



VADSTENA

2017-12-07  
1 (12)

# RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR OCH EXPLOATERINGSAVTAL

## VADSTENA KOMMUN



**Antagen av kommunfullmäktige 2017-11-29 § 228**  
Ärendebeteckning: KS/2017:249 |



# VADSTENA

## INNEHÅLL

<b>Syfte</b> .....	<b>3</b>
Kommunens organisation.....	3
<b>Riktlinjer för markanvisning</b> .....	<b>4</b>
Vad är en markanvisning.....	4
Ansökan om markanvisning.....	4
<b>Markanvisning för bostäder</b> .....	<b>5</b>
Metoder för markanvisning.....	5
Anbudsförfarande.....	5
Direktanvisning.....	5
Tävlingsförfarande.....	6
Bedömningsgrunder vid normal markanvisning.....	6
Villkor för markanvisning.....	7
<b>Försäljning av verksamhetsmark</b> .....	<b>8</b>
<b>Försäljning av Småhustomter</b> .....	<b>9</b>
<b>Riktlinjer för exploateringsavtal</b> .....	<b>10</b>
Vad är ett exploateringsavtal?.....	10
När tecknas ett exploateringsavtal?.....	10
Vad regleras i ett exploateringsavtal?.....	11
Kommunens riktlinjer gällande kostnader, ansvarsfördelning och omfattning.....	11





## INLEDNING

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjning och vill främja såväl bostads- som företags- och verksamhetsetableringar. Kommunen ska genom en aktiv markpolitik och planberedskap skapa förutsättningar för att målen i bostadsförsörjningsplanen uppnås och att ett gott företagsklimat upprätthålls.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande.

### Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att skapa ökad tydlighet i inledande skeden av byggprocessen i de fall kommunal mark skall säljas för nya byggnader och/eller ny verksamhet.

Tydligheten uppnås genom att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning och de fördelningsgrunder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark. Riktlinjerna omfattar även kommunens tillvägagångssätt vid exploateringar på icke kommunal mark, det vill säga vägledning för exploateringsavtal.

Vadstena kommun vill samtidigt säkerställa, att marken nyttjas för avsett ändamål och inte köps i spekulativa syften, samt ge möjlighet för kommunen att påverka områdets innehåll, utformning och upplåtelseform vid nybyggnation.

### Kommunens organisation

I Vadstena kommun beslutar kommunstyrelsen om marktilldelning, exploateringsavtal, förvärv och försäljning av mark. Frågorna handläggs fram till beslut av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om planläggning och antar detaljplaner som inte behöver beslutas av kommunfullmäktige. Planfrågorna handläggs inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Innan planarbete som medför försäljning av kommunal mark får påbörjas ska kommunstyrelsens godkännande inhämtas. Det gäller även vid planläggning av privatägd mark om planläggningen medför kostnader för åtgärder inom allmän plats.

Om detaljplan medför försäljning av kommunal mark eller åtgärder inom allmän plats ska beslut om antagande föregås av att kommunstyrelsen godkänt exploateringskalkyl. Kalkylen upprättas av samhällsbyggnadsförvaltningen och redovisas i kommunstyrelsen i samband med detaljplanens granskningsskede.





## VADSTENA

### RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Genom riktlinjerna tydliggörs hur Vadstena kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Riktlinjerna är vägledande och övergripande. Kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna.

#### **Vad är en markanvisning**

Enligt 1§ lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) definieras en markanvisning på följande sätt:

”Med markanvisning avses 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 bebyggelse.”

Kommunen kan göra anvisning av mark i ett tidigt skede när detaljplaneläggning är förestående eller av mark som omfattas av gällande detaljplan. Anvisas marken i ett tidigt skede blir byggherren oftast delaktig i framtagandet av detaljplanen och bistår med skisser och utredningar. Finns det en färdig detaljplan är förutsättningarna klarlagda och byggherren har att följa planbestämmelserna.

En markanvisning kan inte tolkas som ett ställningstagande av kommunen som planmyndighet.

#### **Ansökan om markanvisning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen för en lista över byggherrar som visat intresse av att bygga bostäder i Vadstena. Listan används som underlag vid informationsutskick, inbjudningar till markanvisningar m.m. Vid normalt markanvisningsförfarande annonseras erbjudandet på kommunens hemsida och inbjudan skickas till byggherrar på intresselistan.

