



Markpolicy 2030

Med riktlinjer för kommunala
markanvisningar & riktlinjer
för exploateringsavtal



**LUNDS
KOMMUN**

1. Inledning	3
2. Markreserv	3
Förvärv och förvaltning	4
3. Utbyggnad på kommunal mark	6
Inriktning	6
Intresseanmälan.....	8
Val av byggherre och aktör	8
Markanvisnings- och försäljnings eller upplåtelseförfarande	9
Prissättning och villkor vid försäljning av kommunal mark	10
4. Utbyggnad på privat mark	12
Exploateringsavtal	12
Tidplan för tecknande	12
Kostnadstäckning	13
Betalning av gatukostnadsersättning	13
Säkerhet	14
Utbyggnad av allmänna anläggningar	14

Markpolicyn innehåller bland annat ambitioner, beskrivning av och riktlinjer för:

- **Hur kommunen utvecklar och förvaltar sitt markinnehav:** Kommunalt markinnehav ger kommunen bättre förutsättningar att bevaka kommunala intressen vid utbyggnad. Strategiska markförvärv är viktiga för att möjliggöra förtätningsprojekt och en utbyggnad som är följsam mot gällande översiktsplan.

- **Hur kommunens markinnehav används:** Kommunens mark kan användas för att tillgodose olika krav och ambitioner som t.ex. byggnadskvaliteter, specialbostäder, miljövärden, upplåtelseform, variation i bebyggelsen och pressade byggkostnader. Försäljning av kommunal mark sker till marknadsmässigt pris och föregås i regel av en markanvisning.

- **Hur utbyggnad och finansiering av allmän platsmark sker vid exploatering på privat mark:** Vid detaljplaneläggning och utbyggnad på privat mark kan det finnas behov av utbyggnad och ombyggnation av allmän plats. Fastighetsägare som har nytta av detaljplanen ska vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder om är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtal som kommunen tecknar med fastighetsägare innan detaljplan antas.

1. Markpolicy

Lunds kommuns markpolicy är att de mål som är beslutade i kommunfullmäktige ska ligga till grund för markhanteringen. Lunds kommun ska med sitt markverktyg arbeta för en hållbar kommun där de bostadspolitiska målen och översiktsplan styr inriktningen.

2. Inledning

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen i Lund och ska främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder. Kommunalt markinnehav ska och kan användas för att påverka bostadsbyggande.

I Lunds kommun är det tekniska nämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Nämnden har till uppgift att förvärva, iordningsställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark samt förbereda ärenden om markaffärer för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Köpeskillings belopp avgör om beslut om markaffärer ska ske i teknisk nämnd, kommunstyrelse eller kommunfullmäktige. Tekniska nämnden ansvarar för exploateringsverksamheten och det är därför nämndens ansvar att handlägga ärenden rörande gatukostnader enligt PBL

2.1 Syfte

Syftet med markpolicyn är att förtydliga Lunds kommuns ambitioner och förhållningssätt kring det kommunala markinnehavet samt hanteringen av privat mark. Dokumentet behandlar markfrågor i vid bemärkelse – från anskaffande och förvaltning av råmark till förädling och överlåtelse av färdig tomtmark för såväl bostäder som verksamheter (företag, institutioner med mera). Markpolicyn redovisar också kommunens hållning gentemot privata exploitörer.

2.2 Markpolicy innehåller riktlinjer

Markpolicyn innehåller dessutom två riktlinjer som kopplar starkt till den kortare markpolicyn och därför har dessa dokument slagits ihop och kallas Markpolicy. Riktlinjerna följer i kapitel 3 till 5. Även mer detaljerade utgångspunkter finns kring markreserv, utbyggnad på kommunal mark och utbyggnad på privat mark i följande kapitel.

I enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar innehåller denna markpolicy kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

I enlighet med 6 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) innehåller denna markpolicy riktlinjer med utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner, uttag av medfinansieringsersättning samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenser av att ingå exploateringsavtal.

