

# Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal



## Inledning

Järfälla är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Ansvaret för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen genom det kommunala planmonopolet ligger hos kommunen. Järfälla har också ett stort markinnehav och att anvisa mark är ett kraftfullt verktyg för att premiera översiktsplanens mål om kvalitet och hållbarhet. I arbetet med att skapa en attraktiv, variationsrik och långsiktigt hållbar bebyggd miljö är det viktigt att stimulera och tillvarata de goda idéer och möjligheter att utveckla Järfälla som utomstående aktörer för fram. För att utveckla en marknad med många intresserade byggherrar är det viktigt med ett konkurrensneutralt och tydligt tillvägagångssätt vid kommunala markanvisningar.

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer som innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, men även handläggningsrutiner och andra grundläggande villkor för markanvisningar. Markanvisningsmodellen innehåller också riktlinjer för hur kommunen arbetar med exploateringsavtal för de fall privatägd mark avses planläggas och bebyggas.

Markanvisningsmodellen avser att tydliggöra kommunens förhållningssätt när det gäller försäljning och upplåtelse av kommunal mark. Byggherrar ska ges möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som gäller vid förhandling med kommunen för att uppnå till en effektiv process för byggandet i kommunen.

## Vad är en markanvisning?

Enligt 1§ Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) definieras markanvisning 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 eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse.*

En markanvisning som träffas i ett tidigt skede i planprocessen innebär oftast att byggherren har en aktiv roll i planering och framtagande av detaljplan. Markanvisning kan också ske på mark som omfattas av antagen detaljplan.

## Villkor för markanvisning

- En markanvisning gäller i regel upp till två år från det datum kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisningsavtal. Förlängning kan medges skriftligen från kommunen i de fall försening inte beror på byggherren.
- Kommunen har rätt att bestämma om val av upplåtelseform (ägende-, bostads- eller hyresrätt) som förutsättning för markanvisningen och kan vid behov av särskilda boendeformer (LSS-boende, äldreboende) förbehålla sig rätten att på marknadsmässiga villkor förvärva eller förhyra delar av den färdigställda bebyggelsen.

- Byggherren ska uppfylla kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
- Vid markanvisning beaktas byggherrens tidigare genomförda projekt, både inom och utanför kommunen, avseende till exempel förmåga att hålla tidplaner, produktionstakt, långsiktig förvaltning, hållbarhet, kvalitet och gestaltning.
- En markanvisning kan återlämnas om byggherren av någon anledning inte längre vill fullfölja förvärvet. Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte förmår eller avser att genomföra projektet.
- Avbruten markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning i någon form. På samma sätt gäller att projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan eller andra myndighetsbeslut, inte ger rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Markanvisning får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

## Metoder för markanvisning

Järfälla kommun använder sig av två metoder för att anvisa kommunägd mark. Markvisningstävling, då ett konkurrensutsatt jämförelseförfarande tillämpas, samt direktanvisning när förfarandet inte är konkurrensutsatt.

### Markanvisningstävling

Huvudprincipen i Järfälla kommun är att markanvisning ska ske genom tävling. Vid markanvisningstävling upprättar kommunens samhällsbyggnadsavdelning ett tävlingsprogram där markområdets förutsättningar anges samt vilken bedömningsgrund som kommer att användas vid val av vinnande förslag.

En markanvisningstävling kan genomföras utifrån tre olika bedömningsgrunder:

1. Enbart pris
2. Pris och kvalitetskriterier
3. Enbart kvalitetskriterier (priset är fast)

Kommunen avgör huruvida det ska vara en öppen eller inbjuden tävling och kan utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet styra omfattningen av såväl antalet deltagande byggherrar som de bedömningsgrunder som skall beaktas.

Kvalitetskriterierna kan avse exempelvis samspel mellan offentlig och privat miljö, gestaltning eller energianvändning. Oavsett markanvisningsmetod och bedömningsgrund ska inriktning och generella grundkrav för den bebyggda miljön enligt de styr- och policydokument som antagits av Järfälla kommun (tex miljöplan, parkeringsnorm), alltid uppfyllas. Krav på inlämnade tävlingshandlingar vad avser omfattning och detaljningsnivå kan variera. Tävlingsperioden bör vara minst 10 arbetsveckor från det datum tävlingen offentliggörs.

