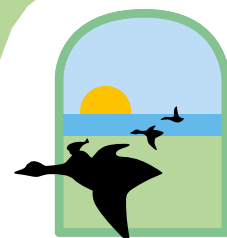




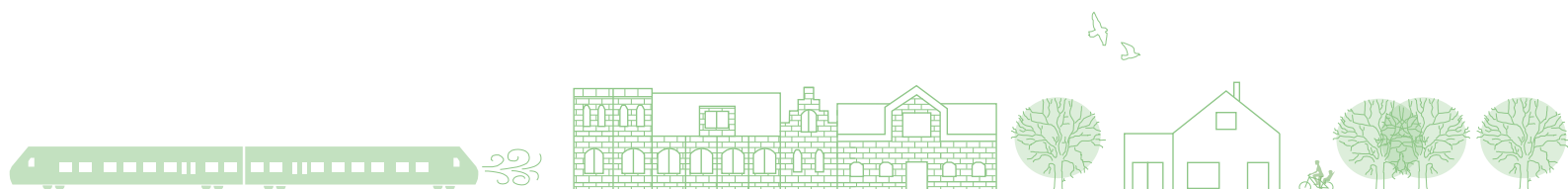
RIKTLINJER FÖR ÖVERLÅTELSE AV KOMMUNALÄGD MARK OCH EXPLOATERINGSAVTAL I SKURUPS KOMMUN



**SKURUPS
KOMMUN**
Nils Holgerssons Hembygd

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

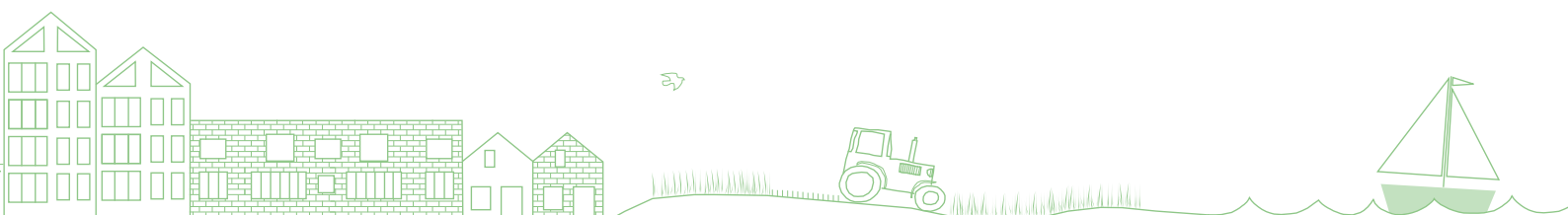
1 Bakgrund.....	3
2 Definition av markanvisnings- och exploateringsavtal.....	4
2.1 Kommunen äger marken.....	5
2.2 Kommunen äger <u>inte</u> marken.....	5
3 Avgränsning	6
3.1 Fribyggartomter.....	6
4 Förfaranden vid markanvisning	7
4.1 Direktanvisning	7
4.2 Samverkansförfarande.....	8
4.3 Anbudsförfarande.....	8
4.4 Markanvisningstävling.....	8
5 Val av byggherre.....	9
6 Villkor vid överlåtelse av mark.....	10
6.1 Tidsbegränsning.....	10
6.2 Överlåtelse.....	10
6.3 Upplåtelseform.....	10
6.4 Om byggnationen inte färdigställs.....	11
7 Reglering av åtagande och ansvar vid överlåtelse- och exploateringsavtal.....	12
8 Ekonomi.....	14
8.1 Huvudprincip.....	14
8.2 Prissättning av mark.....	15
9 Ansvar.....	16
10 Övrigt.....	16
11 Exploateringsredovisning.....	16



1 BAKGRUND

Framtagandet av en markanvisningspolicy för Skurups kommun grundas på lagen angående kommunala markanvisningar, vilken trädde i kraft 2015-01-01, Lag (2014:899) om kommunala riktlinjer för kommunala markanvisningar samt ändrade regler i Plan- och bygglagen (SFS 2017:181). Enligt de ändrade reglerna ska varje kommun som sysslar med markanvisning och exploatering upprätta riktlinjer för dessa verksamheter. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor och principer för prissättning av mark.

