

# RIKTLINJER

## Riktlinjer för markanvisning och exploatering

### **Styrdokument**

Diarienummer: KS/2023:319

Beslutas av: Kommunfullmäktige

Fastställdedatum:?: 2024-02-08 §7

Dokumentansvaring: Ange titel och funktion/sektion

Gäller för: Tranemo kommun

Revideras: Minst vart fjärde år

Följs upp av:

Tidigare versioner: KS:/2020:429

Giltigt tom: 2028-02-08

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.

## **Innehåll**

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>Syfte</b>	<b>3</b>
<b>Riktlinjer för markanvisning och exploatering</b>	<b>3</b>
<b>Tranemo kommuns riktlinjer för markanvisning</b>	<b>9</b>
<b>Markanvisningens innehåll och process</b>	<b>10</b>
<b>Principer för prissättning av mark</b>	<b>13</b>
<b>Exploateringsekonomi (kostnadskalkyl)</b>	<b>15</b>
<b>Exploateringsavtal</b>	<b>15</b>
<b>Ansvar och kontaktuppgifter</b>	<b>20</b>
<b>Implementering och tillämpning</b>	<b>20</b>
<b>Uppföljning</b>	<b>21</b>

## 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 följer kommunens mål om att jobba för ett hållbart samhälle och för att nå kommunens tillväxtmål. Detta dokument ersätter tidigare "Riktlinjer för markanvisning och exploatering" KS/2020:429.

*"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 överlåtelse 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".*

Om det finns särskilt motiverade skäl i enskilda fall kan riktlinjerna frångås.

## Syfte

Riktlinjerna ska bidra till transparens och likabehandling genom att skapa tydliga spelregler för vad som gäller vid markanvisningar och exploateringar inom Tranemo kommun.

Målet med riktlinjerna är att öka förutsättningarna för positiva utfall inom mark- och exploatering.

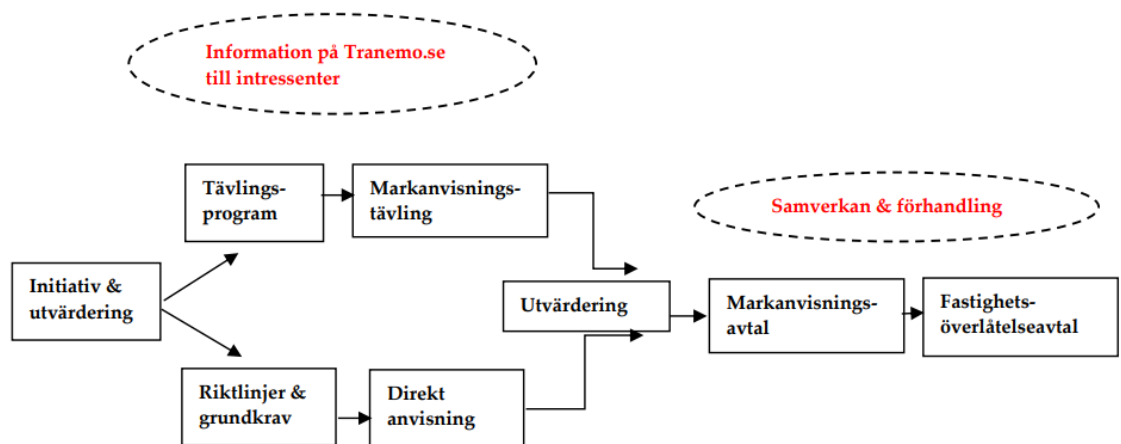
## Riktlinjer för markanvisning och exploatering

### Markanvisning

Markanvisning innebär 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 inte för överlåtelse som sker direkt och som inte föregås av en markanvisning, till exempel försäljning av småhustomter för enskilt byggande.

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

Markanvisningsavtalet reglerar exempelvis projektets innehåll, bebyggelsens ändamål, storlek, miljö, gestaltning, utredningar, tidsplaner, användning av mark, ansvaret för allmänna anläggningar, kvartersmark, upplåtelseformer, kostnadsfördelning med flera. Avtalet anger också förutsättningar för genomförande samt vad det slutgiltiga köpeavtalet ska reglera. Markanvisningsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen (reglementet, 4 § punkt 5) om inte annan beslutad ordning för delegation föreligger.



