

Riktlinjer för kommunala markanvisningar



TRELLEBORGS
KOMMUN



Innehåll

Inledning	4
Begreppet markanvisning	4
Kommunens utgångspunkter och mål	5
Detaljplan och markanvisning.....	6
Bygglov.....	6
Markreservation eller markanvisningsavtal	6
Markreservation	6
Markanvisningsavtal.....	6
Förfarande vid markanvisning	7
Anbudsförfarande.....	7
Direktanvisning.....	7
Intresseanmälan	7
Val av byggaktör	8
Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll.....	8
Ekonomi.....	9
Huvudprinciper för kostnadsfördelning	9
Markprissättning	10
Förfarande och beslut.....	10
Verksamhetsmark	11
Avsteg.....	11

1. Inledning

Trelleborgs kommun har en långsiktig vision för utvecklingen av kommunen vilket vägleds av kommunens översiktsplaner, bostadsförsörjningsprogram samt andra för kommunen antagna riktlinjer, policys och måldokument. Via markanvisningar eftersträvar kommunen att åstadkomma en jämn och ändamålsenlig produktion av bostäder och verksamheter. Föreliggande dokument är en omarbetning och revidering av rubricerade riktlinjer beslutade år 2017.

2. Begreppet markanvisning

Från den 1 januari 2015 gäller lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen gäller alla kommuner som anvisar mark för bebyggande. Av riktlinjerna ska framgå kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Definitionen och innebörden av termen markanvisning framgår av 1 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Fortsättningsvis i dessa riktlinjer används byggaktör som begrepp för byggherre/exploatör och köpeavtal som begrepp för överlåtelseavtal/upplåtelseavtal.

3. Kommunens utgångspunkter och mål

I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Trelleborg stad 2035 definieras kommunens övergripande mål för centralorten, vilka handlar om att skapa en regional kuststad, en gemensam stad och en kulturstad. Med de övergripande målen i sikte föreslås vidare i pågående översiktsplanearbete en utveckling som ska bidra till en långsiktig förtätning av staden med blandad bebyggelse, gröna strukturer samt en förändrad trafikstruktur.

Kommunen har översiktsplan och/eller fördjupad översiktsplan, som omfattar kommunens alla delar. Översiktsplanerna är inte bindande men ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanerna utgör en grov utgångspunkt för vilka områden kommunen på sikt kommer att utveckla och markanvisa.

Kommunen lägger vikt vid social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Utöver översiktsplaner har kommunen andra riktlinjer, policys och måldokument som ligger till grund vid markanvisning. Arbetet med kommunens mål är kontinuerligt och vid varje ny markanvisning ligger de senast framtagna strategidokumentet till grund. Nedan listas ett antal strategidokument som kan påverka markanvisning i kommunen. Listan är ej uttömmande.

- ▶ Fördjupad översiktsplan Trelleborg stad 2025, vilken kommer att ersättas av Fördjupad översiktsplan för Trelleborg stad 2035
- ▶ Översiktsplan för orter och landsbygd 2028, upprättad år 2018
- ▶ Tematiskt tillägg – kustskydd (arbetet pågår)
- ▶ Bostadsförsörjningsprogram, upprättat mars 2018
- ▶ Hållbarhetspolicy för Trelleborgs kommun, upprättat år 2017
- ▶ Siluett för Trelleborgs stad, riktlinjer och verktyg, upprättad år 2021.

4. Detaljplan och markanvisning

Markanvisningar tecknas i de flesta fall i samband med framtagande av detaljplan för ny bebyggelse på av kommunen ägd mark. Markanvisningar kan dock även tecknas för bebyggelse inom områden som är detaljplanelagda sedan tidigare.

Kommunens arbete med att utforma och utarbeta detaljplaner är en demokratisk process där avvägning ska göras mellan allmänna och enskilda intressen. Vid detaljplanering ska ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden främjas. Tidiga dialoger mellan kommunen och byggaktörer kan syfta till att hitta värdeskapande åtgärder som gynnar båda parter.

