

Handläggare
Josefine Blomlöf
50088

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2019-09-04

Ärendebeteckning
KS 2019/0898

Kommunfullmäktige

Riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta riktlinjer för markanvisning samt riktlinjer för exploateringsavtal enligt kommunledningskontorets förslag.

Bakgrund

Vid årsskiftet 2014/2015 infördes dels nya regler i plan- och bygglagen avseende exploateringsavtal och dels en ny lag, lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt de nya reglerna ska kommuner som avser ingå markanvisningsavtal eller exploateringsavtal upprätta riktlinjer för detta.

Ett markanvisningsavtal tecknas mellan en kommun och byggherre gällande mark som kommunen äger och avser överlåta till byggherren. Avtalet innebär att byggherren under en begränsad tid och på givna villkor får en exklusiv rätt att förhandla om att förvärva det område som avtalet avser.

Ett exploateringsavtal tecknas mellan en kommun och en byggherre och avser mark som byggherren äger och vill utveckla.

Kalmar kommun har sedan tidigare riktlinjer för reservation och försäljning av mark. 2018 beslutade kommunfullmäktige om nya avtalsvillkor vid försäljning av kommunal mark. Avtalsvillkoren innebär i korthet att:

- Vid försäljning av mark för byggnation av hyresrätter ska köpekontraktet innehålla villkor om tilläggsköpeskilling, viten och sanktion vid ändrad upplåtelseform.
- Vid försäljning av mark för byggnation ska köpekontraktet innehålla villkor om krav på kommunens skriftliga medgivande för vidare överlåtelse innan byggnadsskyldigheten är uppfylld.



I samband med implementeringen av ovanstående villkor har verksamhetsområde mark och exploatering även gjort en översyn av och upprättat nya riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.

Syfte

Riktlinjerna fungerar som en vägledning för kommun och byggherrar i arbetet med tilldelning och försäljning av kommunal mark, samt upprättande av exploateringsavtal.

Konsekvenser

Genom att anta och tillämpa riktlinjerna ökar Kalmar kommun sin transparens i samhällsbyggnadsprocessen och bidrar till att säkerställa att alla behandlas lika. Riktlinjerna tydliggör krav, förväntningar, arbetsgång likväl som ansvarsfördelning som ställs på aktörer som vill bygga i Kalmar kommun – men även vad dessa aktörer kan förvänta sig av kommunen.

Josefine Blomlöf
Exploateringsingenjör

Madeleine Jeppsson Krell
Exploateringsingenjör

Bilagor:
Riktlinjer för markanvisning
Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjer för markanvisningar

Idag är Kalmar kommun en drivkraft i regionen. Kalmar ska vara en plats med framtidstro och där man kan leva ett gott liv med närhet till stadens puls såväl som livskraftig landsbygd.

Syftet med riktlinjerna är att skapa transparens och tydlighet från kommunens sida vid markanvisningar som ett led i att uppnå kommunens mål för bostadsbyggande.

Vad är en markanvisning?

”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.” (§ 1 Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar 2014:889)

Inom Kalmar kommun är det kommunstyrelsen som fattar beslut om markanvisning. Ärenden om markanvisningar handläggs av verksamhetsområde för mark och exploatering vid kommunledningskontoret.

Mark för bostäder

Kommunen vill verka för nyproduktion av bostäder med blandad bebyggelse där hyresrätten värnas. Kommunen vill medverka till att det byggs i hela kommunen.

Ambitionen är att markanvisningar ska kunna erbjudas till såväl stora som små aktörer. Markanvisning genomförs både för mark för bostäder i flerbostadshus och småhus. Försäljning av villatomter till privatpersoner omfattas inte av dessa riktlinjer.

Mark för verksamheter

Kommunens målsättning är att tillgodose behovet av mark för olika typer av verksamheter genom att ta fram lämplig mark i olika områden. Markanvisningsförfarandet skiljer sig något åt mellan bostäder och verksamheter, då tilldelning av verksamhetsmark i huvudsak sker via direktanvisning eller genom direktförsäljning av redan planlagd mark.