### Schematisk figur över markanvisningsprocessen

#### Direktanvisning av mark

Direktanvisning innebär att endast en byggherre/exploatör är aktuell för markanvisning, där tilldelningen sker utan konkurrens med andra byggherrar. Exempel kan vara när en byggherre inkommer med en idé om byggnation som är förenlig med kommunens målsättningar eller att det kommer in ett unikt förslag där aktören redovisar en idé eller läge som inte tidigare har prövats eller övervägts. Andra exempel är mindre kompletteringar eller utbyggnader av befintligt bostadsbestånd där aktören är etablerad på platsen eller ett byte av mark med kommunen. Även kan det innebära fall där exploatören äger mark i anslutning till ett kommunägt markområde som är tänkt att exploateras.

#### 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
- Exemplifiering ovan är ingalunda uttömmande.

#### **Tilldelningsprocessen vid direktanvisning**

1. Byggherren skickar in en förfrågan om direktanvisning till kommunen innefattande underlag som redovisas skriftligt.
2. Kommunen bedömer förfrågningsunderlaget utifrån bland annat översiktsplanen, rådande planföresättningar, infrastrukturlösningar, bostadsprogram 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 om 10 % av preliminär köpeskilling. Handpenningen ska ej överstiga 150 000 kr. Handpenningen erläggs 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.

### **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 för denna metod. Kommunen tar fram ett tävlingsunderlag 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 på 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.

### **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:

- ✓ Principskisser
- ✓ Byggnadsvolymer
- ✓ Utformning och tekniska frågor av vikt.
- ✓ Attraktiva boendemiljöer
- ✓ Hållbar utveckling
- ✓ Tidigare genomförda projekt
- ✓ Långsiktig kvalitets- och miljöprofil.
- ✓ Förslag på infrastrukturlösningar

Exemplifiering ovan är ingalunda uttömmande.

### **Tilldelningsprocessen av anbud vid markanvisningstävling**

1. Av kommunen utsedd jury bedömer de inkomna anbuden utifrån bedömningskriterier i kriterierna som är upprättade för avsedd markanvisningstävling.
2. Juryn utser en vinnare och ett tilldelningsbeslut upprättas.

3. Markanvisningsavtal tecknas mellan kommun och vinnaren av anbudet inom tre – fem (3 – 5) veckor från det att en vinnare har utsetts.
4. Vinnaren betalar in en handpenning om 10 % av preliminär köpeskilling. Handpenningen ska ej överstiga 150 000 kr. Handpenningen erläggs 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. Om vinnaren av markanvisningstävlingen är den enda kandidaten och ej uppfyller ställda krav kan kommunen återta markanvisningen och avbryta exploateringen utan att nytt markanvisningsavtal tecknas.

### **Anbudsförfarande**

Anbudsförfarande innebär när kommunen önskar fler förslag från byggherrar/intressenter utan att ha en markanvisningstävling. Anbudsförfarandet 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. 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. Den exploatör som lämnar det fördelaktigaste förslaget får markanvisningen.

### **Dubbel markanvisning**

Syftet är att möjliggöra byggnation i mindre orter vid efterfrågan. Exploatör tilldelas både mindre attraktiv och attraktiv mark där den mindre attraktiva marken bebyggs först. Detta förfarande sker sällan men kan finnas som alternativ.

### **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. Kommunen äger rätt att avbryta förfarandet om markanvisning alternativt välja en ny anbudsgivare om de anser att kreditvärdigheten ej är tillräckligt god.

## Detaljplan

### Planavtal/plankostnadsavtal

I planavtalet skall det tydligt framgå vilken part som står för kostnaderna i samband med framtagandet av detaljplanen. Om en kostnad ska fördelas skall det tydligt framgå hur fördelningen ska ske. Om kostnader uppkommer i samband med att arbetet med detaljplan fortskrider och det inte regleras i gällande planavtal skall dessa kostnader regleras i ett tilläggsavtal där det tydligt framgår hur kostnaden fördelas. Om man inte kan komma överens om hur kostnaden ska fördelas äger parterna rätt att avbryta planarbetet utan rätt till skadestånd för endera part. Respektive part skall då stå för de kostnader som man enats om i tidigare planavtal/tilläggsavtal.

