

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Frida Resvik

Kommunstyrelsen  
2016-09-19

## Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

### Sammanfattning

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal visar Täby kommuns utgångspunkter och principer vid försäljning av kommunal mark för exploatering samt vid exploatering av privatägd mark. Riktlinjerna fastställer grundläggande principer för de avtal som tas fram under stadsbyggnadsprocessen, inklusive ansvar för åtaganden och kostnader vid genomförande av detaljplaner.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta:

1. Kommunfullmäktige beslutar att fastställa riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.
2. Kommunfullmäktige delegerar till samhällsutvecklingschefen att godkänna mindre förändringar i riktlinjerna.

### Ärendet

Kommuner som avser att sälja kommunal mark för exploatering och/eller skriva exploateringsavtal med privata aktörer ska, enligt lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) anta riktlinjer för markanvisningar, liksom enligt ändringar i plan- och bygglagen, PBL (SFS 2014:900) anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Riktlinjerna visar Täby kommuns utgångspunkter och principer vid markanvisningar av kommunal mark samt vid exploatering av privatägd mark. Riktlinjerna fastställer grundläggande principer för de avtal som tas fram under stadsbyggnadsprocessen, inklusive ansvar för åtaganden och kostnader vid genomförande av detaljplaner.

Riktlinjerna är vägledande men inte bindande, kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna. Enstaka småhustomter säljs via mäklare genom anbudsförfarande på den öppna marknaden och omfattas inte av dessa riktlinjer.

Gatukostnadsutredningar, som ofta används i omvandlingsområden med många markägare, hanteras i särskild ordning och omfattas inte av dessa riktlinjer.

### **Avtal i stadsbyggnadsprocessen**

Under stadsbyggnadsprocessen tecknas avtal mellan kommunen och en eller flera exploatörer för att säkerställa framtagande och utbyggnad av detaljplaner. I början av processen skrivs ett föravtal för att reglera ansvar under framtagandet av detaljplan. I samband med detaljplanens antagande skrivs ett genomförandeavtal som reglerar ansvar för genomförande av detaljplanen.

### **Övergripande principer**

Övergripande principer för vid markanvisning och exploatering i Täby kommun:

- All ny bebyggelse ska utgå från översiktsplanens intentioner.
- Markanvisningar ska riktas för att uppnå mål för bostads- och arbetsplatsförsörjning.
- Markförsäljning ska ske till marknadspris
- Stadsbyggnadsprojekt i Täby kommun ska bära sig själva genom att kostnader för planläggning och genomförande ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.

### **Markanvisning**

Markanvisning definieras som 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 av ett visst markområde för bebyggande.

Principer för markanvisning:

- Markanvisning sker huvudsakligen genom anbudsförfarande, direktavvisningar sker endast om särskilda skäl finns.
- Markförsäljning ska ske till marknadspris.
- Intressenter kan anmäla sig till en intresselista för information om kommande markanvisningar.
- Förslag om exploatering som kan medföra direktanvisning mottags.
- Vid markanvisning genom anbudsförfarande kan urvalskriterier avse t.ex. gestaltning av bebyggelse, bebyggelsens anpassning till omgivning och topografi, antal nyskapade arbetstillfällen, försäljning för särskild typ av verksamhet eller boende (t ex för unga eller studenter), boendekostnader, genomförbarhet, hållbarhet eller särskild upplåtelseform.
- Markanvisningsavtal är ett tidigt optionsavtal att förhandla med kommunen. Avtalet reglerar ansvar och kostnader för planskedet liksom risk för avbrutet planarbete.

- Marköverlåtelseavtal är ett bindande överlåtelseavtal som villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Reglerar ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen. I normalfallet ingår gatukostnader i köpeskillingen. Avtalet görs giltigt av om detaljplanen vinner laga kraft i de fall avtal träffas innan den tidpunkten
- Kommunen ansvarar för genomförande av allmän plats och ska upphandla åtgärder i enlighet med LOU. Exploatören ska i dessa fall ersätta kommunen för de verkliga självkostnaderna.

### **Exploateringsavtal**

Exploatering innebär utveckling av mark för byggande genom planläggning av kvartersmark och allmän plats liksom utbyggnad av de allmänna anläggningar som krävs (t ex gator/vägar, parker, vatten och avlopp). Exploateringsavtal definieras som ett avtal som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

Principer för exploatering:

- Förfrågningar om exploatering hanteras genom planbesked.
- Ramavtal reglerar ansvar och kostnader för planskedet liksom risk för avbrutet planarbete. Plankostnader regleras normalt i ett plankostnadsavtal som skrivs i samband med ramavtalet.
- Exploateringsavtal reglerar ansvar- och kostnadsfördelningar mellan kommun och exploatör vid genomförande av en detaljplan. Det kan även gälla åtgärder utanför det aktuella planområdet som krävs för att genomföra detaljplanen. Avtalet görs giltigt av att detaljplanen vinner laga kraft.
- Kommunen ansvarar för genomförande av allmän plats och ska upphandla åtgärder i enlighet med LOU. Exploatören ska i dessa fall ersätta kommunen för de verkliga självkostnaderna. Exploatören kan åläggas att vidta åtgärder för anläggande av allmän plats t.ex. om det finns samordningsvinster att det görs parallellt med utbyggnad av kvartersmark.
- Exploatören ska överlåta mark som detaljpaneläggs som allmän platsmark vederlagsfritt till kommunen.
- De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

### Överväganden

Riktlinjerna innebär inte någon större förändring jämfört den praxis som råder i Täby kommun. Men genom att på detta sätt ge en tydlig bild av kommunens förväntningar ökar förutsägbarheten för exploatörer som är intresserade att bygga i Täby kommun. Detta bör medföra snabbare förhandlingsprocesser och därmed en effektivare stadsbyggnadsprocess. Att ingå avtal ger vidare en effektivare process jämfört att driva genomförande av en detaljplan genom direkt lagtillämpning (t ex ansökan hos länsstyrelsen om inlösen av mark, parallella gatukostnadsutredningar till detaljplanen och liknande).

Varje stadsbyggnadsprojekt är dock unikt och det är viktigt att så tidigt som möjligt identifiera viktiga principiella frågor och tydliggöra ansvar och åtaganden kopplade till dessa i föravtal. Målsättningen ska hela tiden vara en så effektiv och kvalitetssäker stadsbyggnadsprocess som möjligt och ansvar och roller mellan kommun och exploatör fördelas med detta som grund. En viktig fråga att utreda i varje projekt är om exploatören ska åläggas att vidta åtgärder vad gäller utbyggnad av allmänna gator och vägar. Detta utifrån vikten av konkurrensutsättning vid upphandling av allmänna anläggningar men samtidigt de stora samordningsvinster som kan finnas för exploatören att hantera både kvartersmark och allmän plats.

En övergripande princip är att stadsbyggnadsprojekt i Täby kommun ska bära sig själva genom att de kommunala merkostnader som uppkommer vid exploatering ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.



Carina Lundberg Uudelepp  
Kommundirektör



Joachim Quiding  
Samhällsutvecklingschef

### Bilaga

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal