

# Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Framtagen av: Planerings- och exploateringsenheten

Antagen av KF 2023-01-25

Dnr: 2022/ 498

Version: 1.0



LILLA EDETS  
KOMMUN



## Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Kommunfullmäktige är kommunens övergripande mark- och bostadspolitiska organ. På kommunfullmäktiges uppdrag ska kommunstyrelsen bland annat leda och samordna översiktlig planering av mark och vatten, detaljplanering samt mark- och bostadspolitiken. Kommunstyrelsen ska upprätthålla en god markberedskap samt se till att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas genom att ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivsetableringar.

### Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Markanvisning är, enligt 1 § Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 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 område för byggnation.

Enligt samma lag ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Kommunens riktlinjer för markanvisningar ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning

Lagens definition av markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas dock inte av denna definition.

### Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisningar i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Situationen som kravet på riktlinjer omfattar är då en exploitör vänder sig till kommunen och önskar förvärva mark för ett eget projekt och där kommunen behandlar den inkomna frågeställningen för att ge svar på om kommunen vill göra en markanvisning och senare gå vidare med en markförsäljning eller markupplåtelse.

### Handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning

Handlägningsrutinerna beskriver hur kommunen formellt handlägger en inkommen intresseanmälan, bedömningskriterier vid utvärdering av inkommen intresseanmälan och vem som fattar beslut om markanvisning.

För att få uppföra ny bebyggelse krävs oftast att en detaljplan finns över området vilken reglerar vad och hur mycket som får byggas. En markanvisning kan vara kopplad till genomförandet av en detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL). Markanvisning används inte bara vid bostadsbyggande utan även vid planläggning för annan byggnation.



## Intresse för markanvisning

När kommunen har ett område som är lämpligt för markanvisning annonseras detta på kommunens hemsida, exploatörer kan då anmäla sitt intresse för det specifika området.

Om en exploatör har en egen idé om ett specifikt område där denne önskar uppföra ny bebyggelse på kommunal mark ska en skriftlig intresseanmälan skickas in till kommunen. Till intresseanmälan ska bifogas en översiktlig redogörelse av det huvudsakliga ändamålet för projektet såsom bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning. Till anmälan ska även en situationsplan och principskiss bifogas. Beroende på projektets storlek och utformning varierar kravet på detaljer i ansökan.

När intresseanmälan inkommit handlägger plan- och exploateringsenheten ärendet. Enheten gör en översiktlig bedömning av hur väl projektet stämmer överens med de förutsättningar och intentioner som råder inom och omkring området intresseanmälan avser samt projektets genomförbarhet.

Bedömningen tar hänsyn till dokumenten:

- Vision
- Översiktsplan
- Omkringliggande planer
- Övriga planer och program
- Bostadsförsörjningsprogram
- Näringslivsstrategiskt program

Utöver nämnda dokument kan även ytterligare rapporter vara aktuella för att utvärdera förutsättningarna. Val av exploatör beror också på dess ekonomiska, tekniska och yrkeskapacitet. Kommunen ska kunna förlita sig på att exploateringen blir genomförd på ett resurs- och tidseffektivt vis. Kommunen kan exempelvis komma att kräva bevis om att byggherren uppfyller dessa krav. Även tidigare genomförda projekt samt inställning till uppställda kriterier som exempelvis kostnadseffektiva bostäder, gestaltning eller tillskapande av parkeringsplatser kan påverka kommunens val av exploatör. Kommunen har även möjlighet att utesluta exploatörer exempelvis vid likviditetsproblem eller konkurs.

## Markanvisning

Markanvisning för ett område kan ske genom direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling. Det är slutligen politiken som avgör om marken ska anvisas och genom vilken metod.

**Direktanvisning** innebär att marken anvisas exploatören direkt utan anbudsförfarande eller markanvisningstävling när exploatören har ansökt om markanvisning.

**Anbudsförfarande** innebär att flera exploatörer får lämna in förslag på hur de vill bebygga ett särskilt område utifrån ett antal av kommunen givna villkor.

**Markanvisningstävling** innebär att exploatörer erbjuds lämna förslag på hur ett område kan exploateras med utgångspunkt för de förutsättningar kommunen ger. Förfarandet används främst vid



särskilda projekt som starkt påverkar stadsbilden eller som på annat sätt är speciella. Ett tävlingsförfarande liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver här mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelse och andra aspekter från exploatörerna, vilket kan ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse.