Byggherren erhåller i normalfallet ingen ersättning för sina omkostnader kopplade till medverkan i markanvisningstävling. I de fall där ersättning utgår ska detta tydligt framgå i tävlingsprogrammet. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta förslag om de ej uppfyller ställda krav.

## Direktanvisning

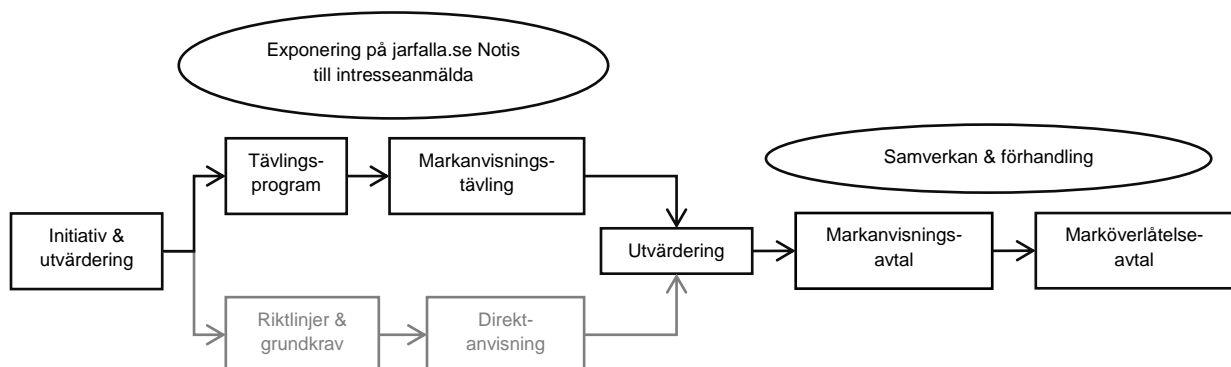
Vid direktanvisning beslutar kommunen att mark ska tilldelas byggherren utan föregående markanvisningstävling. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till gagn för stadsbygget i Järfälla kommun.

Direktanvisning kan också övervägas i de fall en exploatör äger mark i anslutning till ett kommunägt markområde som är tänkt att exploateras.

## Markanvisningsprocessen

Försäljning av kommunalägd mark hanteras av samhällsbyggnadsavdelningen. På förslag från förvaltningen beslutar kommunstyrelsen om godkännande av tävlingsprogram och markanvisningsavtal och kommunfullmäktige om den slutgiltiga försäljningen av kommunägd mark.

Markanvisning kan ske vid olika tidpunkter i detaljplaneprocessen. Anvisas markområden som omfattas av redan antagen detaljplan krävs inget kommunstyrelsebeslut om tävlingsprogram. Detaljplaner för ny bebyggelse prövas och antas i särskild ordning av kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen.



Figur över markanvisningsprocessen.

Markanvisningsprocessen för markområden där ny detaljplan måste upprättas kan beskrivas med följande steg:

1. Markområde lämpligt för anvisning identifieras och utreds
2. Kommunstyrelsen beslutar om tävlingsprogram
3. Tävlingsprogram publiceras på Järfälla kommuns hemsida och notis skickas ut till byggherrar som gjort intresseanmälan på kommunens hemsida
4. Efter tävlingsperioden sammanfattas tävlingsresultatet i ett utlåtande där vinnande förslag föreslås varefter kommunstyrelsen beslutar om godkännande av vinnande förslag, upprättat markanvisningsavtal och planuppdrag (om sådant inte redan finns)
5. Förslag till detaljplan och marköverlåtelseavtal tas fram till kommunfullmäktige för godkännande

Från det att markanvisningsavtal träffats kan byggstart i normalfallet ske efter cirka 24 månader. Hänsyn har då inte tagits till eventuella överprövningar i detaljplaneprocessen.

Dokumentationen ska för varje markanvisning alltid innehålla en sammanfattande bedömning och uppgift om vilka byggherrar som varit med i processen och vilken byggherre som förordas som vinnare samt skälet till detta. Vid direktanvisning ska en sammanfattning över planerad bebyggelse och innehåll jämte motiv för direktanvisningen anges.

## Intresseanmälan

På kommunens hemsida kan byggherrar anmäla intresse för markanvisningar i Järfälla kommun.

## Avtal

När kommunägd mark anvisas till byggherre regleras detta i ett markanvisningsavtal och fullföljs i ett marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal beroende på om marken ska säljas eller upplåtas.