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.

### Planrisk

Byggherren står med den ekonomiska risken för planarbetet då kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

### 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. Förbindelsepunkt anvisas av kommunen.

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



## Tranemo kommuns riktlinjer för markanvisning

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 kommun 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.

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 riktlinjer ska ses över minst en gång vart annat år.

*“Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar säger att en kommun ska anta riktlinjer som innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelse 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.

### 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. Några exempel på sådana dokument är:

- ✓ Översiktsplan för Tranemo kommun
- ✓ Kommunens fullmäktigemål
- ✓ Vision och strategisk plan

- ✓ Riktlinjer vid upplåtelse och överlåtelse av mark, inkluderat vattenområden
- ✓ Bostadsprogram
- ✓ Parkeringsnorm
- ✓ Naturvårdsprogram
- ✓ Gestaltningprogram
- ✓ Kommunens standard för byggnation av vägar, gator och parkering
- ✓ Strategiska planer för infrastruktur, VA, Gata/park

## Markanvisningens innehåll och process

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.

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.

### Avtal inom markanvisning

I markanvisningsavtalet regleras till exempel:

- ✓ projektets innehåll
- ✓ storlek/omfattning
- ✓ utredningar
- ✓ användning av mark
- ✓ upplåtelseformer
- ✓ köpeskilling och övriga principer för den kommande överlåtelsen av mark
- ✓ bebyggelsens ändamål
- ✓ miljö och gestaltning
- ✓ tidsplaner
- ✓ ansvaret för allmänna anläggningar/kvartersmarken
- ✓ kostnadsfördelning m.m.

I avtalet kan även det 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). Detta avtal reglerar exempelvis:

✓ priset på marken (marken ska säljas till ett aktuellt marknadsvärde, det innebär att marken vid överlåtelsen ska värderas på nytt och priset fastställs efter den nya värderingen är utförd. Värderingen ska i största möjliga mån utföras av samma värderingsman/företag som den första värderingen. Priset som anges i markanvisningsavtalet är inte på något sätt bindande utan snarare en fingervisning. Parterna ska vara införstådda med att priset för marken kan komma att justeras).

✓ 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.

### **Initiativ till markanvisning**

En markanvisning kan initieras på följande sätt:

✓ kommunens eget behov av verksamhetslokalisering

✓ kommunens planer för ny bebyggelse

✓ utveckling av befintlig bebyggelse.

✓ En byggherre kan också lämna förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till en direktanvisning.

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. Målsättningen är att beslutet fattas inom fyra (4) månader.

### 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. 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.
- ✓ Kommunen kan inte garantera byggrätter vid en markanvisning.
- ✓ Projektering av byggnation i samband med detaljplanearbete ska göras i samråd med kommunen.
- ✓ Om kommunen kräver ska byggherren inkludera specialbostäder, lokaler för barn/äldreomsorg och 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. Anspråkstagandet ska ske i dialog med kommunen.
- ✓ En markanvisning kan återlämnas om exploatören av någon anledning inte längre vill fullfölja förvärvet.
- ✓ 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.
- ✓ Markanvisning får inte överlätas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

### 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.

### **Kostnadsfördelning mellan kommunen och byggherren**

Utgångspunkten är att exploatören bekostar samtliga de åtgärder som markanvisningen medför och som exploatören har nytta 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 på Tranemo kommun.

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.

### **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. I vissa fall tecknas även optionsavtal om det redan finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

## **Principer för prissättning av mark**

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

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

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 utsluts automatiskt inslag av statsstöd.

### **Marknadsvärde**

Försäljning ska 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.

### **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.

### **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 överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunstyrelsens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

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

### **Särskilda omständigheter**

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

## **Exploateringsekonomi (kostnads kalkyl)**

Kalkyler ska upprättas för varje exploateringsprojekt som ska redovisa kommunens kostnader och intäkter från exploateringsprojekten. Kalkylens syfte är att 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.

Exempel på kostnader är: 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.

