



Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning

Typ av styrdokument

Beslutsinstans

Beslutsdatum och paragraf

Diarienummer

Giltighetstid

Dokumentansvarig funktion

Målgrupp för dokumentet

Riktlinjer

Kommunfullmäktige

2024-10-17, § 123

2024/242

Tillsvidare

Fastighetsavdelningen

Berörda medborgare och byggherrar

Innehåll

1	Bakgrund, syfte och definitioner	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte.....	1
1.3	Definitioner	1
1.4	Kommunala riktlinjer, policys och andra styrdokument som byggherren ska följa	3
1.5	Trafikverkets VGU-standard.....	3
2	Riktlinjer för markanvisning	4
2.1	Utgångspunkter och mål	4
2.1.1	Grundläggande kriterier för val av byggherre.....	4
2.1.2	Kostnadsfördelning mellan byggherre och kommunen	4
2.2	Handlägningsrutiner och grundläggande utgångspunkter.....	5
2.2.1	Kommunens handlägningsrutiner	5
2.2.2	Kommunens utgångspunkter för markanvisningsavtal.....	5
2.3	Principer för markprissättning	7
2.3.1	Tilläggsköpeskilling och upplåtelseform	7
2.4	Avsteg från riktlinjer om markanvisning.....	7
3	Riktlinjer för exploateringsavtal	8
3.1	Utgångspunkter och mål	8
3.1.1	Exploateringsavtalets innehåll.....	8
3.2	Handläggning och tidsramar	9
3.3	Kostnadsfördelning	9
3.4	Säkerhet för färdigställande av exploatering.....	9
3.5	Huvudmannaskap för allmän plats	Error! Bookmark not defined.
3.6	Kommunala tomtkön	9
3.7	Avsteg från riktlinjer om exploateringsavtal	9
4	Riktlinjer för medfinansieringsersättning	10
4.1	Förutsättningar och utgångspunkter	10
4.1.1	Influensområde	10
4.1.2	Medfinansieringsersättningens storlek	10
4.2	Återbetalning om anläggningen inte byggs.....	10
4.3	Avsteg från riktlinjer för medfinansieringsersättning.....	11
5	Bilagor	12

1 Bakgrund, syfte och definitioner

1.1 Bakgrund

Den 1 januari 2015 kom en ny lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar som ställer krav på antagande av riktlinjer för markanvisning. Vid samma tidpunkt lagreglerades exploateringsavtalens innehåll och riktlinjer för dessa i 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Den 1 april 2017 infördes regler om medfinansieringsersättning i 6 kap. plan- och bygglagen.

1.2 Syfte

Syftet med detta dokument är att tydliggöra och kommunicera kommunens riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning samt öka transparensen för byggherrar, andra intressenter och kommuninvånare med flera.

1.3 Definitioner

Nedan anges kommunens definitioner på några av de begrepp som används i dessa riktlinjer.

Byggherre

Byggherre är en fysisk eller juridisk person som för egen räkning låter utföra eller utför projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten och kan vara en fastighetsägare eller fastighetsförvaltare. I detta dokument likställs begreppet *byggherre* med *exploatör*.

Markanvisning

Markanvisning är 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 att den ska leda fram till ett avtal om försäljning eller upplåtelse av marken.

Inom Tjörns kommun förekommer tre alternativ för markanvisning, vilka är markanvisningstävling, jämförelseförfarande och direktanvisning.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling innebär ett förfarande som går ut på kommunen annonserar om en kommande markanvisningstävling, byggherrar har då möjlighet att skicka in förslag och/eller anbud till kommunen. Detta förfarande används främst för attraktiva områden där gestaltningen och utformningen är viktig för kommunen eller när kommunen har en utarbetad idé för området. Förslagen utvärderas därefter utifrån förutbestämda kriterier. Kriterierna kan se olika ut beroende på vad kommunen har för planer för området som markanvisningstävlingen avser. Utifrån uppställda krav och eventuell viktning väljs sedan en lämplig byggherre ut som ges möjlighet till markanvisning.

Jämförelseförfarande

Kommunen avser att använda sig av jämförelseförfarande vid exploatering av kommunal mark när kommunen inte har en utarbetad idé för området och när kriterierna är relativt öppna. I underlaget till markanvisningen anger kommunen vilken omfattning och typ av bebyggelse som kommunen anser som aktuell för platsen. Även urvalskriterier tas fram och presenteras för intresserade byggherrar.