Kalmar kommun



Metoder för markanvisning

Kalmar kommun använder två metoder för markanvisningar: *markanvisningstävling* och *direktanvisning*. En markanvisning i Kalmar kommun kan också vara en kombination av de två metoderna, då ett antal på förhand utvalda byggherrar får tävla om en markanvisning.

Kalmar kommun har en intresselista där byggherrar kan anmäla sig för information om kommande markanvisningar. Anmälan till intresselistan görs på kommunens webbplats.

Markanvisningstävling

Vid en markanvisningstävling bjuder kommunen in byggherrar att lämna tävlingsbidrag inom ett specifikt markområde. Inbjudan till markanvisningen skickas till de byggherrar som satt upp sig på kommunens intresselista och läggs ut på kommunens webbplats. Alla byggherrar som är intresserade får komma in med tävlingsbidrag. I ett markanvisningsprogram anges förutsättningar och urvalskriterier för tävlingen. Urvalskriterierna kan variera i omfattning och avse exempelvis upplåtelseform, genomförbarhet, gestaltning och projektets volym. Markpriset kan vara fastställt i förväg eller utgöra en bedömningsgrund.

När tävlingstiden är slut utvärderar en bedömningsgrupp de inkomna bidragen. Bedömningsgruppen består normalt av tjänstepersoner med olika roller och befattningar. Tävlingen är avslutad först när beslut om markanvisning fattats av kommunstyrelsen.

Direktanvisning

Direktanvisning kan ges när en byggherre själv inkommer till kommunledningskontoret, mark och exploatering, med en projektidé som kommunen bedömer som bra. Projektidén ska följa kommunens översiktliga planering.

En ansökan om direktanvisning ska vara skriftlig och innehålla karta med markerat område, illustration, planerad upplåtelseform och antal bostäder. Ansökan skickas till kommunledningskontoret, mark och exploatering, som ansvarar för beredning av ärendet. Ansökan diarieförs och blir allmän handling. Kommunens målsättning är att byggherren får besked inom tre månader. Beslut om markanvisning fattas av kommunstyrelsen.

Val av byggherre

Vid alla markanvisningar görs en bedömning om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och det långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet.

Markpris och markanvisningsavgift

Vid försäljning av mark sker detta till bedömt marknadsvärde. Kommunen använder sig av både värderingar och anbudsförfaranden. Om jämförbara försäljningar gjorts i närtid kan priset sättas utifrån dessa. Vid försäljning av mark

för flerbostadshus betalar byggherren för de kvadratmeter bruttoarea (BTA) som detaljplanen medger. Vid försäljning av mark för småhus betalar byggherren ett pris per enhet/tomt.

Vid tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggherren en markanvisningsavgift som avräknas vid köpet. Avgiften består av en procentuell del av den förväntade köpeskillingen. Om byggherren avbryter projektet i förtid betalas inte markanvisningsavgiften tillbaka. Om kommunen avbryter projektet på grund av anledningar som byggherren inte råder över återbetalas den erlagda avgiften utan ränta.

Principer för kostnadsfördelning

Detaljplan och utredningar

Kommunen står i normalfallet för kostnader för framtagande av detaljplaner samt tillhörande översiktliga utredningar som krävs för att bedöma markens lämplighet för byggnation. Kommunen står också för utredningar som avser allmän platsmark. Byggherren står för utredningar, underlag, skisser och illustrationer som är kopplade till föreslagen byggnation.

Projektering och utbyggnad

Kommunen står normalt sett för den allmänna infrastruktur som behöver anläggas för att kunna genomföra detaljplanen.

Byggherren står för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom planlagd kvartersmark och erlägger anläggnings-, anslutnings- och brukningsavgifter. Byggherren svarar även för kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. I det fall kommunen redan betalat anläggnings- och brukningsavgift för vatten och avlopp ersätter byggherren kommunen för kostnaden på tillträdesdagen.

Villkor för markanvisning

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. Dock finns följande övergripande villkor.

- Markanvisningens giltighetstid sätts i första hand till ett datum kopplat till detaljplanens tidplan. Längsta giltighetstid som kommunen använder sig av är 24 månader från avtalets undertecknande. En markanvisning kan förlängas.
- I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och infrastruktur byggs ut tecknas köpekontrakt. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan byggherre.
- Kommunen kan avbryta en markanvisning om den bedömer att kostnaden för genomförandet av detaljplanen är för höga eller om projektet inte längre bedöms som genomförbart. Byggherren har då varken rätt

till ny markanvisning eller ersättning. Erlagd markanvisningsavgift betalas tillbaka till byggherren.