Detta dokument riktar sig till fastighetsägare och/eller byggherrar som vill utveckla sin fastighet genom någon form av ny bebyggelse för t.ex. bostäder, handel, kontor, vård- och omsorg, industri eller annan verksamhet där det krävs en ny detaljplan. Innan detaljplan antas ska ett exploateringsavtal träffas mellan Skurups kommun och fastighetsägaren för att klargöra parternas ansvar vid detaljplanens genomförande.

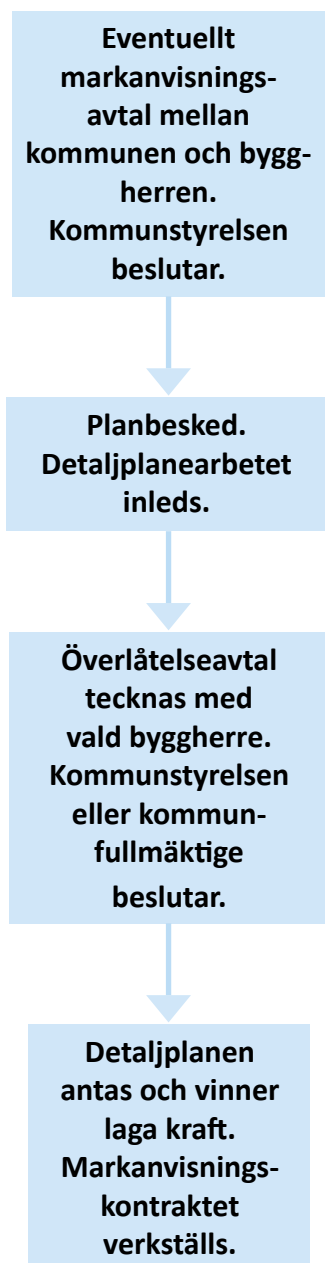


2 DEFINITION AV MARKANVISNINGS- OCH EXPLOATERINGSAVTAL

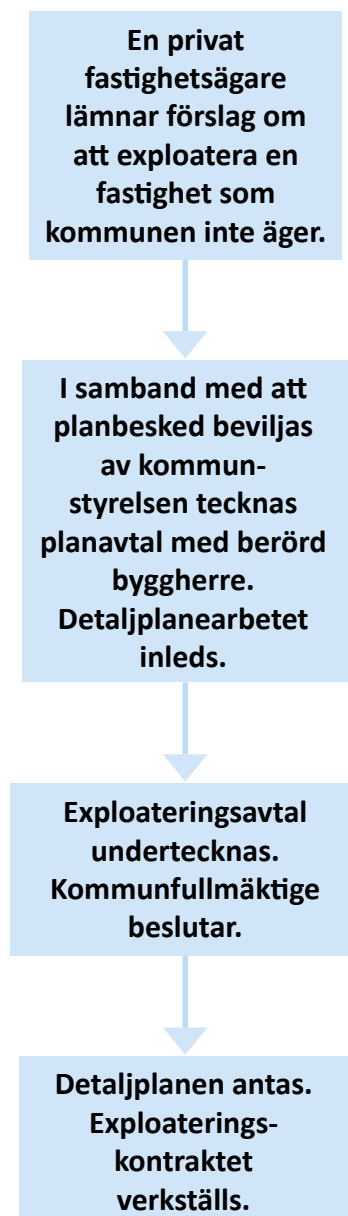
En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett kommunägt markområde för byggnation. Markanvisningen kan mynna ut i ett överlåtelseavtal mellan kommunen och byggherren.

I ett exploateringsavtal är det en privat fastighetsägare som förhandlar med kommunen för att kunna bygga eller på annat sätt exploatera sin fastighet. Själva syftet med ett exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Exploateringsavtal tecknas alltid innan eller i samband med att detaljplan för området antas och är villkorat med att beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.