I detaljplaneprocessen ska kommunen säkerställa att föreslagen utbyggnad är lämplig enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken. Ett detaljplaneförslag kan förändras både i stort och smått under arbetets gång. Detaljplaner med utökat förfarande antas normalt av kommunfullmäktige efter att ha passerat samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplaner med standardförfarande antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Markanvisningen är inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Förslag på markanvisningar inom kommunens mark tas dock alltid fram i nära samarbete mellan kommunledningsförvaltning och samhällsbyggnadsförvaltning.

5. Bygglov

Kommunens huvudprincip är att byggaktören ska ha sökt och beviljats bygglov innan köp av anvisat kommunägt markområde för bebyggande slutförs. Handläggning av bygglov är myndighetsutövning.

6. Markreservation eller markanvisningsavtal

En markanvisning kan ges i form av en markreservation eller ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtal är den form av markanvisning kommunen i första hand avser att använda.

6.1 Markreservation

En markreservation gäller vanligtvis enbart under en kortare period med syftet att övergå till ett markanvisningsavtal eller köpeavtal när förutsättningarna och villkoren för projektet medger att ett sådant avtal kan tecknas.

6.2 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal tecknas när förutsättningarna för projektet är relativt klara bland annat i fråga om projektets innehåll, storlek och markpris eller om projektet är av stor ekonomisk betydelse för parterna och en tidig reglering av villkoren är att föredra. I markanvisningsavtalet skrivs vid tidpunkten kända förutsättningar för projektets genomförande och för köpet, men kan senare komma att kompletteras i samband med att slutgiltiga avtal upprättas.

7. Förfarande vid markanvisning

Det finns olika metoder för hur kommunen kan anvisa mark: anbudsförfarande eller direktanvisning. Kommunen strävar efter att i första hand tillämpa anbudsförfarande.

7.1 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande, ofta kallat markanvisningstävling, kan ske genom att kommunen bjuder in byggaktörer att skicka in anbud/förslag enligt vissa av kommunen uppsatta kriterier. Utvärderingen av inkomna förslag görs enligt angivna kriterier. Anbudet kan gälla pris för markområdet, hållbarhet, idéer om utformning och/eller användning av området med mera. De kriterier som ska användas beslutas och avgörs i varje enskilt fall av kommunen.

Att använda anbudsförfarande är ett sätt för kommunen att fånga upp vilka intressenter, byggnads- och hållbarhetstekniker, gestaltningskunskaper och dylikt som finns på marknaden. Anbudsförfarande kan också ge stöd i kommunens arbete att bedöma vad marken är värd. Detta ligger till grund för att anbudsförfarande är det förfarande kommunen i första hand avser tillämpa inom områden där kommunen initierar ny detaljplan.

7.2 Direktanvisning

Direktanvisning sker när kommunen tilldelar markanvisning till en särskild byggaktör. Detta kan ske när en byggaktör själv föreslår ett projekt på en specifik plats på kommunens mark och detta projekt stämmer bra överens med kommunens vilja och mål för området. Direktanvisning kan även ske när en byggaktör planerar att söka planbesked för sin egen fastighet och i samband därmed önskar förvärva angränsande kommunal mark.

8. Intresseanmälan

Byggaktör har möjlighet att göra en intresseanmälan. En intresseanmälan kan göras via mail till **exploatering@trelleborg.se**. Intresseanmälningar noteras i särskilt register, vilket ligger till grund för utskick av information om exempelvis kommande anbudsförfaranden. En intresseanmälan bör minst innehålla kontaktuppgifter och uppgifter om vilken typ av mark som är av intresse.

Förteckning över pågående utbyggnadsprojekt och inbjudningar till anbudsförfaranden finns tillgängligt via kommunens webbplats.

9. Val av byggaktör

Kommunen ska se till att en mångfald av byggaktörer har möjlighet att verka i kommunen. Vid bedömningen tas hänsyn till byggaktörens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, konkurrens på marknaden och det aktuella områdets förutsättningar och behov. Kommunens översiktliga planering i form av översiktsplaner, bostadsförsörjningsprogram samt andra mål- och strategidokument ger en god bild av kommunens bedömningsgrunder för olika platser i kommunen avseende förtätning, exploateringsgrad, typ av bebyggelse med mera. Att byggaktören är villig att uppfylla kommunens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

10. Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll

Utgångspunkten för kommunens markanvisningar och därpå följande köpeavtal är att få genomförandeinriktade detaljplaner där byggaktören påbörjar byggnation omgående efter antagen och lagakraftvunnen detaljplan.