2.3 Markpolicyns roll kopplat till andra styrdokument

Agenda 2030 och de 17 globala hållbarhetsmålen utgör ett övergripande ramverk som styr den kommunala verksamheten. Genom kommunens policy för hållbar utveckling visar dessa vägen mot ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Lund som är ledande inom hållbar utveckling. Barnkonventionen ställer krav på hänsyn till barnets bästa i all planering och i beslut som på

något sätt rör barn. Även andra kommunala styrdokument så som Bostadsförsörjningsprogram, Utbyggnadsplan 2030 och näringslivsprogram samt översiktsplan styr inriktningen för planeringen i kommunen och således vilken mark som ska prioriteras och vilka perspektiv som måste beaktas i kommunens arbete kring mar.

3. Markreserv

En ändamålsenlig markreserv nås genom att:

1. ha god kunskap om den lokala fastighetsmarknaden,
2. aktivt och kontinuerligt bevaka rörelser på den lokala fastighetsmarknaden,
3. arbeta för att öka kommunens markreserv
4. ha en markreserv som möjliggör markbyten (exempelvis genom markaffärer med juridiska personer där förvärvstillstånd för jordbruksmark inte behövs)
5. arbeta för att nå överenskommelser med berörda markägare som i största möjliga mån tillgodoser båda parter intressen. Om frivilliga överenskommelser inte kan nås kan kommunen som sista utväg nyttja lagstadgade tvångsåtgärder.

Förvärv och förvaltning

Mark kan förvärvas genom frivilliga överenskommelser men kan även ske tvångsvis genom inlösen. Mark som i detaljplan utgör allmän platsmark eller som behövs för angelägna allmänna intressen till exempel skola kan kommunen lösa in med stöd av PBL. Tvångsvisa förvärv kan även ske genom expropriation enligt expropriationslagen (1972:719).

Vid förvärv av jordbruksmark kan kommunen behöva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230).

Upplåtelse av jordbruksarrende

I de fall kommunen förvärvat eller avser att förvärva mark där pågående jordbruk sker, försöker kommunen erbjuda jordbrukaren en möjlighet att arrendera mark som kompensation för tidigare eller kommande markförlust.

När arrendemark för jordbruk frigörs, prioriteras arrendatorer som tidigare har förlorat eller som genom kommunala exploateringar kommer att förlora mark. Aktiva brukare prioriteras före passiva. Därefter bjuds arrendemarken ut på öppna marknaden. Aktörer som är intresserade av att arrendera mark kan anmäla sitt intresse till tekniska förvaltningen.

Upplåtelse av anläggnings- och lägenhetsarrende och uthyrning av byggnader

Vid förvärv av fastigheter medföljer ofta befintliga hyres- och arrendeavtal med tillhörande hyresgäster och arrendatorer. Kommunen försöker i avvaktan på exploatering att i största mån behålla dessa befintliga hyresgäster och arrendatorer. Lediga objekt erbjuds först till kommunens interna behov. Finns inga kommunala behov kan fastigheter upplåtas till marknaden. Upplåtelse av obebyggd mark kan ske genom arrende och bebyggda genom förhyrning, anläggningsarrende eller bostadsarrende. Erbjudande går först till företag som är involverade i exploateringsprojekt och som behöver marken och/eller lokaler för tillfälliga behov i samband med utbyggnad. Därefter bjuds fastigheten ut för nyttjande på öppen marknaden. Aktörer som är intresserade av att arrendera mark eller hyra lokaler kan anmäla det till tekniska förvaltningen.

Övriga upplåtelser

Kommunen är restriktiv med att långsiktigt upplåta mark för privata ändamål (exempelvis filterbäddar, dagvatten, vindkraft, jordvärme, bergvärme, hästhållning, etablering m m). Kommunen har ett markavtal med VA Syd, som är kommunens VA-huvudman, som innebär att kommunen upplåter utrymme i allmän platsmark för nyanläggning, drift, underhåll och förnyelse av allmänna va-anläggningar.