2.1 Kommunen äger marken



2.2 Kommunen äger inte marken



3 AVGRÄNSNING

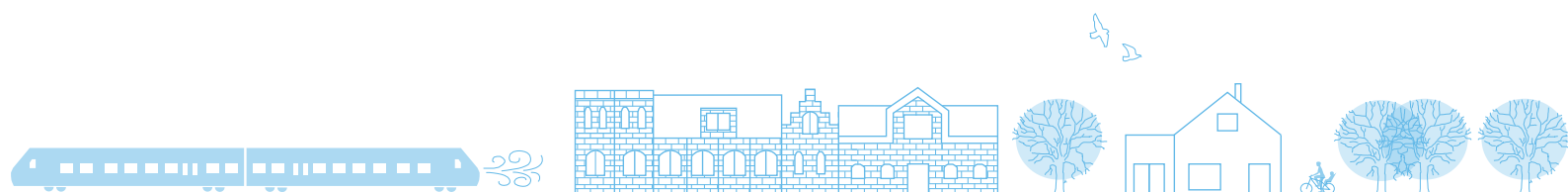
Riktlinjerna enligt detta dokument avser inte försäljning av enskilda villatomter (s.k. fribyggartomter) på redan detaljplanelagd mark. Riktlinjerna omfattar ej heller mindre försäljning av kommunal mark där exempelvis en fastighetsägare vill utöka sin tomt. I avsnitt 3.1 följer vad som gäller vid försäljning av fribyggartomter.

3.1 FRIBYGGARTOMTER

Kommunala fribyggartomter erbjuds till personer i kommunens tomtkö där sedvanligt kösystem gäller. Huvudprincipen är att tomterna säljs i befintligt skick där kommunen står för plankostnad och utbyggnad av allmän plats. Om tomterna säljs i annat skick ska detta framgå av köpekontraktet. Ett alternativ till att använda sig av kommunens tomtkö är att fribyggartomterna säljs genom fastighetsmäklare. Kommunen har fri prövningsrätt för vilket alternativ som ska tillämpas i varje enskild situation.

I samband med bygglovsprövningen kan kommunen ta ut en planavgift för att täcka kostnaden för upprättandet av detaljplanen för det aktuella området. Huruvida någon planavgift kommer att tas ut framgår av planbeskrivningen för området.

Tillkommande nödvändiga anslutningsavgifter för exempelvis vatten, avlopp och el betalas av köparen enligt den vid tidpunkten gällande taxan. Överlåtelsekontrakt tecknas med personer som är intresserade av att förvärva tomten.



4 FÖRFARANDEN VID MARKANVISNING

När kommunen äger mark som ska överlåtas för byggnation kan olika metoder tillämpas. De olika metoderna är direktanvisning, samverkansförfarande, anbuds-förfarande och markanvisningstävling. Kommunen gör en lista över byggherrar som lämnat intresse av att delta i markanvisningar, anmälan görs till exploateringsansvarig på kommunen. Kommunen har fri prövningsrätt inom samtliga metoder och kommande överlåtelseavtal kan innehålla klausuler som inte nämns i kriterierna. Markanvisningen kan avbrytas av kommunen.

Huvudprincipen är att kommunen bekostar detaljplanen för området och därefter tar ut en planavgift i bygglovsskedet.

4.1 DIREKTANVISNING

Vid direktanvisning tilldelar kommunen ett markområde till en särskild byggherre. Förfarandet används vanligtvis när en byggherre föreslår ett specifikt projekt i kommunen som stämmer väl in på kommunens målbild och vilja för området.

Direktanvisning används framförallt vid försäljning av tomter för industri och verksamheter. Prövning sker av verksamhetens inriktning och företagets bärkraft, varefter överlåtelseavtal tecknas direkt med verksamhetshavaren. Huvudprincipen är att kommunen initierar detaljplan och står för plankostnad samt utbyggnad av allmän plats. Planavgift kan tas ut, vilket i så fall ska framgå av detaljplanen. Anslutningsavgifter ska betalas av verksamhetshavaren enligt gällande taxa.



