

# RIKTLINJER

## **För markanvisning och exploatering**

## Styrdokument

Handlingstyp: Riktlinjer för markanvisning och exploatering

Diarienummer: KS/2020

Beslutas av: Kommunstyrelsen

Fastställsedatum: 2020-10-19

Dokumentansvarig: Tekniskchef/sektionschef

Revideras: Minst vart 4:e år

Följs upp av: Mark- och exploateringsansvarig

Tidigare versioner:

Alla beslut som rör barn ska vara barnrättsbaserade i enlighet med barnkonventionen. Beslut ska alltid föregås av prövning av barnets bästa och i större frågor samt vid beslut som kan ha negativ inverkan på barnet/barnen, ska föregås av en barnkonsekvensanalys.

## Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>6</b>
<b>2. LAGREGLER</b> .....	<b>6</b>
2.1. Kommunens krav .....	7
<b>3. DEFINITIONER</b> .....	<b>7</b>
3.1. Byggherre/beställare/exploatör .....	7
3.2. Markanvisningsavtal .....	7
3.3. Exploateringsavtal.....	7
<b>4. OM MARKANVISNING</b> .....	<b>8</b>
4.1. Markanvisningens och avtalets innebörd.....	8
4.1.1. Schematisk figur över markanvisningsprocessen .....	9
4.2. Metoder för markanvisning.....	9
4.3. Metod 1 - Direktanvisning av mark.....	9
4.3.1. Bedömningsgrunder vid direktanvisning.....	9
4.3.2. Tilldelningsprocessen vid direktanvisning .....	10
4.4. Metod 2 - Markanvisningstävling.....	10
4.4.1. Bedömningsgrunder vid markanvisningstävlingar .....	11
4.4.2. Tilldelningsprocessen av anbud vid markanvisningstävling.....	11
4.5. Metod 3 - Anbudsförfarande .....	12
4.6. Kreditvärdighet .....	12
<b>5. DETALJPLAN</b> .....	<b>12</b>
5.1. Planavtal .....	12
5.2. Planrisk .....	13
5.3. Principer för kostnadsfördelning .....	13
<b>6. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING</b> .....	<b>13</b>

<b>7. Inledning .....</b>	<b>13</b>
<b>7.1. Kommunens riktlinjer, strategiska mål och policys .....</b>	<b>14</b>
<b>7.2. Riktlinjer .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Marknadsanvisningens innehåll och process .....</b>	<b>15</b>
<b>8.1. Avtal inom markanvisning .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2. Initiativ till markanvisning .....</b>	<b>16</b>
<b>8.3. Allmänna villkor för markanvisning .....</b>	<b>17</b>
<b>8.4. Särskilda villkor vid markanvisning .....</b>	<b>19</b>
<b>8.5. Kostnadsfördelning mellan kommunen och byggherren .....</b>	<b>19</b>
<b>8.6. Markanvisning i sena skeden .....</b>	<b>20</b>
<b>9. PRINCIPER FÖR PRISSÄTTNING AV MARK .....</b>	<b>20</b>
<b>9.1. Stöd till enskild och EU:s statsstödsregler .....</b>	<b>20</b>
<b>9.2. Marknadsvärde .....</b>	<b>21</b>
<b>9.3. Markprissättning .....</b>	<b>21</b>
<b>9.4. Marköverlåtelse och ersättning .....</b>	<b>21</b>
<b>9.5. Särskilda omständigheter .....</b>	<b>22</b>
<b>10. EXPLOATERINGS EKONOMI (KALKYL) .....</b>	<b>22</b>
<b>11. EXPLOATERINGSAVTAL .....</b>	<b>23</b>
<b>11.1. Exploateringsavtalets innebörd .....</b>	<b>23</b>
<b>11.1.1. Schematisk figur över exploateringsprocessen .....</b>	<b>24</b>
<b>11.1.2. Exploateringsområde .....</b>	<b>24</b>
<b>11.2. Förutsättning för tecknande av exploateringsavtal .....</b>	<b>24</b>
<b>11.3. Detaljplan arbetet .....</b>	<b>25</b>
<b>11.3.1. Allmänt huvudmannaskap .....</b>	<b>25</b>
<b>11.3.2. Enskilt huvudmannaskap .....</b>	<b>25</b>
<b>11.3.3. Vid ändring av befintlig detaljplan .....</b>	<b>26</b>
<b>11.4. Vad regleras i ett exploateringsavtal .....</b>	<b>26</b>

