

Dokumenttyp och beslutsinstans Riktlinjer  Kommunstyrelsen	Dokumentnamn Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal	Fastställd/Upprättad 2017-09-07  KS § 133
Dokumentansvarig Mark- och exploateringschef	Dokumentet gäller för Kommunstyrelsen	Giltig till och med Tillsvidare

# Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal



# 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 i 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Det lagstodgades samtidigt, i samma lag, om riktlinjer för exploateringsavtal.

## 1.2 Syfte

Syftet med dokumentet är att tydliggöra och kommunicera kommunens riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal samt öka transparensen för byggherrar och andra.

## 1.3 Definitioner

### 1.3.1 Byggherre

Med byggherre 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.

### 1.3.2 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.

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 mark.

### **1.3.3 Markanvisningstävling**

Markanvisningstävling innebär normalt ett förfarande som går ut på att byggherrar får skicka in förslag till kommunen. Förslagen utvärderas därefter, utifrån förutbestämda kriterier. Kriterierna kan se olika ut beroende på vad kommunen har för planer för marken som är till försäljning. Utifrån uppställda krav och eventuell viktning väljs sedan en lämplig byggherre ut som ges möjlighet till markanvisning.

### **1.3.4 Direktanvisning**

Direktanvisning innebär att endast en byggherre är aktuell för markanvisning. Metoden kan vara ett alternativ exempelvis då en byggherre inkommer med en idé om byggnation som är förenlig med kommunens mål.

### **1.3.5 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.

## **2 Riktlinjer för markanvisning**

### **2.1 Utgångspunkter och mål**

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

#### **2.1.1 Kommunala riktlinjer och policys**

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

- Översiktsplan
- Policy/Riktlinjer vid försäljning/arrende av mark, fastigheter samt vattenområden ägda av Tjörns kommun och dess bolag
- Strategiskt bostadsprogram
- Naturvårdsprogram
- Kulturmiljöprogrammet
- Strategisk VA-plan

#### **2.1.2 Andra dokument som en byggherre förväntas följa**

- Trafikverkets VGU-standard för byggnation av vägar och gator.
- Gestaltningsprogram

#### **2.1.3 Grundläggande kriterier för val av byggherre**

Exempel på kriterier för val av byggherre kan vara att byggherren ska ha en sådan ekonomisk, teknisk och yrkeskapacitet att kommunen kan förlita sig på att exploateringen blir genomförd på ett resurs- och tidseffektivt sätt. Vid en markanvisning kan kommunen komma att kräva bevis om att byggherren uppfyller dessa krav. Tidigare genomförda projekt kan exempelvis påverka kommunens val. Ytterligare exempel på kriterier som kan ha betydelse vid val av byggherre är byggherrens inställning till gestaltningsfrågor, upplåtelseform, miljöprofil, kostnadseffektiva bostäder och tillskapande av parkeringsplatser. En byggherre kan uteslutas från en

markanvisning om denne är misstänkt för eller har begått brott. Andra skäl till uteslutning är om företaget har likviditetsproblem eller är i konkurs.

#### **2.1.4 Kostnadsfördelning mellan byggherre och kommunen**

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

## **2.2 Handläggningsrutiner och grundläggande villkor**

### **2.2.1 Metoder för markanvisning som kommunen använder sig av**

Kommunen tillämpar som huvudregel markanvisningstävling. I vissa fall tillämpas även direktanvisning. En beskrivning av metoderna finns under rubriken definitioner 1.3.

### **2.2.2 Kommunens handläggningsrutiner**

- *Annonsering av markanvisningstävlingar*

Aktuella markanvisningstävlingar publiceras på kommunens hemsida och kan även komma att annonseras i andra medier.

- *Tidsplan*

Kommunen avser att, beroende på projektets karaktär, uppställa en individuellt anpassad tidsplan för projektet. Tidsplan för besked om markanvisning redovisas normalt på kommunens hemsida tillsammans med information om aktuell markanvisning.

- *Intresseanmälningar*

Instruktioner om intresseanmälningar för en annonserad markanvisning ges i aktuell annons. Generella intresseanmälningar, som inte är att hänföra till en för tillfället aktuell markanvisning, kan göras till mark- och exploateringsavdelningen. Byggherren ansvarar själv för att uppgifterna är uppdaterade. Kommunen garanterar inte kontakt.

### **2.2.3 Kommunens utgångsvillkor för markanvisningsavtal**

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

- 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.
- Markanvisningen är tidsbegränsad. Avtalsperiodens längd beror på den aktuella markanvisningens art och omfattning. Förlängning av markanvisningen kan medges om parterna så kommer överens.
- Kommer inte ett genomförandeavtal eller tomträttsavtal till stånd inom den utsatta tiden har byggherren ingen rätt till ersättning.
- En markanvisning kan upphöra att gälla om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs med markanvisningen.
- Om en byggherre fått en markanvisning och projektet visar sig vara ej genomförbart ska vardera parter stå sina egna kostnader. Byggherren har av detta skäl inte rätt till ny markanvisning.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta omfattar även överlåtelse till närstående bolag.
- Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisningstävling om inget bidrag lever upp till ställda krav.

## **2.3 Principer för markprissättning**

Utgångspunkten är att kommunens mark- och vattenområden säljs till marknadspris. Marknadspriset bedöms normalt av en oberoende värderingsman eller genom anbudsförfarande.

### **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. Ett annat alternativ kan vara att upplåta marken med tomträtt.

## **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**

### **3.1 Utgångspunkter och mål för exploateringsavtal**

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal då ett behov föreligger för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

#### **3.1.1 Kommunala riktlinjer och policys**

Kommunen har ett antal olika riktlinjer och policys som en byggherre förväntas ta del av. Exempel på sådana dokument kan vara:

- Översiktsplan
- Strategiskt bostadsprogram
- Naturvårdsprogram
- Kulturmiljöprogramm
- Strategisk VA-plan

#### **3.1.2 Andra dokument som en byggherre förväntas följa**

- Trafikverkets VGU-standard för byggnation av vägar och gator.
- Gestaltningsprogram

### **3.2 Handläggning och tidsramar**

Kommunen avser att senast vid plansamråd ha exploateringsavtalets huvuddrag klara.

Exploateringsavtalet ska beslutas av kommunen innan detaljplanen antas.

### **3.3 Kostnadsfördelningsprinciper för genomförandet av en detaljplan**

Utgångspunkten är att byggherren bekostar samtliga de åtgärder som genomförandet av detaljplanen kräver, utifrån nyttan som exploatören har av planen. Exempel på dessa kostnader är projektering, byggnation av vatten och avlopp, vägar, allmän plats, arkeologi och bullerdämpande åtgärder.

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

### **3.4 Andra förhållanden som har betydelse för en byggherre att ingå exploateringsavtal**

Varje exploateringsprojekt är unikt. Nedan presenteras exempel på olika förhållanden som kan vara av betydelse för en exploatör som önskar bygga i kommunen.

#### **3.4.1 Enskilt huvudmannaskap avseende allmän plats**

Tjörns kommun tillämpar enskilt huvudmannaskap, av tradition, för allmän plats. Detta innebär att den allmänna platsen normalt införlivas, genom en lantmäteriförrättning, i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas därefter normalt av en samfällighetsförening (vägförening).

#### **3.4.2 Säkerhet för färdigställande av exploatering**

Kommunen kommer att kräva in en säkerhet av byggherren. Säkerheten ska bestå av bankgaranti eller liknande och ska vara av typen on demand. Säkerheten ska ställas innan detaljplanen antas.

### **3.5 Avsteg från riktlinjer om exploateringsavtal**

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