografiskt område, typ av bebyggelse och kontaktuppgifter. Stadsbyggnadskontoret för in intresseanmälningarna i ett intressentregister. Exploatör ansvarar själv för att uppdatera sina uppgifter. Redovisning av intressentregistret ska ske en gång om året till kommunstyrelsens arbetsutskott.

### 2.2 Överlåtelse av avtal

Avtal om markanvisning och marköverlåtelse får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga samtycke.

## 3. Riktlinjer för markanvisning för bostadsmark

### 3.1 Fribyggartomter

Tomtmark för fribyggartomter säljs av Kommunen på den öppna marknaden. Tomterna säljs till högstbjudande eller till fastställt marknadspris baserat på en opartisk värdering av fribyggartomter för aktuellt geografiskt område.

### 3.2 Markanvisningsmetoder

Vid markanvisning utgår Kommunen från upprättat intressentregister för bostadsmark. Kommunen använder sig av nedanstående metoder för markanvisning. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör Kommunen en bedömning från fall till fall vilken metod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

#### Direktanvisning

Direktanvisning används i huvudsak för mindre projekt eller för specifika etableringar.

#### Anbudsförfarande

Anbudsförfarande innebär att Kommunen tar fram ett anbudsunderlag där förutsättningarna i projektet redovisas. Kommunen utvärderar inkomna anbud med avseende på markpris och/eller utformning, kvalitet eller andra utvärderingsgrunder.

### 3.3 Markprissättning

Kommunen säljer mark för exploatering till marknadspris. För att fastställa marknadspriset görs en opartisk värdering.

Priset för mark som säljs till exploatör via direktanvisning grundar sig på den opartiska värderingen.

I anbudsförfarande används den opartiska värderingen för att kunna värdera anbudet gentemot marknadspriset. Om anbudet ej uppnår den opartiska värderingen, kan Kommunen

komma att avbryta markanvisningen. I de fall anbudsförfarandet gäller utformning, kvalitet och likande kan ett fast markpris sättas utifrån den opartiska värderingen.

I markpriset ingår kostnader som uppstår för följdinvesteringar i kommunal infrastruktur utanför exploateringsområdet.

### **3.4 Ersättning för markanvisning**

För markanvisningen ska exploatören betala en ersättning till Kommunen vid tecknandet av Markanvisningsavtal. För det fall Kommunen och exploatören träffar överenskommelse om marköverlåtelse kommer ersättningen att återbetalas till exploatören genom kvittning mot del av köpeskillingen för marken.

För det fall exploatören inte nyttjar sin rätt att teckna marköverlåtelseavtal sker ingen återbetalning av ersättningen. Därefter har Kommunen och exploatören i övrigt inte några anspråk gentemot varandra och Kommunen äger rätt att markanvisa marken till annan intressent.

### **3.5 Bindningstid**

En markanvisning gäller i högst två år, om ingen annan överenskommelse görs.

### **3.6 Avtal om markanvisning och marköverlåtelse**

Avtal om markanvisning ska tecknas mellan Kommunen och exploatören innan eller under pågående detaljplanearbete. Markanvisningsavtalet ska beskriva förutsättningarna för projektet, parternas åtaganden för framtagande av detaljplanen samt ange villkor för markanvisningen.

Avtal om marköverlåtelse ska tecknas mellan Kommunen och exploatören när detaljplanen har vunnit laga kraft. Marköverlåtelseavtalet ska reglera överlåtelsen av mark samt kostnader och åtaganden avseende genomförandet av detaljplanen.

### **3.7 Deltagande i detaljplanearbete**

Stadsbyggnadskontorets Plan- och exploateringsavdelning ansvarar för att ta fram detaljplaner. Planarbetet bedrivs i projektgruppsform där exploatören ska delta.

Exploatören ska på egen bekostnad aktivt delta i projektet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta att ta fram skisser för exploateringen och annat erforderligt underlag till detaljplanen. För detta ska exploatören anlita den kompetens som erfordras.