Vid utbyggnad av större utbyggnadsområden kan förutsättningar för eventuella etableringar på kommunal mark behöva studeras och definieras innan utbyggnad av området påbörjas.

Prissättning

Jordbruksarrenden prissätts per hektar. Arrendeavgifterna är marknadsmässiga.

Anläggnings- och lägenhetsarrenden prissätts i huvudsak som ett förhöjt jordbruksarrende om det rör sig om större arealer utanför planlagda områden. I speciella fall sätts priset lika med den ränteintäkt som kommunen skulle tillgodoräkna sig vid en försäljning som industrimark eller mark till bostadsbebyggelse.

Vid upplåtelser för strikt kommersiella ändamål (bensinstation, kiosk med mera) tillämpas marknadsmässig prissättning.

Upplåtelsestid

Jordbruksmark som ligger tätortsnära och som kan komma att användas inom kommunal verksamhet inom kort tid arrenderas ut på ett tiomånaders arrendekontrakt. Mark som inte ska användas inom närtid arrenderas ut på ettårskontrakt. I undantagsfall kan kommunen skriva längre arrendekontrakt med tidsintervall mellan ett och fem år.

När det gäller byggnader, lägenhetsarrende och anläggningsarrende sker vanligtvis upplåtelse i mellan ett och två år med möjlighet till förlängning.

I de fall kommunen behöver fastigheter för framtida utveckling sker i regel upplåtelse först efter att besittningsskydd avsagts.

Miljö

På jordbruksmark som utarrenderas kan kommunen ställa krav på miljöåtgärder. Det kan till exempel handla om deltagande i miljöprogrammet Greppa näringen eller upprättande av växtodlingsplan samt att gödsling med revaqslam inte tillåts. Att arbeta med klimatneutralt byggande och anläggande är eftersträvansvärt för att minska miljöpåverkan. Ytterligare ett exempel på miljöåtgärd på utarrenderad jordbruksmark kan vara att hantera nederbörd vid kraftiga regn för att förhindra att bebyggelse eller teknisk infrastruktur skadas.

lanspråktagande av markreserv

Jordbruksmark ska värnas och bör inte användas för bebyggelse. När det ändå sker, ska utnyttjandet av mark vara särskilt effektivt.

Den gällande översiktsplanen innehåller uttalade ambitioner att ny byggrätt ska skapas genom förtätning och centrumförnyelse. I första hand sker sådan förtätning genom att förädla kvartersmark, där pågående verksamhet kan vara kvar i ett blandat bostads- och näringslivsområde eller där verksamheten är under avveckling alternativt enkelt och rationellt - kan omlokaliseras - företrädesvis till kommunens nya områden för företag och institutioner. Ibland kan förtätning ske inom befintliga allmänna ytor - gatumark som kan undvaras eller reduceras eller parkmark som bedömts sakna större utvecklingspotential och värde. Det är viktigt att klimatanpassning som till exempel skyfallshantering är ett viktigt värde fortsatt.

Förtätning och centrumförnyelse inom befintliga tätorter är en viktig del i kommunens utbyggnad. Allmän platsmark (gator, parker) kan ibland användas till sådan förtätning under förutsättning att viktiga allmänna värden inte går förlorade. I de fall parkmark används ska resterande, angränsande parkmark tillföras nya värden.

4. Utbyggnad på kommunal mark

I projekt där huvuddelen av marken ägs av kommunen kan tekniska nämnden eller berörd nämnd (till exempel servicenämnden om det handlar om lokaler för kommunal verksamhet) begära att byggnadsnämnden ska påbörja ett planarbete att ta fram detaljplan. Om kommunen är markägare innefattar processen i regel ett markanvisningsförfarande där kommunen säljer alternativt upplåter mark för byggnation. Beroende på när markanvisning sker kan en begäran om planbesked istället göras av den byggherre som har anvisats mark.