11.5.	Medfinansieringsersättning.....	27
11.6.	Kommunens kostnader .....	27
11.7.	Principer för kostnadsfördelning.....	27
11.8.	Övriga kostnader som exploatören svarar för .....	27
11.9.	Säkerhet och vite .....	28
11.10.	Ekonomisk risk .....	28
12.	AVSTEG FRÅN RIKTLINJER .....	28
13.	ANSVAR OCH KONTAKTUPPGIFTER .....	29
13.1.	Kommunstyrelsen.....	29
13.2.	Kommunfullmäktige.....	29
13.3.	Mark- och exploatering.....	29
13.4.	Samhällsutvecklingens planavdelning.....	29
14.	INTRESSEANMÄLAN TILL KS .....	30

## 1. INLEDNING

Tranemo kommuns markinnehav är en viktig del i utvecklingen av nya bostäder, service och verksamheter och betydande verktyg för att bland annat bedriva bostadspolitik. Riktlinjerna ska bidra till transparens, ökad tydlighet och likabehandling genom att skapa tydliga spelregler för vad som gäller vid markanvisningar och exploateringar i kommunen. På så sätt kan en exploatör ges möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som han/hon kan komma att mötas av i förhandlingar med kommunen.

Kommunens mål med att träffa avtal om markanvisning och exploatering är att i ett tidigt detaljplaneskede få in exploatörens kompetens och delaktighet i planprocessen och därmed öka kvaliteten och ekonomin samt genomförbarheten för aktuellt planprojekt. Hur exploatören ska medverka regleras också i markanvisnings- och/eller exploateringsavtalet och i vissa fall även i separat upprättat plankostnadsavtal.

Riktlinjerna utgör en av kommunens övergripande riktlinjer och policydokument och är vägledande för samtliga markanvisningar och exploateringar som genomförs i och av kommunen. Om det finns *särskilt motiverade skäl* i enskilda fall kan riktlinjerna frångås.

## 2. LAGREGLER

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för sådana. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Enligt 6 kap 39 § PBL (plan- och bygglagen) ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange de grundläggande principerna för fördelning av kostnader och ansvar vid genomförande av detaljplan samt andra förhållanden som är av betydelse för att bedöma konsekvenserna av att ingå

exploateringsavtal.

I och med den lagändring som skedde i PBL 2015 har termerna exploateringsavtal och markanvisning definierats i PBL. Det innebär att benämningarna exploateringsavtal och markanvisningsavtal bara får användas på sådana avtal som definieras i PBL.

### **2.1. Kommunens krav**

Beroende på huruvida kommunen är markägare eller ej gäller skilda regler för vad som kan regleras i ett avtal. Då kommunen inte är markägare finns det inte möjlighet att ställa andra krav än vad som är möjligt att kräva enligt PBL. Om kommunen äger marken är dock möjligheterna mer långtgående då JB (Jordabalkens) regler om överlåtelse av mark gäller. Kommunen har dock inte möjlighet att ställa krav på en byggnads tekniska egenskapskrav om denna inte agerar i egenskap av beställare/byggherre/exploatör, fastighetsägare eller utan koppling till detaljplaneprocessen.

## **3. DEFINITIONER**

### **3.1. Byggherre/beställare/exploatör**

Med byggherre/beställare/exploatör menas den person eller det bolag som har för avsikt att exploatera eller bygga på den mark som kommunen avser att avyttra, och/eller som omfattas av detaljplanearbete.

### **3.2. Markanvisningsavtal**

Med markanvisning menas 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.

### **3.3. Exploateringsavtal**

Med exploateringsavtal menas avtal mellan kommunen och en exploatör som reglerar åtaganden, ansvar och fördelning av kostnader för genomförande av en detaljplan.

Exploateringsavtal används, enligt sin definition i 1kap 4 § PBL, när kommunen inte eller bara delvis är markägare i ett planområde.