Planläggs mark som ej ägs av kommunen, regleras genomförandefrågorna initialt i ett intentionsavtal som sen, när erforderligt förslag till detaljplan är klart för antagande, fullföljs av ett exploateringsavtal.

## Markanvisningsavtal

Syftet med markanvisningsavtalet är att säkerställa att det anvisade markområdet nyttjas för avsett ändamål enligt framtagen detaljplan samt att tydliggöra såväl kommunens som byggherrens ansvar för planerings- och genomförandefrågorna.

I markanvisningsavtalet ska framgå:

- projektets innehåll, storlek och form
- ansvaret för allmänna anläggningar
- miljö och gestaltning
- köpeskillning och övriga principer för kommande marköverlåtelse
- upplåtelseform
- lokaler för förskola, utbildning och särskilda boendeformer

## Marköverlåtelseavtal

Efter det att markanvisningsavtal har träffats med byggherren och detaljplan för det anvisade markområdet tagits fram träffas marköverlåtelseavtal. Till marköverlåtelseavtalet biläggs i regel färdiga bygglovhandlingar. Avtalet reglerar i detalj villkor som gäller:

- Köpeskillning
- Tidpunkter för betalning och tillträde
- Fastighetsbildning
- Miljö och gestaltning
- Tidplan, etablering och byggsamordning
- Åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar samt anslutningar till dessa
- Åtgärder på kvartersmark
- Kommunens förvärv eller förhyrning av lokaler/bostäder

Byggherren bekostar all ny och ombyggnad av infrastruktur som krävs för att den med markanvisningen avsedda exploateringen ska kunna genomföras. Byggherren erlägger också samtliga anslutningsavgifter till berörda huvudmän/ledningsägare enligt gällande taxor. Vidare svarar

byggherren för kostnaderna för de lantmåteriförrättningar som erfordras för att genomföra exploateringen.

## Riktlinjer för exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Avtalet tecknas mellan kommunen och ägaren (exploatören) till det markområde som enligt detaljplanen avses exploateras och reglerar ekonomiska åtaganden, eventuella markregleringar och andra frågor som har betydelse för genomförandet av detaljplanen. Avtalets innehåll gällande exploatörens åtaganden kan principiellt liknas vid innehållet i ett marköverlåtelseavtal.

I normalfallet tecknas i tidigt skede, innan detaljplaneprocessen påbörjats, intentionsavtal med exploatören för att klargöra grundläggande principer för kostnads- och ansvarsfördelning avseende de kommande planerings- och genomförandefrågorna. Intentionsavtalet kan principiellt liknas vid ett markanvisningsavtal med motsvarande krav på exploatören men utan formuleringar om överlåtelse av mark från kommunen till exploatören.

Upprättande av intentionsavtal och exploateringsavtal hanteras av samhällsbyggnadsavdelningen och beslutas slutgiltigt av kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet tas fram parallellt med detaljplanearbetet och ska alltid tecknas innan detaljplanen godkänns inför antagande i kommunfullmäktige.

## Ansvars- och kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta utbyggnad och ombyggnad av allmän plats och andra allmänna anläggningar såväl som andra åtgärder inom detaljplaneområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploatören ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. Exploatörens åtaganden i detta avseende ska stå i rimligt proportion till dennes nytta av detaljplanen.

I normalfallet svarar exploatören för:

- Samtliga kostnader för iordningställande av kvartersmark
- Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras
- Kostnader för om-, utbyggnad och anpassning av allmänna anläggningar inom och i direkt anslutning till exploateringsområdet som krävs för en funktionell anslutning
- Samtliga anslutningsavgifter till berörda huvudmän/ledningsägare enligt gällande taxor
- Kostnaderna för de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genomföra planen
- Att ställa för kommunen godtagbar säkerhet för exploatörens ekonomiska åtaganden enligt avtalet

Om kommunen genom avtal med staten eller annan part ska bidra till finansieringen av infrastruktur-satsningar, såsom utbyggnad av spårbunden kollektivtrafik, ska exploatören medfinansiera kommunens åtaganden på sätt som kommunstyrelsen fastställer.

## **Principer för markprissättning**

För såväl marköverlåtelse som markupplåtelse (tomträtt, arrende) gäller att markpriset sätts utifrån en bedömning av marknadsvärdet för det aktuella markområdet. Bedömningen grundar sig i syftet med markanvisningen och detaljplanens avsedda markanvändning.