Verksamhetshavare som är intresserade av att utvidga eller etablera sig i kommunen är välkomna att höra av sig med en intresseanmälan. I intresseanmälan ska önskat storleksbehov på tomten, inriktning på företaget och kontaktuppgifter anges. Intresseanmälan ska lämnas till exploateringsingenjör eller liknande befattning hos kommunen.

4.2 SAMVERKANSFÖRFARANDE

Genom samverkansförfarandet bjuder kommunen in byggherrar att lämna intresseanmälningar för områden där detaljplan ska tas fram eller där detaljplan har påbörjats. Kommunen utser en eller flera byggherrar och framtagandet av detaljplanen sker tillsammans med de byggherrar som tilldelats projektet.

4.3 ANBUDSFÖRFARANDE

I anbudsförfarandet bjuder kommunen in byggherrar att lämna in anbud enligt särskilda i förhand bestämda kriterier. Utvärderingen av anbudet sker därefter efter kriterierna, vilka t.ex. kan innefatta högsta pris för området, gestaltning, utformning, användning av området etc. Kriterierna i anbudsförfarandet kan skilja sig åt från gång till gång.

4.4 MARKANVISNINGSTÄVLING

I särskilda fall kan kommunen använda sig av markanvisningstävling, vilket är ett mer omfattande anbudsförfarande. När markanvisningstävling tillämpas krävs stort fokus på gestaltungsfrågor med väl genomarbetade förslag på ny bebyggelse. Kriterierna som används vid markanvisningar kan skiljas åt från gång till gång.

5 VAL AV BYGGHERRE

Vid överlåtelser av kommunalägd mark tas hänsyn till att byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet, långsiktiga intresse och bakgrund som krävs för att kunna genomföra projektet. Hänsyn tas även till hur byggherren har genomfört tidigare projekt.

Vid val av byggherre eftersträvar kommunen en variation av bostadsproducenter. Såväl stora som små byggherrar med olika inriktningar vad gäller upplåtelseformer, hustyper och boendekostnad ska ges möjlighet att delta i utvecklingen av kommunen.

Kommunens översiktsplan, fördjupning av översiktsplan, eventuell detaljplan och bostadsförsörjningsprogram kan användas för att erhålla en bild av kommunens vilja avseende förtätning, exploateringsgrad, typ av bebyggelse m.m.



6 VILLKOR VID ÖVERLÅTELSE AV MARK

Nedanstående villkor ska generellt gälla vid överlåtelser av kommunalägd mark.

6.1 TIDSBEGRÄNSNING

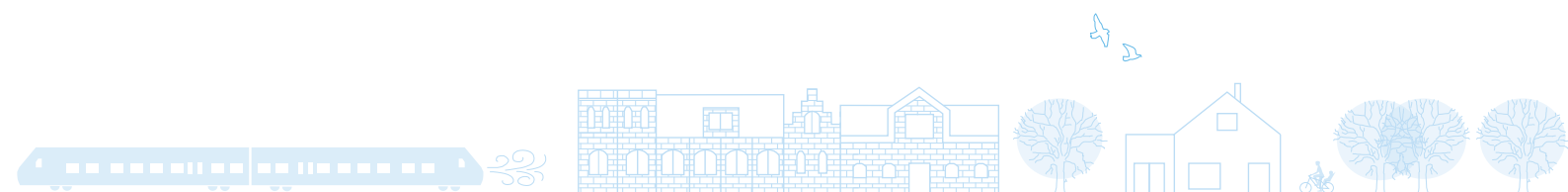
Kommunen och byggherrens ambition ska vara att byggnationen påbörjas senast 1 år efter tillträdesdagen och färdigställs senast 3 år efter tillträdesdagen. Vid större projekt eller etappindelningar kan tidsgränserna komma att ändras.