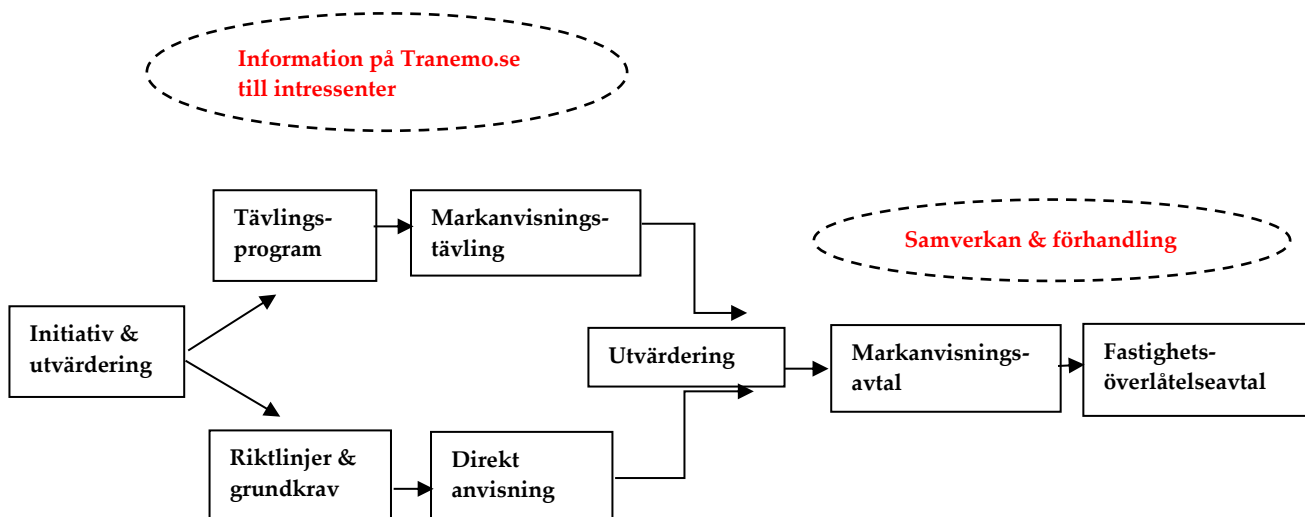
#### 4. OM MARKANVISNING

##### 4.1. Markanvisningens och avtalets innebörd

Markanvisning innebär alltså 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 av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisning kan tillämpas såväl vid bostadsbyggande, såsom till exempel för verksamheter, på kommunägd mark. Riktlinjerna gäller dock inte för överlåtelser som sker direkt och som inte föregås av en markanvisning, till exempel försäljning av småhus tomter för enskilt byggande.

*"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 av kommunen ägt markområde för bebyggande"*

Överenskommelsen dokumenteras i ett markanvisningsavtal. Avsikten med förhandlingen mellan kommunen och byggherren är denna ska leda fram till ett avtal om försäljning eller upplåtelse av fastighet.





#### **4.1.1. Schematisk figur över markanvisningsprocessen**

#### **4.2. Metoder för markanvisning**

För att verkställa en markanvisning finns flera metoder. Utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet avgör kommunen vilken metod som ska tillämpas. Kommunen kan komma att tillämpa andra metoder i de fall metoderna som redovisas nedan inte är lämpliga för det enskilda fallet.

#### **4.3. Metod 1 - Direktanvisning av mark**

Direktanvisning innebär att endast en byggherre är aktuell för markanvisning, där tilldelningen sker utan konkurrens med andra byggherrar.

Metoden kan vara ett alternativ exempelvis då en byggherre inkommer med en idé om byggnation som är förenlig med kommunens mål.

Unikt förslag där aktören redovisar en idé eller läge som inte tidigare har prövats eller övervägts.

Mindre kompletteringar eller utbyggnad av befintligt bostadsbestånd där aktören är etablerad på platsen.

Vid byte av mark med kommunen eller i de fall exploatören äger mark i anslutning till ett kommunägt markområde som är tänkt att exploateras.

##### **4.3.1. Bedömningsgrunder vid direktanvisning**

1. Principskisser
2. Byggnadsvolymer
3. Utformning och tekniska frågor av vikt
4. Attraktiva boendemiljöer
5. Hållbar utveckling
6. Tidigare genomförda projekt

7. Långsiktig kvalitets- och miljöprofil
8. Förslag på infrastrukturlösningar
9. m.m.

*Exemplifiering ovan är ingalunda uttömmande.*

#### **4.3.2. Tilldelningsprocessen vid direktanvisning**

1. Byggherren skickar in en förfrågan om direktanvisning till kommunen innefattande underlag som redovisas under 3.2.1.
2. Kommunen bedömer förfrågningsunderlaget utifrån bland annat översiktsplanen, rådande planförutsättningar, infrastrukturlösningar, bostadsprogram, tillväxtprogram m.m.
3. Kommunen tar fram ett tjänsteutlåtande som innefattar en utredning av förutsättningar för direktanvisning samt förslag på om byggherrens förfrågan ska godtas eller inte.
4. Politiskt beslut tas beaktat tjänsteutlåtandet.
5. Besked lämnas till exploatören huruvida förfrågan om direktanvisning godkänns eller inte.
6. Om beslut tas om att godkänna direktanvisningen ska markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören inom tre – fem (3 – 5) veckor från att beslutet har vunnit laga kraft.
7. Exploatören betalar in en handpenning (10 % av preliminär köpeskilling) inom 30 dagar från att markanvisningsavtalet har undertecknats av båda parter.
8. Exploatören ansöker om bygglov.
9. Avtal om överlåtelse av mark alternativt upplåtelseavtal tecknas mellan kommunen efter att bygglovet vunnit laga kraft.

#### **4.4. Metod 2 - Markanvisningstävling**

Tävlingsförfarandet används när kommunen vill tilldela markanvisningar i konkurrens och kan vara mer eller mindre omfattande. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod.

Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag/program som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Kriterierna kan se olika ut beroende på vad kommunen har för planer för marken som är till försäljning. Det förslag som bästa sätt motsvarar kommunens krav och utmaningar som ställts i tävlingsunderlaget kan vinna en markanvisning. Markanvisningstävlingen och tävlingsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

#### **4.4.1. Bedömningsgrunder vid markanvisningstävlingar**

Utvärdering av förslag och tävlingsbidrag tar sin utgångspunkt i följande kriterier som kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område. Exempel på kriterier för bedömning i underlag som skickas in:

1. Principskisser
2. Byggnadsvolymer
3. Utformning och tekniska frågor av vikt
4. Attraktiva boendemiljöer
5. Hållbar utveckling
6. Tidigare genomförda projekt
7. Långsiktig kvalitets- och miljöprofil
8. Förslag på infrastrukturlösningar
9. m.m.

*Exemplifiering ovan är ingalunda uttömmande.*

#### **4.4.2. Tilldelningsprocessen av anbud vid markanvisningstävling**

1. Av kommunen utsedd jury bedömer de inkomna anbuden utifrån bedömningskriterier i programmet.
2. Juryn utser en vinnare och ett tilldelningsbeslut upprättas.
3. Markanvisningsavtal tecknas mellan kommun och vinnaren av anbudet inom två – fyra (2 – 4) veckor från det att en vinnare har utsetts.

4. Vinnaren betalar in en handpenning (10 % av preliminär köpeskilling) inom 30 dagar från att markanvisningsavtalet har undertecknats av båda parter.
5. Exploatören för det vinnande anbudet ansöker om bygglov.
6. Avtal om överlåtelse av mark alternativt upplåtelseavtal tecknas mellan kommunen och den vinnande anbudsgivaren efter att bygglovet vunnit laga kraft.

Om vinnande anbudsgivare inte uppfyller ställda krav kan kommunen teckna markanvisningsavtal med annan anbudsgivare i genomförd och utvärderad tävling som uppfyller kriterierna, även om denne inte utsetts som vinnare.

#### **4.5. Metod 3 - Anbudsförfarande**

Anbudsförfarande gynnar konkurrensen. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det anbudsunderlag som tas fram av kommunen. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning. Markanvisningens och anbudsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Exploatören får under en begränsad tidsperiod möjlighet skicka in ett anbud som ska uppfylla de kriterier som kommunen ställer i programmet.

#### **4.6. Kreditvärdighet**

Innan beslut om markanvisning fattas gör kommunen en bedömning av byggherrens kreditvärdighet. I bedömningen ingår undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation samt kraften och förmågan för genomförande.

## **5. DETALJPLAN**

### **5.1. Planavtal**

Innan detaljplaneläggning av ett område ska planavtal tecknas med byggherren. I

planavtalet förbinder sig byggherren bland annat för att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, till exempel kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag.

## **5.2. Planrisk**

Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte och att detaljplanen vinner laga kraft.

## **5.3. Principer för kostnadsfördelning**

Kommunens kostnader för genomförandet av en detaljplan täcks normalt av intäkter från markförsäljningen.

Kostnaderna för planläggning finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som direkt och indirekt har nytta av planen.

Byggherrar bekostar anläggningar för vatten- och avlopp. Inom verksamhetsområde för allmänna VA-anläggningar tas kostnaderna för anslutning ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa då förbindelsepunkt anvisats av kommunen.

Andra kostnader som kan tillkomma exploitören är fastighetsbildningskostnader, anslutningskostnader för exempelvis el, tele och fjärrvärme, etableringskostnader.

## **6. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING**

### **7. Inledning**

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 Tranemo som externa intressenter för fram. För att utveckla en marknad med många intresserade byggherrar är det viktigt med ett konkurrensneutralt och tydligt tillvägagångssätt vid kommunala markanvisningar och exploateringar.

### 7.1. Kommunens riktlinjer, strategiska mål och policys

Kommunen har ett antal riktlinjer och strategiska mål samt policys som en byggherre förväntas ta del av och förhålla sig till. Exempel på sådana dokument kan vara:

- ✓ Översiktsplanen för Tranemo kommun
- ✓ Riktlinjer vid upplåtelse och överlåtelse av mark, inkluderat vattenområden
- ✓ Bostadsprogram
- ✓ Naturvårdsprogram
- ✓ Gestaltningssprogram
- ✓ Gatusektionens standard för byggnation av vägar och gator
- ✓ Strategiska planer för infrastruktur, VA, Gata/park
- ✓ Tillväxtprogram
- ✓ m.m.

### 7.2. Riktlinjer

Riktlinjerna reglerar hur Tranemo kommun arbetar med markanvisningsavtal och med exploateringsavtal. Riktlinjerna beskriver ansvarsfördelningar, innehåll i respektive avtal och ställningstaganden i praktiska och teoretiska frågor. Avtalen som omfattar olika typer av genomföranden inrymmer både civilrättslig- och offentligrättslig lagstiftning.