- En markanvisning kan återtas av kommunen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Byggherren har då varken rätt till ny markanvisning eller ersättning.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.
- En markanvisning innebär ett ställningstagande från kommunen som markägare men inte som planmyndighet. Kommunen kan därför varken garantera byggrätter eller laga kraft-vunnen detaljplan.

Särskilda villkor vid överlåtelse av mark

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och infrastruktur byggs ut tecknar kommunen och byggherren ett köpekontrakt för marken. Köpekontraktet innehåller bland annat följande särskilda villkor:

- **Tillträde:** Byggherren tillträder fastigheten tidigast när bygglov har fått laga kraft, fastighetsbildningen är avslutad, köpeskillingen är erlagd och eventuella andra villkor är uppfyllda.
- **Byggnadsskyldighet:** Byggherren har i normalfallet 24 månader på sig att färdigställa byggnationen, annars utgår vite.
- **Upplåtelseform:** Överenskommen upplåtelseform anges i köpekontraktet. Om bostäder upplåts med annan upplåtelseform ska vite och tilläggsköpeskillning utgå.
- **Medgivande vid överlåtelse:** Om byggherren, utan kommunens skriftliga medgivande, överlåter fastigheten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld utgår vite.
- **Tilläggsköpeskillning volym:** Om byggherren får bygglov för fler kvadratmeter BTA än vad köpeskillingen beräknats på utgår tilläggsköpeskillning. Motsvarande gäller då byggherren får bygglov för fler enheter (t ex antal bostäder i småhus).
- **Överlåtelse till tredje man:** Vid överlåtelse av fastigheten till annan efter tillträde gäller solidariskt ansvar för uppfyllande av villkor i köpekontraktet.
- **Sanktion:** Byggherren kan diskvalificeras i markanvisningar om byggherren inte fullföljer sina åtaganden gällande upplåtelseform samt kravet på medgivande vid överlåtelse av fastigheten.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Syfte och definition

Idag är Kalmar kommun en drivkraft i regionen. Kalmar ska vara en plats med framtidstro där man kan leva ett gott liv med närhet till stadens puls såväl som livskraftig landsbygd.

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och en fastighetsägare eller byggherre (i texten kallade ”exploatör”) för att säkerställa genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Avtalets syfte är att klargöra ansvar, kostnadsfördelningar och andra frågeställningar som krävs för detaljplanens genomförande. Exempel på detta är eventuella marköverlåtelser, standard, utformning och gestaltning av allmän plats och krav på ekonomisk säkerhet.

Riktlinjerna tydliggör de grundläggande principer som kommunen använder sig av vid tecknade av exploateringsavtal.

Processen

En exploatör som vill utveckla sin egen mark ansöker hos samhällsbyggnadskontoret om planbesked och detaljplaneläggning av området. I samband med detta ställs frågan till kommunledningskontoret genom verksamhetsområdet för mark och exploatering, MEX, om ett exploateringsavtal behöver tecknas. Beroende på hur detaljplanen senare utvecklas kan behovet av exploateringsavtal omprövas.

Innan arbetet med detaljplanen börjar skriver samhällsbyggnadskontoret vanligen ett **plankostnadsavtal** med exploatören. Det avtalet hanterar kostnaderna för att ta fram detaljplanen. Därmed tillkommer inte någon planavgift när man senare ansöker om bygglov.

I samband med att plankostnadsavtalet tecknas, tecknas även ett **föravtal** med MEX. Föravtalet ska godkännas av kommunstyrelsens planutskott. Syftet med avtalet är att på ett tidigt stadium och på ett övergripande sätt reglera ansvar och kostnader för detaljplan och genomförande. På så vis blir det lättare för exploatören att tidigt uppskatta framtida kostnader.