Inriktning

Det egna markinnehavet används för att tillgodose kommunala ambitioner. Det kan till exempel röra sig om olika krav och ambitioner så som speciella byggnadskvaliteter, grupp-/kategoribostäder, miljövärden, upplåtelseform, variation i bebyggelsen och pressade boendekostnader. Kommunens ambitioner och målsättning när det gäller bostäder specificeras i kommunens bostadspolitiska program. Det bostadspolitiska programmet och andra kommunala styrdokument ligger till grund för inriktningar för kommunens markinnehav. Ambitioner som anges i de kommunala styrdokumenterna nedan är politiskt beslutade och kan komma att ändras.

Mångfald i boendet

En grundläggande strävan är att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder, både inom kommunen som helhet och inom olika tätorter, stadsdelar och områden. Därmed skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. Det innebär till exempel att fribyggartomter ska planeras, nya boendeformer prövas och att flerbostadshus ska eftersträvas i byarna samtidigt som byarnas karaktär bevaras.

Miljö

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil avseende bebyggelse ska eftersträvas.

Vägledande i arbetet är Lunds kommuns program för ekologiskt hållbar utveckling (LundaEko). Programmet bygger på de nationella miljökvalitetsmålen.

Kommunens ambition är att genom dialog arbeta för höga miljöambitioner i projekt där möjlig miljönytta bedöms vara särskilt stor.

Lunds kommun och VA SYD har tillsammans tagit fram dagvattenplan och skyfallsplan för Lunds kommun. Planerna förtydligar ambitioner och krav angående dagvatten respektive skyfall.

Balanseringsprincipen används som ett verktyg för att kompensera de natur- och rekreationsvärden som försvinner eller skadas när en exploatering genomförs. Ambitionen är att stärka de gröna värdena i kommunen. Förutom balanseringsprincipen behövs andra verktyg

för att utveckla natur- och rekreationsfunktioner i samband med utbyggnad, då denna leder till ett ökat tryck på redan befintliga park- och grönområden.

LundaKem är kommunens kemikalieplan för att minska Lundabornas exponering för kemikalier. Åtgärder finns för att minska miljö- och hälsofarliga ämnen inom olika område t.ex. byggande. Detta kan innebära val av byggnadsmaterial där man tar hänsyn till innehåll i dessa. Detta för att minska emissioner i byggnader av miljö- och hälsofarliga ämnen. Inom Lunds kommuns eget byggande används Sunda hus A och B för att arbeta med frågan. Även kontroll på eventuell nedskräpning för att minska spridning av mikroplaster är inkluderat i planen samt undvika kemiska bekämpningsmedel så långt som möjligt.

LundaMats är kommunens strategi för att uppnå ett hållbart transportsystem. Arbetet började 1999 och visionen handlar om hur kommunen vill ha det år 2030. Vid markanvisning eller överlåtelse av kommunal mark finns möjlighet att verka för hållbara transporter bland annat genom utformning av cykel- och bilparkering och användandet av bilpool.

Energiplan för Lunds kommun 2019-2026 innehåller åtgärder som ska trygga en säker och tillräcklig tillgång på el, värme och drivmedel från förnybara källor. Åtgärderna ska ge förutsättningar för ett energisystem utan fossila bränslen. De ska tillgodose energibehovet hos kommunens invånare och företag utan att riskera välfärd och hälsa för kommande generationer.

Sociala åtaganden

Lunds program för social hållbarhet syftar till att skapa jämlika livsvillkor och förverkliga mänskliga rättigheter för alla som bor och verkar i Lund.

I bostadsförsörjningsprogrammet är det tydligt att kommunen ska vid markanvisning och försäljning av mark kräva att minst 10% av planerade hyresrätter ska erbjudas kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan finnas antingen i det aktuella projektet eller i annan del av byggherrens bestånd. Kategoribostäder (till exempel studentbostäder) undantas från kravet.

Byggherre som efter föregående markanvisning hyr ut bostäder till kommunen, ska för de aktuella bostäderna godkänna försörjningsstöd som inkomst och på sikt kunna erbjuda kommunens hyresgäster förstahandskontrakt.