Dessa riktlinjerna ska ses över minst en gång vart annat år.

*Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer som innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, men även handläggningsrutiner och andra grundläggande villkor för markanvisningar.*

*Markanvisnings-modellen innehåller också riktlinjer för hur kommunen arbetar med exploateringsavtal för de fall privatägd mark avses planläggas och bebyggas.*

Normerna avser att tydliggöra Tranemo kommuns 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.

I riktlinjerna anges också principer för prissättning av mark i Tranemo kommun och det klargörs på vilket sätt kommunen säkerställer att mark inte säljs under marknadsvärdet. Skälet är bland annat denna princip och regeln om förbud mot stöd till enskilda i KL (kommunallagen) och EU:s regler om statsstöd.

#### **8. Marknadsanvisningens innehåll och process**

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid normalt högst två (2) år och under angivna villkor förhandla med kommunen om en överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för utveckling och byggnation.

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett avtal för markanvisningen. Vid markanvisningen agerar kommunen som markägare snarare än myndighet och har därför möjlighet att styra exploateringen utöver vad som anges av plan- och bygglagen.

Markanvisning är för kommunen ett viktigt verktyg i sitt arbete för att stimulera och öka investerings- och produktionstakten vid utveckling av mark- och vattenområden.

Överenskommelsen mellan parterna dokumenteras i ett markanvisningsavtal. Under den begränsade tiden om högst två (2) år ska ett bindande avtal om fastighetsöverlåtelse upprättas och undertecknas. Om inte ett bindande avtal om fastighetsöverlåtelse träffas upphör markanvisningen att gälla och kommunen äger rätt att anvisa marken till annan byggherre.

### 8.1. Avtal inom markanvisning

I *markanvisningsavtalet* regleras till exempel projektets innehåll och bebyggelsens ändamål, storlek, miljö och gestaltning, utredningar, tidsplaner, användning av mark, ansvaret för allmänna anläggningar, kvartersmarken, köpeskillning och övriga principer för den kommande överlåtelsen av mark, upplåtelseformer kostnadsfördelning m.m. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet (fastighetsöverlåtelseavtalet) ska reglera.

Markanvisningsavtal godkänns av kommunstyrelsen om inte annan beslutad ordning för delegation föreligger.

Efter det att markanvisningsavtal har träffats med byggherren och detaljplan för det anvisade markområdet tagits fram träffas avtalet om *fastighetsöverlåtelse* (avtal om överlåtelse av mark) reglerar närmare bestämmelser om priset på marken, upplåtelse/överlåtelse av marken, tidpunkter för betalning och tillträde, fastighetsbildning, tidplan för etablering, åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar samt anslutningar till dessa, åtgärder på kvartersmark, och övriga rättigheter och skyldigheter i parternas åtaganden och genomföranden.

Fastighetsöverlåtelseavtalet ersätter markanvisningsavtalet.

Fastighetsöverlåtelseavtalet godkänns av kommunstyrelsen om inte annan beslutad ordning för delegation föreligger.

### 8.2. Initiativ till markanvisning

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens eget behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse kan initiera till en markanvisning.

En byggherre kan också lämna förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till en direktanvisning. Ansökan om direktanvisning ska innehålla uppgift om



byggherrens/bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensobjekt m.m.

Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål och syften med markanvisningar. Målsättningen är att besluta om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning, ska fattas inom fyra (4) månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

Om ny eller ändrad detaljplan krävs för markanvisningen så samordnas kommunens besked om markanvisning med eventuellt planbesked.

### **8.3. Allmänna villkor för markanvisning**

- En markanvisning gäller i regel upp till två (2) år från det datum kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisningsavtal. Förlängning kan medges skriftligen från kommunen i de fall försening inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte vunnit laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över.
- Kommunen har rätt att bestämma om val av upplåtelseform (ägende-, bostads- eller hyresrätt) som förutsättning för markanvisningen.
- 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. Redovisningen av exempel är ingalunda uttömmande.
- Kommunen kan inte garantera byggrätter vid en markanvisning, såvida det inte rör

sig om en markanvisning inom ett område som befinner sig inom en detaljplan som sedan tidigare vunnit laga kraft.