Direktanvisning

Direktanvisning är en metod som används när mark som ägs av kommunen anvisas till en byggherre utan jämförelse mellan olika alternativa byggherrar. Ett exempel på när direktanvisning kan användas är när en byggherre presenterar/inkommer med ett koncept eller en utvecklingsidé som kommunen anser lämpligt. Metoden kan även användas om en byggherre behöver tillskottsmark från kommunen i en redan pågående exploatering. Direktanvisning kan även bli aktuellt för områden som varit föremål för markanvisningstävling eller jämförelseförfarande där anvisning inte har skett.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och om eventuell medfinansieringsersättning mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Även överlåtelse av kommunal mark i anslutning till exploateringar på privatägd mark kan hanteras i exploateringsavtalet.

Medfinansieringsersättning

Med medfinansieringsersättning menas den ersättning som en byggherre eller fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av viss väg eller järnväg som staten (Trafikverket)

eller regionen ansvarar för. Järnväg är inte aktuellt i dessa riktlinjer då inga järnvägar finns inom Tjörns kommun.

1.4 Kommunala riktlinjer, policys och andra styrdokument som byggherren ska följa

Byggherren ska förhålla sig till kommunens gällande riktlinjer, policys och andra styrdokument vid markanvisning och upprättande av exploateringsavtal. Exempel på sådana dokument är:

- Översiktsplan
- Policy/Riktlinjer vid försäljning/arrende av mark, fastigheter samt vattenområden ägda av Tjörns kommun och dess bolag
- Naturvårdprogram
- Kulturmiljöprogrammet
- Vattentjänstplan
- Energiplan
- Klimat- och energistrategi
- VA-strategi

1.5 Trafikverkets VGU-standard

Förutom kommunens egna riktlinjer, policys och andra styrdokument ska byggherren även följa Trafikverkets VGU-standard för byggnation av vägar och gator.

1.6 Huvudmannaskap för allmän plats

Tjörns kommun tillämpar både enskilt och kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Vid enskilt huvudmannaskap införlivas allmän plats i en gemensamhetsanläggning genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas därefter vanligtvis av en samfällighetsförening (vägförening).

2 Riktlinjer för markanvisning

Tjörns kommun använder olika metoder för att tilldela mark till byggherrar. De metoder som kommunen använder är markanvisningstävling, jämförelseförfarande och direktanvisning. Den metod som kommunen väljer att använda beror bland annat på platsens målbild och förutsättningar. Kommunen tillämpar som huvudregel markanvisningstävling eller jämförelseförfarande, och i vissa fall direktanvisning.

2.1 Utgångspunkter och mål

Kommunens målsättning med markanvisningar är att utveckla kommunala mark- och vattenområden så att dessa nyttjas på bästa sätt. Detta innebär att ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet ska eftersträvas för att bidra till en god levnadsmiljö i Tjörns kommun.

2.1.1 Grundläggande kriterier för val av byggherre

Exempel på kriterier för val av byggherre är att byggherren ska ha tillräcklig ekonomisk, teknisk och yrkeskapacitet att kommunen kan förlita sig på att exploateringen blir genomförd på ett resurs- och tidseffektivt sätt. Byggherren ska kunna lämna garanti för detta. Byggherrens tidigare genomförda projekt kan påverka kommunens val. Ytterligare exempel på kriterier som kan ha betydelse vid val av byggherre är byggherrens förhållningssätt till gestaltningsfrågor, upplåtelseform, miljöprofil och kostnadseffektiva bostäder.

En byggherre kan uteslutas från en markanvisning om:

- det finns misstankar eller kopplingar till brottslig verksamhet
- företaget har eller har kopplingar till bolag likviditetsproblem
- företaget är i eller har kopplingar till bolag som är i konkurs

Kommunen tar vid varje enskild markanvisning fram mer specifika kriterier som är anpassade efter det aktuella området.

2.1.2 Kostnadsfördelning mellan byggherre och kommunen

Utgångspunkten är att byggherren bekostar samtliga åtgärder som markanvisningen medför inom exploateringsområdet. Exempel på dessa kostnader är framtagande av detaljplan, markförvärv, projektering, byggnation av vatten- och avloppsanläggningar, allmän plats och bullerdämpande åtgärder.

Vid specifika fall kan kostnader utanför exploateringsområdet komma att belasta byggherren. Detta regleras i förekommande fall i markanvisningsavtalet.

2.2 Handläggningsrutiner och grundläggande utgångspunkter

De alternativ som Tjörns kommun har för markanvisning är markanvisningstävling, jämförelseförfarande och direktanvisning. Markanvisningen kan genomföras innan, under eller efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. En beskrivning av alternativen finns under rubriken *Definitioner 1.3*.

2.2.1 Kommunens handläggningsrutiner

Publicering

Vid jämförelseförfarande och markanvisningstävling annonseras aktuella markanvisningar genom publicering på kommunens hemsida. Publicering kan även ske genom andra medier. Vid direktanvisning sker ingen publicering, då byggherren och kommunen redan har kontakt med varandra, oftast genom att byggherren inkommit med förslag på byggnation på ett område som kommunen ansett lämpligt.

Tidplan

En tidplan redovisas i underlaget för markanvisningen. I tidplanen redovisas sista dag för frågor och inlämnande av anbud.

Markanvisningsavtal

Efter beslut om tilldelning av området skrivs ett markanvisningsavtal med aktuell byggherre.

Marköverlåtelseavtal

När detaljplanen för området har vunnit laga kraft och innan eller i samband med att byggnation påbörjas tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan byggherren och kommunen. Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat reglera tidplan för byggstart och överlåtelsen kan villkoras med att byggnationen ska påbörjas inom en viss tid med mera.

2.2.2 Kommunens utgångspunkter för markanvisningsavtal

Villkoren för markanvisning varierar beroende på projektets karaktär och omfattning. Grundregeln är att parterna står för sina egna kostnader för markanvisning.

Nedan anges de utgångspunkter som gäller för samtliga markanvisningar inom kommunen:

- Kommunen kommer att kräva säkerhet av byggherren. Säkerheten ska bestå av bankgaranti eller liknande och ska vara av typen on demand. Säkerheten ska motsvara byggherrens finansiella åtagande enligt marköverlåtelseavtalet.
- 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.
- Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget bidrag lever upp till ställda krav.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud.
- Kommunen kan ta ut en markanvisningsavgift om 5 % av det uppskattade försäljningspriset. Avgiften dras av på köpeskillingen. Om marköverlåtelseavtal inte tecknas kommer markanvisningsavgiften inte återbetalas.
- Markanvisningen är tidsbegränsad. Avtalsperiodens längd beror på den aktuella markanvisningens art och omfattning. Förlängning av markanvisningen kan medges om parterna kommer överens.
- Kommunen har rätt att återta och rätt att justera markanvisningen inom den angivna avtalstiden om särskilda omständigheter föreligger.
- Om en byggherre har tilldelats markanvisning och projektet visar sig att inte vara genomförbart ska vardera parter stå för sina egna kostnader. Byggherren har inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta omfattar även överlåtelse till närstående bolag.
- Om marköverlåtelseavtal inte har tecknats innan tiden för markanvisningen har gått ut upphör markanvisningen att gälla.
- Kommunen kan medge förlängd markanvisning under förutsättning att byggherren aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
- I marköverlåtelseavtal kan kommunen ställa krav på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte

byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå.

- Kommunen kommer att ställa krav på säkerhet enligt överlåtelsehandling.

2.3 Principer för markprissättning

Utgångspunkten är att kommunens mark- och vattenområden säljs till marknadspris. Marknadspriset bedöms normalt av en oberoende värderare eller genom anbudsförfarande. Vid jämförelseförfarande och markanvisningstävling kan priset vara ett av kriterierna, medan det vid direktanvisning överläts till marknadsvärde uttryckt i kr/BTA, vilket vid behov kan bedömas av en oberoende fastighetsvärderare.

2.3.1 Tilläggsköpeskilling och upplåtelseform

Om byggherren har för avsikt att bygga hyresrätter kan kommunen komma att avtala om en tilläggsköpeskilling för att säkerställa upplåtelseformen.

2.4 Avsteg från riktlinjer om markanvisning

Kommunen förbehåller sig rätten att frångå dessa vägledande riktlinjer. Kommunstyrelsen är det organ som beslutar om avsteg.

3 Riktlinjer för exploateringsavtal

Tjörns kommun tecknar exploateringsavtal med en byggherre för att reglera genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen.

De åtaganden som byggherren förbinder sig till i exploateringsavtalet är åtgärder som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtalet kan avse åtgärder såväl inom som utanför detaljplaneområdet under förutsättning att de är direkt föranledda av detaljplanen.

3.1 Utgångspunkter och mål

Kommunen ingår exploateringsavtal med en byggherre när ett behov föreligger för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att reglera kommunens och byggherrens åtaganden.

Målsättningen med exploateringsavtalet är att säkerställa detaljplanens genomförande samt reglera parternas kostnads- och ansvarsfördelning. Exploateringsavtalets utformning påverkas av om detaljplanens huvudmannaskap är kommunalt eller enskilt.