I samband med markanvisning/överlåtelse kan Lunds kommun behöva diskutera möjlighet att byggherre upplåter specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder inom sitt framtida projekt.

Kommunen kan även arbeta för att byggherre engagerar sig i andra sociala åtaganden. Så som exempelvis praktikplatser, arbetsträning, trygghetsinsatser eller andra åtaganden som gynnar den sociala hållbarheten i kommunen.

Konkurrens och mångfald på bostadsmarknaden

Kommunen ska värna konkurrensen och mångfalden inom byggherrekretsen. En mångfald av aktörer på hyresmarknaden eftersträvas. Om det är uppenbart att situationen är otillfredsställande, försöker kommunen bidra till att förbättra den genom att uppmuntra nya byggherrar att engagera sig i kommunens projekt. Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden så att förutsättningar skapas för variationsrika bostäder.

Konkurrens och mångfald inom näringslivet

Det finns en strävan att främja en mångfald av lokaler för verksamheter. Kommunen ser gärna att en blandstad utvecklas i många områden. Där det är lämpligt ska därför bostäder och verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

Vid försäljning av verksamhetsmark ska näringslivets behov beaktas.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar, stabilitet och strävan att genomföra byggnation

Att delta i planering och genomförande av ny bebyggelse kräver god ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar hos byggherren för att kunna genomföra det aktuella projektet. Vid markanvisning kan kommunen komma att bedöma byggherrens ekonomiska stabilitet och förmåga att genomföra byggnation. Hänsyn kan även tas till byggherrens intresse av bebyggelsens långsiktiga fortbestånd med avsedd upplåtelseform.

Intresseanmälan

Byggherrar och intressenter som vill förvärva kommunal mark för bostadsbyggnation eller verksamhetsändamål kan anmäla sitt intresse till tekniska förvaltningen. När en markanvisningsprocess ska påbörjas kan kommunen, beroende på typ av projekt, komma att kontakta de som anmält sitt intresse.

Val av byggherre och aktör

Anvisning av mark kan ske genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling, anbuds förfarande eller direktanvisning. Anvisningsförfarande kan användas för att uppnå bostadspolitiska målsättningar eller andra kommunala målsättningar så som hållbarhetsmål eller uppfyllandet av andra kommunala styrdokument.

Jämförelseförfarande och markanvisningstävling innebär att inkomna ansökningar/förslag, ska bedömas utifrån markanvisningspolicyn och de kriterier som i övrigt gäller för det aktuella och specifika projektet eller tävlingen. Riktade markanvisningstävlingar kan till exempel användas i syfte att få mångfald bland byggherrar. Vid ett rent anbuds förfarande spelar priset en avgörande roll.

Direktanvisning av mark kan ske till en byggherre som uppvisar ett projekt som har särskilda kvaliteter och till exempel är särskilt hållbart ur miljö-, ekonomiska-, eller bostadssociala aspekter och som ligger i linje med kommunens bostadspolitiska målsättningar. Projektet kan till exempel ha ett intressant, nyskapande koncept och föreslå en innovativ förädling på kommunägd mark. Byggherrar som kan leverera och garantera långsiktig förvaltning av hyresrätter prioriteras.

Den mark som är särskilt avsedd för verksamhetsområden ska erbjudas aktörer som vill driva verksamhet som skapar en gynnsam utveckling i Lund och i det aktuella utbyggnadsområdet.

Kommunens ambition är att etablerade företag och institutioner inte behöver flytta eller förlägga sin verksamhet utanför kommunen på grund av bristande markresurser.

Vid omvandling av verksamhetsområden till blandstad är kommunens ambition att etablerade företag och institutioner som inte kan samlokaliseras med bostäder ska erbjudas ersättningsmark.

Markanvisnings- och försäljnings eller upplåtelseförfarande

En försäljning föregås i regel av en markanvisning. Enligt Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar är markanvisning 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 kommunen ägt markområde för bebyggelse.