- Projektering av byggnation i samband med detaljplanearbete ska göras i samråd med kommunen.
- Om kommunen kräver ska byggherren inkludera specialbostäder, lokaler för barn/äldreomsorg o dylika funktioner.
- Markanvisningen medför inte rätt att ta marken i anspråk på ett sätt som nämnvärt påverkar marken, utan enbart till mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar.
- Samtliga utredningar och projekteringsunderlag genomförda av exploatören bekostas av densamma.
- Exploatören ska medverka aktivt under detaljplaneprocessen. För de fall exploatören ska ta fram handlingar till detaljplan ska samtliga utredningar och underlag bekostas av densamma.
- I avtalet kommer det finnas med villkor om att exploatören ska ha erhållit en laga kraft vunnit bygglov inom en viss tid avseende byggnationen inom området för markanvisningen. Detta sker för att säkerställa byggnationens genomförbarhet. Utförs inte byggnationen enligt avtalet kan vite komma att utgå alternativt att avtalet upphävs och marken återgår till kommunen.
- En markanvisning kan återlämnas om exploatören 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. Vid återtagen markanvisning äger aktören inte rätt till kompensation för nedlagt arbete eller bekostade utredningar mm. Erlagd handpenning tillfaller kommunen.

- 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, ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. Erlagd handpenning tillfaller kommunen.
- Markanvisningsavtal ska endast tecknas med exploatör vars verksamhet omfattas av kollektivavtal. Varje markanvisningsavtal, oaktat urvalsförfarande, ska inkludera en garanti att exploatören/ byggherren är ansluten till ett kollektivavtal.
- Markanvisning får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

#### **8.4. Särskilda villkor vid markanvisning**

Kommunen har möjlighet att i samband med beslut om markanvisning och tecknande av samarbetsavtal ställa särskilda krav, kopplade till social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, på området och dess byggnader. Detta kan gälla upplåtelseform för bostäder, tillhandahållande av olika former av kategoribostäder eller lokaler för barn- och äldreomsorg. Det kan även gälla krav på byggnaders utformning, miljöanpassat byggande, energikrav, parkeringsfrågor eller att följa riktlinjer för tillgängligheten i och till bostäder.

#### **8.5. Kostnadsfördelning mellan kommunen och byggherren**

Utgångspunkten är att exploatören bekostar samtliga de åtgärder som markanvisningen medför och som exploatören har nytt av, det kan också innebära åtgärder utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exempel på dessa kostnader är framtagande av detaljplan, markförvärv, projektering, byggnation av vatten- och avloppsanläggningar, allmän plats, arkeologi och bullerdämpande åtgärder.

Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet.  
Särskilt separat planavtal tecknas med samhällsutveckling.

Exploatören bekostar all ny och ombyggnad av infrastruktur som krävs för att den med markanvisningen avsedda exploateringen ska kunna genomföras. Exploatören erlägger också samtliga anslutningsavgifter till berörda huvudmän/ledningsägare enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Vidare svarar exploatören kostnaderna för de lantmäteriförrättningar som erfordras för att genomföra exploateringen.

#### **8.6. Markanvisning i sena skeden**

Markanvisningar kan genomföras i sena skeden då detaljplan för ett markområde vunnit laga kraft och allmän platsmark är utbyggt i området.

I dessa fall ska detaljplanens bestämmelser vara generella och inte allt för styrande.

För markanvisningar som genomförs i sena skeden tecknas vanligtvis marköverlåtelseavtal direkt och föregås inte av markanvisningsavtal.

### **9. PRINCIPER FÖR PRISSÄTTNING AV MARK**

#### **9.1. Stöd till enskild och EU:s statsstödsregler**

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte *föreligger synnerliga skäl* för det. Av detta följer att en överlåtelse till ett pris som understiger marknadsvärdet är otillåtet.

Försäljning under marknadspris är därför som huvudregel inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan

anses föreligga om försäljningspriset för marköverlåtelse ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

## **9.2. Marknadsvärde**

Försäljning ska antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt med fördelaktiga budet väljs, eller så ska priset baseras på en oberoende (auktoriserad fastighetsvärderare) expertvärdering som genomförs före försäljningen. Priset för marken värderas och sätts utifrån en bedömning av marknadsvärdet för det aktuella markområdet. Bedömningen grundar sig bland annat i syftet med markanvisningen och markanvändningen enligt detaljplanen.

På grund av dessa regler finns det ett mycket begränsat utrymme för att ha andra principer för sin markprissättning än att överlåta den till dess marknadsvärde.

## **9.3. Markprissättning**

Tranemo kommuns markförsäljning (överlåtelse) sker till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger.

Tranemo kommuns markupplåtelser (tomträtt, arrende) gäller att markpriset sätts utifrån en bedömning av marknadsvärdet för det aktuella området.

När det gäller upplåtelse med tomträtt är grunderna för tomträttsavgälden reglerad i lag. Tomträttsavgälden bestäms normalt dels med utgångspunkten från en enligt rättspraxis gällande ränta för avgälden och dels med utgångspunkten från ett avgäldsunderlag som ska motsvara ett bedömt marknadsvärde för marken.

## **9.4. Marköverlåtelse och ersättning**

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice, t ex skola, förskola osv.

överläts av exploatören till kommunen utan ersättning.

Mark som kommunen överläter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunstyrelsens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstöds regler.

Kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen om anbuden inte motsvarar marknadsvärdet som värderingen visar. Vid behov kan priset indexregleras för perioden mellan värdering och överlåtelse av mark.

#### **9.5. Särskilda omständigheter**

Riktlinjer för markanvisningen gäller inte för försäljning av småhustomter för enskilt byggande.

#### **10. EXPLOATERINGS EKONOMI (KALKYL)**

Kalkyler ska upprättas för varje exploateringsprojekt som ska redovisa kommunens kostnader och intäkter från exploateringsprojekten. Kalkylens syfte är se om kalkylen för aktuellt exploateringsprojekt "går ihop", för att kommunen inte ska behöva skattefinansiera delar av projektets plangenomförande. Kalkylen kan också ligga till grund för bedömningar av likviditeten och för budgeten för exploateringen.

På kostnadssidan kan det ingå kostnader för mark, detaljplan, utredningar, lantmäteriförrättning, utbyggnad av allmän plats, vatten och avlopp, sanering av förorenad mark, evakuering m.m. Intäkterna består av försäljning av mark, intäkter från gatukostnader och VA-taxa samt planavgiften.

Texten i detta stycke om intäkter och kostnader är endast exemplifierande med några förslag till resultatförbättring. Det finns många olika vägar att gå för att göra detta. Förbättring av resultat och intäktsökning kan t ex ske genom att få ett högre pris vid försäljning av mark, det kan ske genom att öka byggrätten i volym eller att se till att

markanvändningen blir mer värdefull. Sänkning av kostnader kan ske t ex genom att rita om, dvs göra ett omtag och därmed skapa en detaljplan som bär sig ekonomiskt. Ett annat alternativ är en standard sänkning av allmänna anläggningar.

## 11. EXPLOATERINGSAVTAL

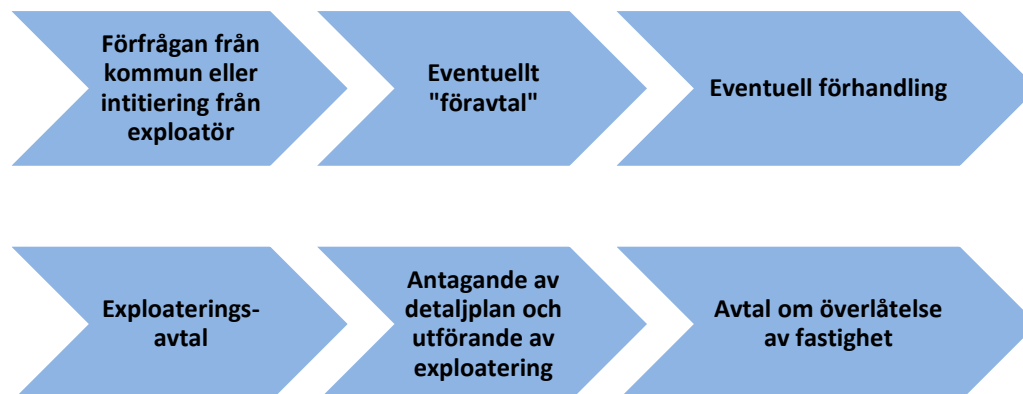
### 11.1. Exploateringsavtalets innebörd

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Även för avtal som till viss del omfattar kommunal mark avser kommunen att använda sig av dessa riktlinjer i tillämpliga delar.

Exploateringsavtal ska ingås i alla ärenden där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och annan fastighetsägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal kan dock riktlinjerna i tillämpliga delar användas.

Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av byggherren före detaljplanen antas kommunstyrelsen. Detaljplanen antas efter att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.



#### 11.1.1. Schematisk figur över exploateringsprocessen

#### 11.1.2. Exploateringsområde

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområden för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätorter.

#### 11.2. Förutsättning för tecknande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med detaljplaneläggning. Syftet är att förtydliga detaljplanen och säkerställa vem som ansvarar för genomförandet av de olika delarna av exploateringen.

Exploateringsavtalet reglerar även överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt utbyggnad och finansiering av anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning,



avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### **11.3. Detaljplan arbetet**

När ett planarbete ska påbörjas avseende exploatering av mark som inte ägs av kommunen är det kommunen som bedömer om ett exploateringsavtal ska tecknas. Förhandling och framtagande av exploateringsavtal löper parallellt med planläggningen. Exploateringsavtalets huvudsakliga principer ska framgå av planbeskrivningen till samrådet. Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploitören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

#### **11.3.1. Allmänt huvudmannaskap**

För detaljplaner där kommunen är huvudman för allmän plats tecknas normalt alltid exploateringsavtal. Detaljplaner med enbart enskilt huvudmannaskap kan genomföras utan exploateringsavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

Om kommunen är huvudman ansvarar kommunen för utbyggnaden samt drift och underhåll av allmän plats och allmän VA-anläggning. Kommunen kan i exploateringsavtalet ge exploitören i uppdrag att vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

#### **11.3.2. Enskilt huvudmannaskap**

När kommunen inte är huvudman så är det enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägare i området är gemensamt ansvariga för utbyggnad samt drift och underhåll. För de allmänna platser och anläggningar där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen vid en lantmåteriförrättning. I anläggningslagen finns bl.a. bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser och anläggningar som har enskilt huvudmannaskap. Exploitören ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive lantmåteriförrättning.