6.2 ÖVERLÅTELSE

Det aktuella området eller överlåtelseavtalet får inte överlåtas till någon annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

6.3 UPPLÅTELSEFORM

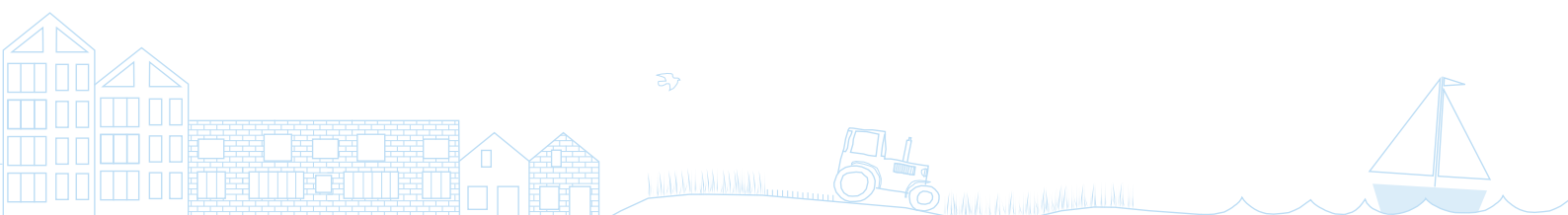
Kommunen har rätt att bestämma upplåtelseform (ägende-, bostads- eller hyresrätt).



6.4 OM BYGGNATIONEN INTE FÄRDIGSTÄLLS

Kommunen har rätt att utkräva tilläggsköpeskillning och vite om byggnation inte färdigställs i enlighet med överlåtelseavtalet.

Ovannämnda villkor gäller generellt vid överlåtelser av kommunägd mark. Överlåtelseavtalet kan även omfatta ytterligare villkor beroende på rådande förhållanden och den aktuella detaljplanen.



7 REGLERING AV ÅTAGANDE OCH ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE- OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Avtal om överlåtelse av kommunalägd mark och exploateringsavtal ska reglera parternas åtaganden och ansvar för:

- Utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande samt eventuell etappindelning
- Fastighetsrättsliga åtgärder, exempelvis marköverlåtelser, avstyckningar eller skydd av allmänna anläggningar
- Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, exempelvis gator, torg, cykelvägar
- Administrativa åtaganden
- Framtida drift och underhåll av anläggningar
- Utredningar som krävs för detaljplanens genomförande
- Fördelning av inkomster och utgifter för exploaterings genomförande
- Ekonomisk säkerhet/garanti för avtalets och projektets fullföljande
- Ersättningar och anslutningsavgifter som ska bekostas av exploitören

Vid utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom exploateringsområdet ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling, om inte kommunen utför arbetet i egen regi. Att kommunen upphandlar utbyggnaden av allmän plats innebär däremot inte att kommunen måste stå för kostnaderna. Investeringskostnaden ska kunna betalas, helt eller delvis, av den eller de fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Även nödvändiga gatukostnader utanför detaljplanen ska bekostas av byggherren om dessa är till direkt nytta för exploateringen.

Vid utbyggnad av allmän plats inom detaljplan där enskilt huvudmannaskap råder, ska byggherren ombesörja och bekosta utbyggnaden av allmän plats. När utbyggnaden är färdigställd ska besiktning av anläggningarna ske av en opartisk besiktningsman, vilken bekostas av byggherren. Därefter ska byggherren kostnadsfritt överlåta de allmänna anläggningarna till den samfällighetsförening som ska stå för områdets framtida drift och underhåll.

Byggherren ska på förfrågan kunna uppvisa referenser från tidigare genomförda och avslutade projekt.

Handläggningen av markanvisnings- och exploateringsavtal sker på Serviceförvaltningen och förhandlingar påbörjas i samband med att detaljplanearbetet inleds.