För markanvisningar gäller därför bland annat följande villkor:

- ▶ En markanvisning är tidsbegränsad. Om en bindande överenskommelse om exploatering (köpeavtal) inte kan träffas inom angiven tidsbegränsning i markreservationen eller markanvisningsavtalet kan kommunen anvisa marken till annan. Kommunen kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggaktören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggaktören. En markanvisning gäller vanligtvis i max två år.
- ▶ En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggaktören inte kan komma överens om markpriset eller villkoren i övrigt. Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- ▶ Projekt som avbryts till följd av myndighetsbeslut under detaljplaneprocessen ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- ▶ Byggaktören ska arbeta för ställda krav på gestaltning och miljömässig hållbarhet. Vidare ska byggaktören följa kommunala mål- och policydokument som närmare kommer att framgå av köpeavtal.
- ▶ Hänsyn till social hållbarhet kan komma att anges där byggaktören genom ett aktivt arbete inom sociala frågor kan bidra med resurser såsom personalens tid, material, utbildningar, praktikplatser och mentorskap. Målgruppen är ungdomar och unga vuxna i närområdet till byggprojektet med möjligheter att erbjuda praktikplatser främst till arbetslösa ungdomar, men också andra som står utanför arbetsmarknaden.
- ▶ Kommunen har rätt att bestämma valet av upplåtelseform såsom ägande-, bostads-, eller hyresrätt.
- ▶ Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.
- ▶ Kommunen ska ha rätt att ta ut ersättning/avgift för markanvisningsavtal. Ersättningen sker i form av markanvisningsavgift som tillfaller kommunen om

byggaktören inte fullföljer projektet enligt avtalade villkor. Om projektet fullföljs med köpeavtal ska markanvisningsavgiften avräknas köpeskillning, vilket kommer att framgå av avtalen.

- ▶ Kommunen har rätt att i kommande köpeavtal utkräva tilläggsköpeskillning, vite eller förhöjd avgäld/avgift om byggnationen inte färdigställs i enlighet med avtalet. Vanligtvis krävs att byggnationen ska ha färdigställts inom två år från tillträdesdagen.
- ▶ Vid varje markanvisning avsedd för bostäder ska byggaktören erbjuda kommunen att köpa eller hyra en vid tidpunkten avtalad andel bostäder för bostadssociala skäl med rätt att upplåta dessa i andra hand och/eller hyra lokaler för kommunala ändamål.

Uppfylls syftet med markanvisningen ger detta byggaktören rätt att förvärva den aktuella marken enligt de villkor som anges i köpeavtalet och som tillämpas av kommunen vid tidpunkten för köpet. Aktuella villkor i markanvisningsavtalet återges i köpeavtalet, men kan också komma att omfatta ytterligare villkor som inte tagits med i markanvisningsavtalet eftersom en anpassning ska ske till rådande förhållanden och förslag till detaljplan eller antagen detaljplan.

11. Ekonomi

För att kommunen ska ingå markanvisningsavtal och köpeavtal krävs som minimum vanligtvis att kommunens inkomster vid försäljning av den kommunala marken täcker kommunens utgifter för detaljplanens upprättande och genomförande.

11.1 Huvudprinciper för kostnadsfördelning

Planläggning

Huvudprincipen är att kommunen bekostar detaljplanen och dess utredningar under förutsättning att byggaktören fullföljer projektet enligt villkor i upprättat markanvisningsavtal och efterföljande köpeavtal. Fullföljer byggaktören inte projektet tillfaller av, byggaktören inbetalad, markanvisningsavgift kommunen. I normalfallet utgör markanvisningsavgiften fem procent av köpeskillningen. Markanvisningsavgiftens storlek bedöms av kommunen för varje enskilt projekt. En avgörande faktor för markanvisningsavgiftens storlek kan vara i vilken omfattning detaljplanen anpassas för den enskilde byggaktören.