Lantmäteriförrättningen innehåller bl.a. beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt andelstal för utförande samt drift och underhåll.

### **11.3.3. Vid ändring av befintlig detaljplan**

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller allmänna VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och planavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

### **11.4. Vad regleras i ett exploateringsavtal**

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelser av fastighet som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice för till exempel vård, skola med mera. Innehållet i exploateringsavtalet anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

I exploateringsavtalet regleras också ansvar för utbyggnad och finansiering av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader och åtgärder som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är frågor om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister med mera. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument, policys, planer och riktlinjer.

### **11.5. Medfinansieringsersättning**

Exploateringsavtal om medfinansieringsersättning kan tecknas under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som berörs kan antas öka i värde. Det krävs vidare att den aktuella vägen eller järnvägen har staten eller landstinget som huvudman.

### **11.6. Kommunens kostnader**

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen.

### **11.7. Principer för kostnadsfördelning**

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar, medfinansieringsersättning och andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer huvudsakligen vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

### **11.8. Övriga kostnader som exploatören svarar för**

Exploatören bekostar nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder med mera. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens

ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande dagvattenpolicy, eller motsvarande.

Exploatören ansvarar för och bekostar även övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som exempelvis marksanering, arkeologiska utredningar, flytt av befintliga ledningar med mera.

Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs. Kommunen kan, om det bedöms lämpligt, ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning.

#### **11.9. Säkerhet och vite**

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Vid behov kan även vite ingå i exploateringsavtal för att säkerställa villkor för exploatörens åtaganden.

#### **11.10. Ekonomisk risk**

Byggherren eller fastighetsägaren står den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplan vinner laga kraft.

### **12. AVSTEG FRÅN RIKTLINJER**

Kommunen förbehåller sig rätten att vid *särskilt motiverade skäl* frångå dessa vägledande riktlinjer för markanvisning och exploatering.

Kommunstyrelsen är det organ om inte annan delegeringsordning föreligger som beslutar om avsteg från principerna.

## **13. ANSVAR OCH KONTAKTUPPGIFTER**

### **13.1. Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen (KS) är ansvarig för kommunens exploateringsverksamhet och markägande. Enligt reglementet för kommunstyrelsen har kommunstyrelsen mandat att genomföra förvärv och försäljning av fastigheter upp till angivna belopp. Vissa förvärv och försäljningar har delegerats vidare till kommunstyrelsens arbetsutskott (AU). För belopp över de i reglementet angivna ansvarar kommunfullmäktige (KF).

Kommunstyrelsen fattar beslut om planbesked och planuppdrag samt tilldelning av markanvisningar samt godkänner upprättade avtal om markanvisning och exploatering. I de fall då en ny detaljplan ska tas fram krävs beslut av kommunstyrelsen om planuppdrag innan eller samtidigt med beslut om markanvisning samt exploatering.

### **13.2. Kommunfullmäktige**

Fattar beslut om antagande av detaljplaner.

### **13.3. Mark- och exploatering**

Handlägger och bereder markanvisnings- och exploateringsärenden samt upprättar avtal om markanvisning, exploatering, optionsavtal, samarbetsavtal, arrendavtal, nyttjanderättsavtal, servitutsavtal m.m. Mark- och exploateringsorganisationstillhörighet kan antingen vara tekniska sektionen eller samhällsutvecklingssektionen.

### **13.4. Samhällsutvecklingens planavdelning**

Handlägger och bereder planbesked och planuppdrag samt ansvarar för

upprättandet planavtal och genomförandet av detaljplaner.

#### 14. INTRESSEANMÄLAN TILL KS

Tranemo kommun genom kommunstyrelsen (KS) tar gärna emot intresseanmälningar för att fortsätta utveckla kommunen. För att anmäla ert intresse att bygga i Tranemo kommun, fyll i formuläret nedan.

Är Ni intresserade av att bygga på kommunens mark, maila Er intresseanmälan till:

[kommun@tranemo.se](mailto:kommun@tranemo.se)

**Obs!** Att intresseanmälan inte ska fyllas i och skickas in av tomtköpare som av kommunen köper avstyckad fastighet inom utpekat detaljplanerat och marknadsfört område för uppförande av enskilt småhus/villa/ för permanent boende.