Om kommunen ska vara huvudman för allmänna platser i planområdet, eller om genomförandet innebär åtgärder på allmän plats, upprättas ett **exploate-**



Kalmar kommun



ringsavtal mellan exploatören och MEX. Avtalet ska i normalfallet godkännas innan detaljplanen antas. I normalfallet är det kommunfullmäktige som godkänner ett exploateringsavtal, men mindre avtal kan godkännas av lägre instanser.

Arbetet med att upprätta exploateringsavtalet sker parallellt med detaljplanarbetet. Vid samråd ska detaljplanehandlingarna innehålla en beskrivning av det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet samt konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat vid granskningsbeslut. Explotören undertecknar avtalet inför detaljplanens antagande och kommunen undertecknar avtalet sedan beslut om exploateringsavtal och detaljplan har vunnit laga kraft.

Att planera ett nytt område är ett omfattande arbete. Det är många intressen som vägs mot varandra och under resans gång framkommer ofta ny kunskap som påverkar detaljplanen. Det är därför viktigt att komma ihåg att varken samhällsbyggnadskontoret eller MEX kan garantera vare sig byggrätter eller att detaljplanen slutligen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

I normalfallet är kommunen huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för denna. Utgångspunkten är att kommunen ska ansvara för projektering och anläggande av allmän plats, antingen själv eller genom offentlig upphandling. Undantag kan göras.

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av kvartersmark.

Ekonomi

Detaljplan med utredningar

Samtliga kostnader för planläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av exploatören. Är det flera exploatörer fördelas kostnaderna mellan dessa. Kostnadsansvar för framtagande av detaljplan ska regleras genom plankostnadsavtal.

Kommunen har rätt att ta ut kostnader för sin arbetstid.

Allmän platsmark

Exploatören står för kostnaden att genomföra planen på allmän plats, samt de åtgärder som är nödvändiga för att kunna genomföra planen. Detta inkluderar projektering och anläggande av allmän plats, såsom gator, torg och park-/naturmark, bullerdämpande åtgärder, sanering, ansökningar om till exempel vattendom med mera.

Om en åtgärd krävs som inte enbart är till nytta för detaljplaneområdet, kan kommunen komma att finansiera en del av dessa kostnader.

Ibland kan åtgärder krävas utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen. Exploatören står för kostnaderna även vid sådana åtgärder.

Allmän plats anläggs till kommunal standard. Beroende på exploateringsområdets läge kan standarden variera. Till exempel utformas en villagata inte på samma sätt som en huvudled.

Kvartersmark

Inom kvartersmark utför och bekostar exploatören samtliga anläggningar enligt detaljplanens anvisningar. Det innefattar exempelvis projektering, bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglov, lagfart, förrättningskostnader, sanering, ledningar och annan teknisk infrastruktur.

Säkerhet

Kommunen ställer krav att exploatören lämnar ekonomisk säkerhet motsvarande den beräknade kostnaden för de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Indexuppräknig

Fast nämnda kostnader i exploateringsavtalet indexeras.

Överlåtelse/principer för markprissättning

Mark som planläggs för allmän plats överläts till kommunen utan ersättning. För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Upprättande av avtal om köp, överlåtelse, fastighetsbildning etc., tecknas i samband med att exploateringsavtal och detaljplan vinner laga kraft. Exploatören står för samtliga förrättningskostnader, inklusive eventuella ersättningar.

Tekniska frågor

VA och dagvatten

Kalmar Vatten ansvarar för utbyggnation av det allmänna vatten- och avloppsnätet inom sitt verksamhetsområde inom kommunen. Exploatören erlägger avgift enligt för tidpunkten gällande taxa.

EI

Kalmar Energi Elnät, Krafringen eller E.On ansvarar för utbyggnation av elnät i kommunen. Exploatören ansvarar för att teckna särskilt avtal med berörd ledningsägare för att reglera ansvar för kostnader och genomförande.

Övriga ledningar

För värme, opto/bredband och telefoni finns det flera aktörer på marknaden. Exploatören ansvarar för att teckna särskilt avtal med berörd ledningsägare för att reglera ansvar för kostnader och genomförande.

Medfinansiering

Om kommunen medfinansierar statlig och landstingskommunal (regional) infrastruktur som är värdehöjande för exploatören kan exploateringsavtalet även komma att innefatta medfinansiering från exploatören.