### **3.8 Fördelning av kostnader**

#### **Allmänt**

Exploatören svarar för samtliga av sina kostnader föranledda av markanvisningen, marköverlåtelsen och exploateringen av marken.

#### **Detaljplan**

Plankostnad ingår i köpeskillingen för marken.

#### **Allmän plats**

Kostnader för projektering och anläggande av allmän platsmark ingår i köpeskillingen för marken.

**Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar efter tillträde samtliga arbeten inom kvartersmark samt anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

**Fastighetsbildningsåtgärder**

Kommunen bekostar den fastighetsbildning som krävs för att bilda en exploateringsfastighet. Exploatören bekostar alla övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom indelning av exploateringsfastigheten i tomter, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut m.m.

**Vatten och avlopp**

Vatten, spill- och dagvatten ska anslutas till av Kommunen anvisad servispunkt. Varje bostad, även rad-/kedje-/parhus ska förses med var sin anslutningspunkt för vart och ett av ändamålen vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs till Kommunen enligt vid varje anslutningstillfälle gällande VA-taxor.

**Övriga kostnader**

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för nyttigheter, såsom exempelvis kostnader för anslutning av el och tele. Vad avser bredbandsanslutningar åtar sig exploatören att lämna Kommunen, eller den Kommunen anvisar, exklusivitet vad avser sådana anslutningar.

**3.9 Tidplan**

Kommunen och exploatören ska enas om en tidplan för projektet.

Kommunen kan komma att kräva att exploatören ska ha färdigställt bebyggelsen vid tidpunkt som bestäms i tidplanen. Om exploatören inte färdigställt bebyggelsen vid denna tidpunkt kan Kommunen komma att utkräva vite.

**3.10 Avbrutet projekt och uppsägning**

Projekt som avbryts till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande ger inte exploatören någon automatisk rätt till ny markanvisning. Om projektet avbryts i enlighet med vad som nämnts ovan kommer ersättningen enligt punkt 3.4 att återbetalas till exploatören.

Om exploatören inte uppfyller sina förpliktelser enligt markanvisningsavtalet kan Kommunen komma att säga upp avtalet. Ersättningen återbetalas inte.

I båda ovanstående fall ska Kommunen och exploatören i övrigt inte ha några anspråk gentemot varandra och Kommunen äger rätt att markanvisa marken till annan intressent.

Kommunens beslut att avbryta projektet eller säga upp markanvisningsavtal ska fattas genom politiskt nämndbeslut.

**4. Riktlinjer för markanvisning för verksamhetsmark****4.1 Markanvisningsmetoder**

Vid markanvisning utgår Kommunen från upprättat intressentregister för verksamhetsmark. Redovisning av intressentregistret för verksamhetsmark ska ske en gång om året till kommunstyrelsens arbetsutskott. Kommunen använder sig av direktanvisning för markanvisning av verksamhetsmark och gör en bedömning från fall till fall vilken intressent som är mest lämplig för markområdet.

## 4.2 Markprissättning

Kommunen säljer verksamhetsmark för exploatering till marknadspris. Kommunstyrelsen fastställer marknadspriset för respektive geografiskt område.

## 4.3 Ersättning för markanvisning

För markanvisningen ska exploatören betala en ersättning till Kommunen vid tecknandet av Markanvisningsavtal. För det fall Kommunen och exploatören träffar överenskommelse om marköverlåtelse kommer ersättningen att återbetalas till exploatören genom kvittning mot del av köpeskillingen för marken.

För det fall exploatören inte nyttjar sin rätt att teckna marköverlåtelseavtal sker ingen återbetalning av ersättningen. Därefter har Kommunen och exploatören i övrigt inte några anspråk gentemot varandra och Kommunen äger rätt att markanvisa marken till annan intressent.

## 4.4 Bindningstid

En markanvisning gäller i högst två år, om ingen annan överenskommelse görs.