En markanvisning är ett sätt att förankra valet av en eller flera byggherrar politiskt och samtidigt formalisera och förbereda en marköverlåtelse så långt att byggherren och dennes finansärer är beredda att investera betydande medel i det aktuella projektet. Markanvisningen avser att ge en tidig indikation på kommunens villkor för försäljningen men villkoren kan, över tid, komma att justeras. En markanvisning kan ha olika omfattning och innehåll och detaljeringsgraden kan variera. En eller flera byggherrar ges under en begränsad tid en exklusiv rätt att utveckla projektet. I syfte att formalisera markanvisningar kan markanvisningsavtal tecknas mellan kommun och byggherre.

Markanvisning kan ske i olika stadier av planerings- och genomförandeprocessen. I undantagsfall, om förutsättningarna för markanvisningen är oklara, kan en markanvisning föregås av en markreservation.

Byggherre som har fått en markanvisning och medverkar i planarbetet står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som en markanvisning ger ska den byggherre som anvisats mark innan det finns en antagen detaljplan, satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet.

En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande

Kommunen arbetar med olika metoder för att säkra genomförandet av markanvisningar. En markanvisning tidsbegränsas i regel till högst två år från politiskt beslut. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom dessa två år står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning.

Kommunen arbetar aktivt med att hitta olika former för att säkra att byggnation sker inom rimlig tid. När detaljplan vunnit laga kraft och kommunen förberett för anläggningar som möjliggör byggnation av bostäder, överläts alternativt upplåts marken genom ett arrendeförfarande. Arrendeförfarande föregås av att överlåtelsen godkänns politiskt. När beslut om överlåtelse fattats upprättas ett tidsbegränsat arrendeaftal med den tilltänkte köparen. Vid arrendeförfarande sker överlåtelse av marken när byggherre kan visa att projektet är under genomförande. Det kan vara att markarbeten fortskrider så långt att bottenplatta till huvudbyggnad färdigställts. Förlängning av arrendet kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggherre inte råder över.

Den finns även andra metoder för att säkra genomförandet av markanvisningar till exempel överlåtelse som är villkorad av byggnation.

Återtagna markanvisningar eller mark som återgår till kommunen efter ett arrendeförfarande ger inte rätt till ersättning.

Alla överlåtelser behöver inte föregås av en markanvisning. Det gäller till exempel vid försäljning av verksamhetsmark och fribyggartomter.

Försäljning av verksamhetsmark

Kommunens ambition är att kunna erbjuda tomter i varierande storlekar inom flexibla detaljplaner.

Kommunen strävar efter att ha en markberedskap i de östra tätorterna så att små och medelstora företag/institutioner kan beredas byggklar tomt senast tre månader efter förfrågan.

I syfte att spara på åker- och naturmark ska intressenter som vill köpa kommunal verksamhetsmark först undersöka möjlighet att inrymma verksamheten inom befintliga verksamhetsområden, på privat mark genom förtätning. Prissättning som uppmuntrar en tät byggnation är ett annat sätt att effektivisera användandet av verksamhetsmark.

Vid försäljning av mark för verksamhetsändamål sker överlåtelse genom ett inledande arrendeförfarande, se beskrivning ovan. Arrendeavtalet löper så länge tomten inte bebyggs dock längst ett år. Modellen innebär att köparen enkelt kan avbryta processen under förberedelsefasen och till exempel ordna sitt lokalbehov på annat sätt. Kommunen kan omgående erbjuda marken till annan intressent. Modellen innebär också att tomter inte i onödan förblir obebyggda, samtidigt som den slår undan möjligheten att spekulera i tomtmark.

Försäljning av fribyggartomter

Lunds kommun arbetar för att kunna erbjuda fribyggartomter. Regler finns för fördelning av fribyggartomter. Vid försäljning av mark för fribyggartomter sker överlåtelse genom ett inledande arrendeförfarande, på samma sätt som övriga markförsäljningar.