Även markanvisning för upplåtelse av kommunal mark kan förekomma.

## Vägledande vid markanvisning

Vid anvisning av mark för bostadsbebyggelse ska följande vara vägledande:

- **Varierad upplåtelseform** Varierad upplåtelseform av boende ska eftersträvas. Varje ort ska kunna utvecklas och erbjuda ett varierat utbud av bostäder. Olika boendegrupperns önskemål och behov beträffande storlek, upplåtelseform, sociala kontakter och boendeservice ska kunna tillgodoses. Även trygghetsaspekter ska beaktas.
- **Konkurrens och mångfald på marknaden** Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden för att skapa förutsättningar för variationsrika bostäder till rimliga boendekostnader. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område. Hänsyn ska tas till exploatörens ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform samt tidigare genomförda projekt.

## Beslut om markanvisning

Efter att en komplett intresseanmälan för markanvisning inkommit fattar kommunstyrelsen beslut om markanvisning. Beslutet fattas normalt inom fyra (4) månader.

## Markanvisningsavtal

Om det är aktuellt med direktanvisning ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ger exploatören ensamrätt att under en viss tidsperiod och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av mark för byggnation.

## Marköverlåtelseavtal

Processen för upprättande av marköverlåtelseavtal pågår normalt parallellt med eventuell planprocess och avslutas med avtalstecknande när en detaljplan finns som har fått laga kraft.

Marköverlåtelseavtalets innehåll beror på projektets art och förutom markpris kan det exempelvis innehålla krav på byggnaders utformning, olika skyddsåtgärder, placering samt tidskrav när byggnation senast ska vara påbörjad och slutförd. Syftet med avtalet är förutom att ligga till grund för eller utgöra själva marköverlåtelsen att säkerställa ansvarsfrågor så att god bebyggd miljö kan uppnås. Marköverlåtelseavtalet ska vara tecknat innan markanvisningsavtalet löper ut.



## Utgångspunkter för markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal

Markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal reglerar överenskommelser mellan kommunen och exploitören. Beroende på i vilket skede av processen som avtalen tecknas, till exempel kan avtal tecknas tidigt i planprocessen eller när antagen detaljplan finns, innehåller avtalen olika delar. Utgångspunkter för avtalen är följande:

- Markanvisning tidsbegränsas till högst tre (3) år eller högst ett (1) år om det rör sig om mark som omfattas av en befintlig detaljplan. Om marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid är kommunen fri att anvisa marken till annan exploitör.
- Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.
- Exploitören står för sina egna kostnader i projektet och all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i detaljplanearbetet ska ske i samråd med kommunen.
- Exploitören bekostar samtliga åtgärder som markanvisningen medför såsom exempelvis allmän plats.
- Utöver köpeskillingen ska exploitören bidra till utsmyckning inom området.
- Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- Kommunen kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tecknas.
- Exploitören bekostar anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband med mera enligt gällande taxa (vid varje tidpunkt) samt all utbyggnad inom kvartersmark. Eventuell flytt av ledningar bekostar exploitören.
- Exploitören ska förhålla sig till de regler som kommunen tillämpar gällande avfall vid varje tidpunkt.
- Exploitören ansvarar för och bekostar alla tillstånd, anmälningar, samråd och kontroller som kommunen eller annan myndighet kräver.
- Kommunen tillämpar vid behov krav om ekonomisk säkerhet/vite för att trygga detaljplanens genomförande. Säkerheten ska ställas innan marken överläts och ska ge kommunen möjlighet att få tillgång till den direkt vid begäran.
- Kommunen kan komma att ta betalt för kostnader som tillkommer med anledning av etappvis utbyggnad. Kommunen kan även kräva att exploitören står för kostnader med anledning av en åtgärd utanför detaljplanen som krävs för dess genomförande.
- Kommunen tar vid behov ut kostnader för statlig infrastruktur som krävs för exploateringen eller motsvarande. Även uttag av statlig medfinansieringsersättning från exploitören kan vara aktuellt.
- Kommunen kan komma att ta ut en avgift för markanvisningen.



## Principer för markprissättning

Lilla Edets kommun använder marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark.