## 4.5 Avtal om markanvisning och marköverlåtelse

Avtal om markanvisning ska tecknas mellan Kommunen och exploatören innan eller under pågående detaljplanearbete. Markanvisningsavtalet ska beskriva förutsättningarna för projektet, parternas åtaganden för framtagande av detaljplanen samt ange villkor för markanvisningen.

Avtal om marköverlåtelse ska tecknas mellan Kommunen och exploatören när detaljplanen har vunnit laga kraft. Marköverlåtelseavtalet ska reglera överlåtelsen av mark samt kostnader och åtaganden avseende genomförandet av detaljplanen.

## 4.6 Deltagande i detaljplanearbete

Stadsbyggnadskontorets Plan- och exploateringsavdelning ansvarar för att ta fram detaljplaner. Planarbetet bedrivs i projektgruppsform där exploatören ska delta.

Exploatören ska på egen bekostnad aktivt delta i projektet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta att ta fram skisser för exploateringen och annat erforderligt underlag till detaljplanen. För detta ska exploatören anlita den kompetens som erfordras.

## 4.7 Fördelning av kostnader

### Allmänt

Exploatören svarar för samtliga av sina kostnader föranledda av markanvisningen, marköverlåtelsen och exploateringen av marken.

### Detaljplan

Plankostnad ingår i köpeskillingen för marken.

### Allmän plats

Kostnader för projektering och anläggande av allmän platsmark ingår i köpeskillingen för marken.

### Kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar efter tillträde samtliga arbeten inom kvartersmark samt anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

#### **Fastighetsbildningsåtgärder**

Kommunen bekostar den fastighetsbildning som krävs för att bilda en verksamhetsfastighet.

#### **Vatten och avlopp**

Vatten, spill- och dagvatten ska anslutas till av Kommunen anvisad servispunkt. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs till Kommunen enligt vid varje anslutningstillfälle gällande VA-taxor.

#### **Övriga kostnader**

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för nyttigheter, såsom exempelvis kostnader för anslutning av el och tele. Vad avser bredbandsanslutningar åtar sig exploatören att lämna Kommunen, eller den Kommunen anvisar, exklusivitet vad avser sådana anslutningar.

### **4.8 Tidplan**

Kommunen och exploatören ska enas om en tidplan för projektet.

Kommunen kan komma att kräva att exploatören ska ha färdigställt bebyggelsen vid tidpunkt som bestäms i tidplanen. Om exploatören inte färdigställt bebyggelsen vid denna tidpunkt kan Kommunen komma att utkräva vite.

### **4.9 Avbrutet projekt och uppsägning**

Projekt som avbryts till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande ger inte exploatören någon automatisk rätt till ny markanvisning. Om projektet avbryts i enlighet med vad som nämnts ovan kommer ersättningen enligt punkt 4.3 att återbetalas till exploatören.

Om exploatören inte uppfyller sina förpliktelser enligt markanvisningsavtalet kan Kommunen komma att säga upp avtalet. Ersättningen återbetalas inte.

I båda ovanstående fall ska Kommunen och exploatören i övrigt inte ha några anspråk gentemot varandra och Kommunen äger rätt att markanvisa marken till annan intressent.

Kommunens beslut att avbryta projektet eller säga upp markanvisningsavtal ska fattas genom politiskt nämndbeslut.

## **5. Riktlinjer för exploateringsavtal**

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal inom hela kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Om planbesked behövs ska exploatören lämnas in en begäran om planbesked.

För att arbete med detaljplan ska påbörjas ska exploatören inkomma med en begäran om planläggning till Kommunen. I begäran om planläggning ska det framgå att exploatören bekostar detaljplanen och förbinder sig att bidra till de kostnader som uppstår för följdinvesteringar i kommunal infrastruktur utanför exploateringsområdet.