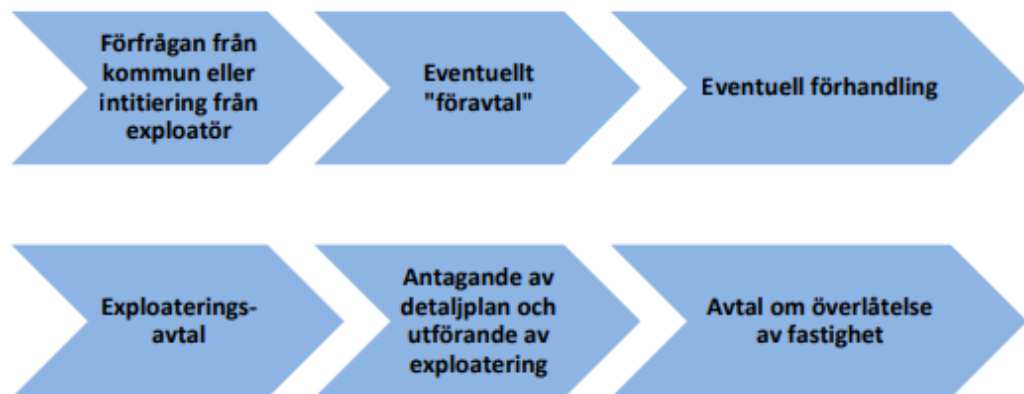
Förbättring av resultat och intäktsökning kan ske genom att få ett högre pris vid försäljning av mark, det kan ske genom att öka byggrätten i volym eller att se till att markanvändningen blir mer värdefull.

## **Exploateringsavtal**

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 i kommunstyrelsen. Detaljplanen antas efter att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.



**Figur över exploateringsprocessen**

### **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.

### **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.



### **Detaljplanearbetet**

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 exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

### **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 exploatören i uppdrag att vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### **Enskilt huvudmannaskap**

När kommunen inte är huvudman 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 lantmäteriförrättning. I anläggningslagen finns bl.a. bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser och anläggningar som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen innehåller bl.a. beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt andelstal för utförande samt drift och underhåll.

### **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.

### **Vad regleras i ett exploateringsavtal?**

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelse 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 markföroreningar, 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.

### **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.

### **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.

### **Principer för kostnadsfördelning**

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med Plan och bygglagens (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.

### **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 riktlinjer för vatten, 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.

### **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.

### **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.

### **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 riktlinjerna. Om markanvisningsavtalet ligger utanför budget är det Kommunfullmäktige som fattar beslut.

## **Ansvar och kontaktuppgifter**

### **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) eller tjänstepersoner beroende på delegeringsordningen.

Allmänna utskottet fattar beslut om planbesked och planuppdrag.

### **Kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige (KF) fattar beslut om antagande av detaljplaner. För belopp över de i reglementet angivna ansvarar kommunfullmäktige.

### **Mark- och exploatering**

Mark- och exploatering ligger under Samhällssektionen inom verksamhetsområde samhällsutveckling och handlägger och bereder markanvisnings- och exploateringsärenden samt upprättar avtal om markanvisning, exploatering, optionsavtal, samarbetsavtal, arrendeavtal, nyttjanderättsavtal, servitutsavtal m.m. Samhällsutveckling handlägger och bereder planbesked och planuppdrag i samråd med planenheten i Gislaveds kommun samt ansvarar för upprättandet av planavtal och genomförandet av detaljplaner.

### **Intresseanmälan till Kommunstyrelsen**

Tranemo kommun genom kommunstyrelsen (KS) tar emot intresseanmälningar för att fortsätta utveckla kommunen. För anmälan om intresse att bygga på Tranemo kommuns mark kontakta [samhallsplanering@tranemo.se](mailto:samhallsplanering@tranemo.se).

Intresseanmälan för villatomter kontakta upphandlad fastighetsmäklare.

## **Implementering och tillämpning**

Riktlinjerna ligger till grund för arbetet kring mark och exploatering i Tranemo kommun. Riktlinjerna säkerställer processen kring markanvisning och exploatering samt värdet av att likaprincipen följs.

## **Uppföljning**

Riktlinjerna följs upp vart fjärde (4) år eller vid behov.