För kostnader som rör framtagandet av detaljplanen tecknas ett separat plankostnadsavtal. Vid anbuds- eller tävlingsförfarande kommer kommunen att använda ett öppet anbudsförfarande. Det mest fördelaktiga anbudet väljs baserat på de förutsättningar och villkor som är satta för respektive område för varje enskilt anbuds- eller tävlingsförfarande. För varje område finns ett marknadsvärde som behöver uppnås för att markanvisningen ska genomföras. Kommunen använder en auktoriserad värderare för att göra en bedömning av marknadsvärdet, alternativt anbudsförfarande.

## Riktlinjer för exploateringsavtal

Kommunfullmäktige är kommunens övergripande mark- och bostadspolitiska organ. På kommunfullmäktiges uppdrag ska kommunstyrelsen bland annat leda och samordna översiktlig planering av mark och vatten, detaljplanering samt mark- och bostadspolitiken.

Exploateringsavtal innehåller överenskommelse mellan kommunen och exploatören för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av en detaljplan när exploatören äger marken.

## Lagen

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Det är i sjätte kapitlet PBL som paragraferna rörande lagregleringen av exploateringsavtal återfinns. Dessa behandlar bland annat en kommuns rätt att låta exploatören vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

## Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL). Den situation som kravet på riktlinjer omfattar är då en exploatör vänder sig till kommunen och önskar planlägga mark för ett eget projekt där exploatören äger marken.

## Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för exploateringsavtal

Handläggningsrutinerna beskriver hur kommunen formellt handlägger en inkommen intresseanmälan, bedömningskriterier vid utvärdering av inkommen intresseanmälan och vem som fattar beslut om exploateringsavtal.

För att få uppföra ny bebyggelse krävs oftast att en detaljplan finns över området vilken reglerar vad och hur mycket som får byggas. Ett exploateringsavtal är kopplat till genomförandet av en detaljplan.



## Intresseanmälan för planläggning

Om en exploatör vill uppföra ny bebyggelse på egen mark ska en skriftlig ansökan om planbesked göras till kommunens mark- och exploateringsavdelning. Beslut om planbesked fattas av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen ska fatta beslut inom fyra (4) månader från det att fullständig ansökan inkommit till mark- och exploateringsavdelningen. Om positivt planbesked ges ska ett planavtal tecknas där exploatören åtar sig bekosta det arbete, och de utredningar som krävs, för att detaljplanen ska kunna antas.

## Exploateringsavtal

När planarbetet påbörjats inleds avtalsförhandlingar mellan kommunen och exploatören i syfte att teckna ett exploateringsavtal vilket ska reglera genomförandet av detaljplanen. Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras. Beslut om exploateringsavtal ska fattas av kommunstyrelsen.

## Utgångspunkter för exploateringsavtal

Exploateringsavtal anpassas utifrån varje områdes unika förutsättningar men utifrån följande utgångspunkter:

- Exploatören ansvarar för utredningar kopplade till detaljplanearbete regleras i särskilt plankostnadsavtal.
- Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.
- Exploatören står för alla kostnader kopplat till allmän platsmark om inte annat överenskommit.
- Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering, byggnation och liknande på egen kvartersmark.
- Exploatören ansvarar för och bekostar alla tillstånd, anmälningar, samråd och kontroller som kommunen eller annan myndighet kräver.
- Exploatören ska bekosta alla åtgärder som krävs med anledning av genomförande av en detaljplan. Exempel på sådana åtgärder är avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, dagvatten, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi.
- Kommunen kan vid behov kräva att exploatören följer ett gestaltungsprogram.
- Exploatören ska bidra med kulturell utsmyckning inom området.



- Eventuella kostnader för fastighetsbildning och fastighetsbestämning såsom exempelvis fastighetsreglering, avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar och utredning av var gränsen går, bekostas av exploatören.
- Exploatören bekostar anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur, samt eventuell flytt av ledningar.
- Exploatören ska förhålla sig till de regler som kommunens tillämpar gällande avfall vid varje tidpunkt.
- Kommunen kan komma att ta betalt för kostnader som tillkommer med anledning av etappvis utbyggnad. Kommunen kan även kräva att exploatören står för kostnader med anledning av en åtgärd utanför detaljplanen som krävs för dess genomförande.
- Kommunen tar vid behov ut kostnader för statlig infrastruktur som krävs för exploateringen eller motsvarande. Även uttag av statlig medfinansieringsersättning från exploatören kan vara aktuellt.
- Kommunen tillämpar krav om ekonomisk säkerhet/vite för att trygga detaljplanens genomförande. Säkerheten ska ställas innan detaljplanen antas och ska ge kommunen möjlighet att få tillgång till den direkt vid begäran.