Därefter tecknar Kommunen och exploatören ett föravtal som reglerar detaljplanearbetet, kostnader för detaljplanen, tidplan mm. Föravtalet ska godkännas av Kommunstyrelsen innan planuppdraget lämnas. När beslut av planuppdrag fattats av berörd nämnd påbörjas detaljplanearbetet.

### **5.1 Detaljplanearbete och föravtal**

Stadsbyggnadskontorets Plan- och exploateringsavdelning ansvarar för att ta fram detaljplaner. Planarbetet bedrivs i projektgruppsform där exploatören ska ingå. Exploatören ska bidra med skisser för exploateringen och annat erforderligt underlag till detaljplanen. För detta ska exploatören anlita den kompetens som erfordras.

I enlighet med tecknat föravtal ska exploatören stå för de kostnader som uppkommer i samband med detaljplanearbetet inklusive erforderliga utredningar och undersökningar såsom geoteknisk undersökning, markmiljöundersökning, dagvattenutredning med höjdsättning av allmän plats, arkeologi och trafik- och bullerutredning. Även kostnader för Kommunens tjänstemäns tid och erforderlig förprojektering ingår i detaljplanearbetet.

Om exploatören inte uppfyller sina förpliktelser enligt föravtalet kan Kommunen komma att säga upp avtalet och avbryta projektet. Kommunens beslut att avbryta projektet ska fattas genom politiskt nämndbeslut.

### **5.2 Exploateringsavtal**

Innan Kommunen fattar beslut om antagande av detaljplan ska exploateringsavtal vara tecknat mellan Kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska reglera kostnader och åtaganden avseende genomförande av detaljplanen.

### **5.3 Åtaganden**

#### **Allmänt**

Exploatören svarar för samtliga kostnader föranledda av exploateringen av marken.

#### **Allmän plats – kommunalt huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad av allmän platsmark samt kommunala anläggningar inom exploateringsområdet.

Exploatören ska till Kommunen betala gatukostnader löpande efterhand som kostnaderna uppstår.

Exploatören ska utan ersättning till Kommunen överlämna all mark inom exploateringsområdet som planläggs för allmänt ändamål. Exploatören ska garantera att marken är fri från markföreningar, arkeologi, servitut och andra rättigheter, befintliga ledningar mm om inte annat överenskommes.

#### **Allmän plats – enskilt huvudmannaskap**

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnaden av allmän platsmark inom Exploateringsområdet.

#### **Vatten och avlopp**

Vatten, spill- och dagvatten ska anslutas till av Kommunen anvisad servispunkt. Varje bostad, även rad-/kedje-/parhus ska förses med var sin anslutningspunkt för vart och ett av ändamålen

vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs till Kommunen enligt vid varje anslutningstillfälle gällande VA-taxor.

#### **Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark samt anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

#### **Fastighetsbildningsåtgärder**

Exploatören bekostar alla fastighetsbildningsåtgärder och övriga lantmäteriatgärder inom Exploateringsområdet som erfordras för genomförandet av detaljplanen.

#### **Övriga kostnader**

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för nyttigheter, såsom exempelvis kostnader för anslutning av el och tele. Vad avser bredbandsanslutningar åtar sig exploatören att lämna Kommunen, eller den Kommunen anvisar, exklusivitet vad avser sådana anslutningar.

### **5.4 Tidplan**

Kommunen och exploatören ska enas om en tidplan för projektet.

### **5.5 Etappvis utbyggnad**

Vid etappvis utbyggnad av ett exploateringsområde med flera detaljplaner ska exploatören bekosta genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som är gemensamma för flera detaljplaner. Kostnadsfördelningen ska utgå från exploatörernas respektive nytta av åtgärderna.

### **5.6 Säkerhet**

Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet i form av moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av Kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtaganden enligt exploateringsavtalet.

### **5.7 Överlåtelse av föravtal och exploateringsavtal**

Föravtal och exploateringsavtal får inte överlåtas av exploatören utan Kommunens skriftliga samtycke.