Om byggaktören ska svara för kostnaderna för detaljplanen och särskilda konsekvensutredningar ska detta tydligt framgå av avtal. I förekommande fall ska särskilt planavtal tecknas med kommunen.

Projektering och utbyggnad

Huvudprincipen är att kommunen utför och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och anläggande av kommunala vatten- och avloppsledningar. Kommunen bekostar därtill, inom nya utbyggnadsområden, vanligen arbeten med eventuella arkeologiska utgrävningar och liknande samt avhjälpandeåtgärder för markförorenningar. Kommunen kan i vissa fall, då inte ledningsägare gör det, bekosta arbeten med ledningsflyttar.

Byggaktören bekostar som huvudprincip alla arbeten, exempelvis mark- och grundläggningsåtgärder, inom det markområde byggaktören tilldelats. Byggaktören bekostar de återställningsarbeten, och eventuella anpassningsarbeten som erfordras på anläggningar inom allmän platsmark till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme med mera bekostas av byggaktören.

11.2 Markprissättning

Huvudprincipen vid markprissättning inför köpeavtal på kommunens mark är att kommunen låter utföra en opartisk värdering av markområdet. Värderingen utgår från marknadsvärdet vid tidpunkten för köpet, det vill säga marknadsvärdet för marken vid en lagakraftvunnen detaljplan. Denna värdering ligger sedan som grund för kommunens bedömning av prissättning. Finns det jämförbara objekt där marknadsvärdering genomförts i närtid kan denna värdering eventuellt ligga till grund för prissättningen.

Vid anbudsförfarande (se ovan 7.1) kan anbud innefatta pris för markområdet. I dessa fall görs vanligen ingen opartisk värdering utan anbuden visar marknadsvärdet för området.

12. Förfarande och beslut

I Trelleborgs kommun är det kommunstyrelsen som ansvarar för samordningen och genomförandet av ny exploatering av bostads- och verksamhetsområden. Det är kommunstyrelsens ansvar att ta de initiativ som krävs för att kunna tillhandahålla kommunal mark för bostäder och verksamheter samt att bevaka att exploatering av marken genomförs i enlighet med kommunens målsättning. Här ingår även ansvar för att utreda i vilken mån byggaktören kan vara delaktig i att möta bildningsnämndens, socialnämndens, arbetsmarknadsnämnden eller andra nämnders behov av lokaler i området. I kommunstyrelsens verksamhetsområde ingår således att ge förslag på förvärv av mark, markanvisningar, överlåtelse/upplåtelseavtal samt att ansvara för utförande och iordningställande av kommunal exploateringsmark.

Kommunfullmäktige fattar beslut i fråga om markanvisningsavtal och köpeavtal.

13. Avgränsningar

Fribyggartomter säljs vanligtvis direkt via överlåtelseavtal. Mindre verksamhetstomter utan skyltläge och dylikt på redan detaljplanelagd mark kan säljas utan föregående markanvisning.

13.1 Fribyggartomter

Kommunala fribyggartomter säljs efter att befintlig tomtkö avslutats via mäklare till privatpersoner som önskar uppföra enfamiljshus.

13.2 Verksamhetsmark

Mindre verksamhetstomter utan skyltläge och dylikt på redan detaljplanelagd mark kan säljs direkt via överlåtelseavtal. Särskild prövning av företagets bärkraft och att företaget har lämplig verksamhetsutövning görs innan överlåtelseavtal tecknas. Tilläggsköpeskilling, vite eller förhöjd avgäld/avgift om byggnationen inte färdigställs i enlighet med överlåtelseavtal tillämpas. Huvudprincipen är att kommunen står för plankostnad och utbyggnad av allmän plats. Kommunens arbetsmarknadsförvaltning hanterar intresseanmälningar för verksamhetsmark.

14. Avsteg

Dessa riktlinjer får frångås om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Telefon 0410-73 30 00

Postadress
231 83 Trelleborg

Besöksadress
Corfitz Beck-Friisgatan 4B

trelleborg.se



**TRELLEBORGS
KOMMUN**