3.1.1 Exploateringsavtalets innehåll

Vilka delar ett exploateringsavtal ska innehålla varierar, men som utgångspunkt ska avtalet innehålla:

- Exploateringsområdets avgränsning
- Villkor för avtalets giltighet
- Marköverlåtelse mellan kommunen, byggherre och eventuell samfällighetsförening
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till exploateringsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Ersättning för administrativa kostnader
- Ekonomisk garanti och säkerhet för exploateringsavtalets fullföljande
- Tidplan för exploateringsområdets utbyggnad, samt eventuell etappvis utbyggnad

- Eventuell medfinansieringsersättning

3.2 Handläggning

Kommunstyrelseförvaltningen handlägger detaljplanearbetet och exploateringsavtalet. Innan detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna (kommunstyrelsen och byggherren) ska ha ingått exploateringsavtalet.

3.3 Kostnadsfördelning

Utgångspunkten är att byggherren bekostar samtliga åtgärder som genomförandet av detaljplanen kräver. Exempel på dessa kostnader är projektering, byggnation av vatten- och avloppsledningar, vägar, allmän plats, arkeologiska och bullerdämpande åtgärder. Mark som planläggs som allmän plats överläts normalt till kommunen utan ersättning.

Om flera byggherrar är inblandade upprättas separata avtal. I vissa fall regleras även kostnader som ska ingå eller har ingått i en annan etapp tillhörande samma exploateringsområde.

Eventuella fastighetsbildningar eller fastighetsregleringar ska ombesörjas av byggherren.

3.4 Säkerhet för färdigställande av exploatering

Kommunen kommer att kräva säkerhet av byggherren. Säkerheten ska bestå av bankgaranti eller liknande och ska vara av typen on demand. Säkerheten regleras i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek ska motsvara fullgörandet av de förpliktelser som åvilar, eller kommer att åvila, byggherren enligt exploateringsavtalet.

3.5 Kommunala tomtkön

Vid byggnation av egnahem ska kommunen ha möjlighet att begära att byggherren erbjuder visst antal tomter till den kommunala tomtkön.

3.6 Avsteg från riktlinjer om exploateringsavtal

Kommunen förbehåller sig rätten att frångå dessa vägledande riktlinjer. Kommunstyrelsen är det organ som beslutar om avsteg.

4 Riktlinjer för medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning innebär att en byggherre bekostar en del av kommunens kostnad för en statlig eller regional väg eller järnväg.

4.1 Förutsättningar och utgångspunkter

En förutsättning för att kommunen ska kunna förhandla med en byggherre om medfinansieringsersättning vid upprättande av ett exploateringsavtal är att det till följd av en åtgärd eller byggnation av väg ska antas ske en värdeökning på byggherrens fastighet som omfattas av detaljplanen.

Vägen behöver utgöra en strategisk utbyggnad och inte en åtgärd för en enskild planrelaterad exploatering för att medfinansieringsersättning ska vara aktuellt.

Kommunen har möjlighet att förhandla om medfinansieringsersättning inom influensområden i anslutning till åtgärder och byggnation av statliga och regionala vägar inom hela kommunen.

4.1.1 Influensområde

Åtgärder och dess influensområden som är aktuella för medfinansieringsersättning redovisas i bilagan för influensområden. Områdena som markerats är vägledande. Bilagan upprättas och ajourhålls av kommunstyrelseförvaltningen.

4.2 Medfinansieringsersättningens storlek

Medfinansieringsersättningen motsvarar ett värde upp till 10% av det totala byggrättsvärdet för de av byggherrens fastigheter som antas öka i värde på grund av åtgärden eller byggnationen av vägen. Beloppet kan inte överstiga den kostnad som kommunen erlägger som medfinansiering till staten/regionen.

Medfinansieringsersättningen kan avse åtgärder som utförts före exploateringsavtalets tecknande.

4.3 Återbetalning om anläggningen inte byggs

Om medfinansieringsersättning erhålls i ett tidigt skede och vägen inte byggs kan återbetalning till byggherren ske. Detta under förutsättning att återbetalning av medfinansiering till kommunen sker från staten eller regionen.

4.4 Avsteg från riktlinjer för medfinansieringsersättning

Kommunen förbehåller sig rätten att frångå dessa vägledande riktlinjer.
Kommunstyrelsen är det organ som beslutar om avsteg.

5 Bilagor

Bilaga – Influensområden