Prissättning och villkor vid försäljning av kommunal mark

Prissättning

Prissättning av mark ska vara marknadsanpassad. Detta kan säkras genom anbudsförfarande eller värdering. Prissättning av mark kan anpassas för att stimulera byggnation av hyresrätter.

För att säkra ett hyresrättsbestånd kan kommunen tillämpa en modell med en avskräckande tilläggsköpeskilling om hyresrätterna ombildas till bostadsrätter eller äganderätter.

Normalt sett använder sig kommunen av en prissättningsmodell som bygger på att kommunen säljer mark som inte omfattas av särskilda belastningar.

Iordningställande av mark

När kommunen säljer mark ska kommunen stå för kostnader för vissa åtgärder för att iordningsställa tomtmark så att marken kan användas för sitt ändamål. I dessa åtgärder ingår normalt kostnader för arkeologiska och föroreningsmässiga bedömningar, översiktlig geoteknik och mätning av radonhalt. Erforderliga åtgärder till följd av dessa bedömningar liksom flytt eller rivning av ledningar och byggnader som står i konflikt med den planerade byggnationen kan bekostas av kommunen. En förutsättning för detta kan vara att kostnaderna för åtgärderna anses stå i proportion till nyttan av den nya bebyggelsen. I vissa fall kan byggherren behöva ta delar av dessa kostnader.

Kommunen kan i vissa projekt i dialog med byggherren välja att överlåta marken grovterrasserad vilket innebär att matjord banas av och en grov nivåanpassning sker till omgivande ytor. Grovterrassering förespråkas särskilt i områden/projekt där detta ger bättre massbalans. Priset för grovterrasserad mark är normalt sett högre än om kommunen säljer marken i befintligt skick.

Bekostandet och anläggandet av infart från allmän platsmark till kvartersmark är projektspecifikt.

Gatukostnader

I köpeskilling och ersättning för kommunal mark ingår ersättning för gatukostnader som genomförandet (av fastighetens del) av detaljplanen ger upphov till. Här ingår dock ej ersättning för förbättringsarbeten enligt 6 kap PBL på gata och allmän plats med därtill hörande anordningar, som framledes kan komma att utföras.

Avgifter

Anslutningsavgifter och kostnader för övriga avgifter och tillstånd bland annat bygglov och planavgift betalas av byggherren.

Stadsbyggnadskontoret tecknar avtal om ersättning för upprättande av detaljplan med den som önskar en detaljpaneläggning (planintressenten).

Om kommunen begär att byggnadsnämnden ska påbörja ett planarbete att ta fram detaljplan och belastas med planavgift och kostnader för utredningar som inte anges i 3.5.2 kan det avspeglas i köpeskillingen för marken.

Kostnad för bildande av exploateringsfastighet betalas av kommunen.

Kommunen kan komma att ta ut en markanvisningsavgift.

Under arrendetiden tas en arrendeavgift ut. Därutöver debiteras byggherren fastighetsskatt för arrendeperioden.

5. Utbyggnad på privat mark

När en detaljplan möjliggör för en annan användning av fastigheter ökar behovet av allmänna anläggningar. Fastighetsägare som har nytta av den nya planen ska då betala för delar av dessa investeringar.

Om utbyggnad ska ske på privat mark tecknar kommunen i regel exploateringsavtal med fastighetsägaren/fastighetsägarna innan detaljplan antas. Här regleras förutsättningar för genomförande av detaljplanen, bland annat vilka fastighetsregleringar som behöver genomföras och vilka allmänna anläggningar som behöver byggas ut och hur dessa bekostas.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare, avseende mark som inte ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploateringsavtal som avser byggherrens /fastighetsägarens egen mark reglerar vanligen:

- Anläggning av kommunal gatu- och parkmark
- Hantering/inlösen av mark för allmänna anläggningar
- Eventuella frivilliga åtaganden

Avtal kan även hantera mark för kommunal service (vård, förskola/skola, omsorg, kultur och fritid).