Byggherren ska lämna säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtalet. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda innan exploateringsavtalet godkänns. Säkerheten ska utgöras av en icke tidsbegränsad bankgaranti eller annan form av fullgod säkerhet som kommunen godkänner.



8 EKONOMI

8.1 HUVUDPRINCIP

Huvudprincipen vid kostnadsfördelning när kommunen är markägare är att kommunen tar fram detaljplan för området och bekostar eventuella nödvändiga utredningar. I samband med beviljat bygglov ska byggherren betala en planavgift som motsvarar den kostnad som kommunen har haft av detaljplanen, om inget annat framgår av detaljplanehandlingarna eller överlåtelseavtalet.

Om byggherren äger marken som är aktuell för byggnation ska planavtal tecknas mellan byggherren och kommunen där kostnadsfördelningen mellan parterna framgår.

Kommunen står för projektering och utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och står för anläggandet av kommunala vatten- och avloppsledningar. Investeringskostnaden för utbyggnad av allmän plats ska kunna betalas av den eller de fastighetsägare som har nytta av åtgärden.

Byggherren bekostar alltid anslutningsavgifter m.m enligt gällande taxa.

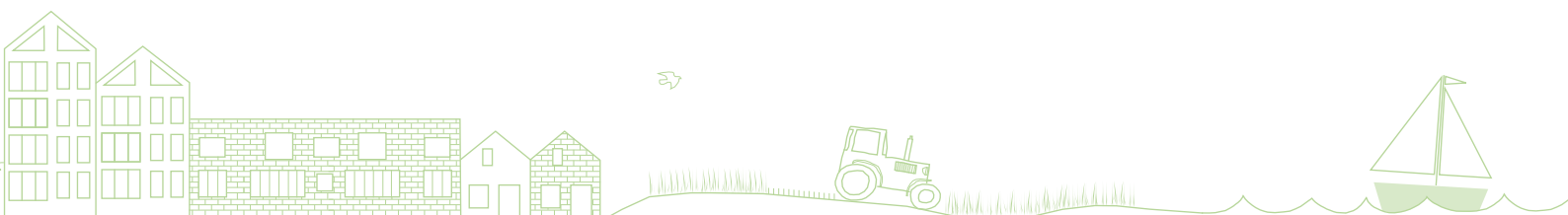
Beroende av förutsättningarna i det enskilda fallet kan byggherren komma att bekosta allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap inom och i direkt närhet till aktuellt exploateringsområde samt flytt av ledningar. Om så är fallet ska förhandling ske mellan parterna angående kostnadsfördelningen för anläggningarna och eventuell ledningsflytt.



8.2 PRISSÄTTNING AV MARK

I normalfallet beställs en oberoende värdering av marken som ska säljas. Värderingen ligger därefter till grund för kommunens prissättning av det aktuella området eller tomten. Om en oberoende värdering har gjorts i närtid av ett liknande objekt kan den tidigare värderingen ligga till grund för kommunens prissättning.

Vid anbudsförfarande/markanvisningstävling görs normalt inte en oberoende värdering av marken, utan inkomna anbud ligger som grund för kommunens prissättning.



9 ANSVAR

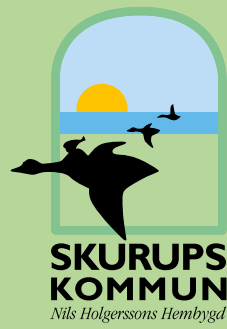
Beroende på kontraktssumman är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som fattar det slutliga beslutet i fråga om överlåtelse- eller exploateringsavtal.

10 ÖVRIGT

Riktlinjerna får, om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frångås för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra en detaljplan.

11 EXPLOATERINGSREDOVISNING

Skurups kommun följer Rådet för Kommunal Redovisnings vägledning gällande redovisning av kommunal markexploatering.



SERVICEFÖRVALTNINGEN

Skurups kommun

Stora Torggatan

274 80 Skurup

Telefon 0411-53 60 00

serviceforvaltningen@skurup.se