Medfinansieringsersättning kan bli aktuellt vid ombyggnad av vägar och järnvägar som regionen eller staten ansvarar för. Det kan till exempel handla om vägar med genomfartstrafik, E22 och ombyggnation eller nybyggnation av järnväg.

Tidplan för tecknande

Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplan antas.

Kostnadstäckning

I exploateringsavtalet fördelas ansvar och kostnader efter skälig och rättvis grund mellan kommunen och byggherre/fastighetsägare. En utgångspunkt för kommunen är att exploateringen ska bära kommunens merkostnader för genomförande av detaljplanen. Gatukostnadsersättningen ska täcka kommunens verkliga merkostnader vilka oftast inte är kända vid tecknande av exploateringsavtal. Det innebär att byggherre/fastighetsägare förväntas bära kostnader för utbyggnad/ombyggnad av gata och allmän plats inklusive personalkostnader med jämkning av sådana kostnader som beror på genomfartstrafik, utvidgad allmänt nyttjande etc. I fråga om gemensamma anläggningar för exploateringsområdets behov kan en byggherre eller fastighetsägares åtagande dock vara omfattande.

Kommunen kan även framställa krav på allmänna anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov. Det kan till exempel röra sig om att vid förtätningar kan viss justering och ombyggnad av befintliga allmänna anläggningar behöva göras.

I nya projekt där ingen eller lite allmän platsmark (till exempel parkmark) tillskapas kan hänsyn tas till att ett ökat antal boende innebär högre nyttjande av befintliga parker och annan allmän platsmark i närområdet. Detta kan ske genom att byggherren eller fastighetsägaren bidrar till förnyelse och kvalitetsjustering av denna allmänna platsmark i närområdet. Bidraget ska stå i förhållande till den nytta byggherren eller fastighetsägaren får av planen. Kostnader för inköp av allmän platsmark återspeglas i gatukostnadsersättningen eftersom ägare till fastigheter i området betalar skäliga kostnader för allmän plats. Det kan ibland enklast lösas genom att byggherre/fastighetsägare överlåter mark till kommunen utan vederlag och därmed inte betalar kostnader för inköp av allmän platsmark i gatukostnadsersättningen.

I de fall det behövs tillskott av kommunal mark för ett projekt ska kommunen och byggherre/fastighetsägare dela på kostnader för de allmänna anläggningar som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fördelning av kostnader sker vanligtvis i relation till värdet på respektive parts i projektet ingående fastighetsinnehav (den ekonomiska nytta som respektive part får av detaljplanen).

Kommunens utgifter täcks normalt av inkomster från gatukostnadsersättningar och/eller tomtförsäljning.

Kommunens utgifter för ombyggnation av statlig eller regional infrastruktur kan täckas av medfinansieringsersättning.

Betalning av gatukostnadsersättning

Betalning av gatukostnadsersättning sker vid olika tillfällen. När detaljplan vinner laga kraft sker betalning av en mindre andel av den totala gatukostnadsersättningen. Beloppet ska täcka kostnader som kommunen haft och har i tidigt skede, till exempel personalkostnader för att ta fram underlag, gestaltning, förprojektering, projektering. Resterande belopp betalar byggherre/fastighetsägare normalt i takt med att arbetet genomförs.

Säkerhet

Kommunen kan behöva ställa krav på säkerheter avseende ersättning för utbyggnad av de allmänna anläggningar som byggherre eller fastighetsägaren ska erlägga. Detta regleras i exploateringsavtal.

Moderbolagsborgen accepteras inte som säkerhet.

Säkerhet ska lämnas senast innan detaljplan antas.

Krav på säkerhet gäller inte kommunala och statliga bolag.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Iordningställande av gatu- och parkmark inom ett exploateringsområde utförs av kommunen och bekostas av byggherre /fastighetsägare. Arbetet kan dock behöva samordnas med iordningställandet av angränsande kvartersmark vilket kan föranleda att byggherre anlägger allmän platsmark.

Härvid ska de allmänna anläggningarnas omfattning och standard noggrant och tydligt definieras i avtalet.