Byggherrar som i övrigt önskar markanvisning i Vadstena ska anmäla det till samhällsbyggnadsförvaltningen.

En intresseanmälan till en markanvisning bör generellt innehålla en översiktlig redogörelse av projektet med principskisser och en beskrivning av byggnadstyper, byggnadsvolymer, upplåtelseform och utformning. Tekniska frågor av vikt för bör beskrivas.





## MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER

### Metoder för markanvisning

Som grundprincip gäller att de som är intresserade av att bygga bostäder i Vadstena ska beredas möjlighet att komma med förslag på bebyggelse innan fördelning av kommunal mark sker. Principen är viktig för att behandla aktörer rättvist och för att stimulera att fler aktörer blir verksamma i Vadstena.

Följande tre metoder för markanvisning kommer att användas: Direktanvisning, anbudsförfarande (normalförfarande) och tävlingsförfarande.

### Anbudsförfarande

Anbudsförfarande bör användas som normalförfarande vid tilldelning av kommunal mark. Kommunen anger vilket område som är aktuellt för bebyggelse och vilken inriktning som planeras för exploateringen (uppskattad byggrätt, våningshöjder m m). Inbjudan att lämna anbud publiceras på kommunens hemsida och eventuellt i dagspress. Byggherrar på kommunens intresselista underrättas.

Intresserade byggherrar kan lämna förslag på hur området kan exploateras samt bud på marken. Ritningsunderlag kan vara av enklare karaktär (skisskaraktär).

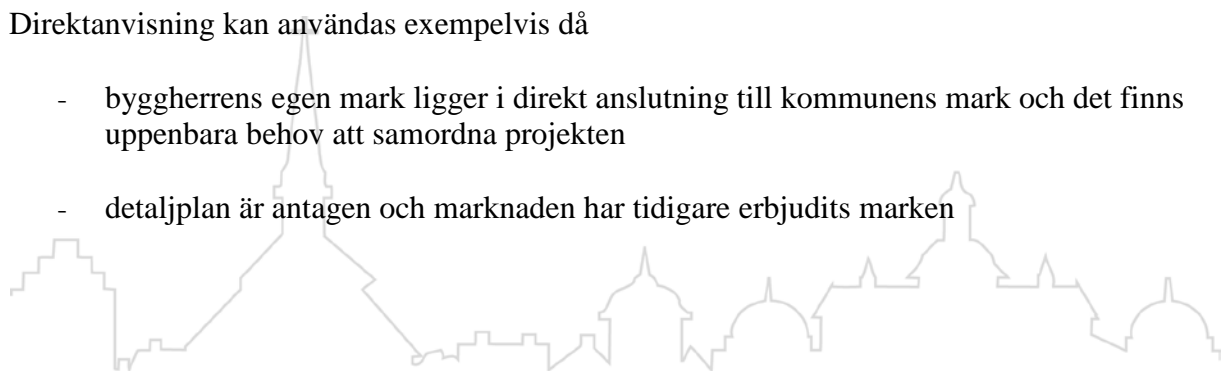
Utvärderingskriterierna för tilldelningen anges i anbudsförfrågan, men som huvudregel är det den som betalar det högsta priset på markområdet som erhåller markanvisningen. I det fall att markpriset inte ska vara styrande kan kommunen ange ett fast markpris kr /kvm BTA. I det fall färdig detaljplan inte finns tas detaljplan fram i dialogprocess mellan kommunen och byggherren.

### Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Eftersom marken tilldelas en byggherre utan konkurrens ska metoden användas endast i särskilda fall. Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättsäkert sätt. Det ska vara lätt att erhålla information om motivet till att kommunen valt att tilldela utan konkurrensutsättning.

Direktanvisning kan användas exempelvis då

- byggherrens egen mark ligger i direkt anslutning till kommunens mark och det finns uppenbara behov att samordna projekten
- detaljplan är antagen och marknaden har tidigare erbjudits marken





## VADSTENA

- byggherre visar ett intressant förslag avseende mark med detaljplan och då ett anbudsförfarande inte antas ge ett bättre förslag, utan snarare försena och eller fördyra processen
- byggherre presenterar unika idéer som kommunen inte kan använda vid konkurrensutsättning

### **Tävlingsförfarande**

Metoden används för byggnation av platser som starkt påverkar stadsbilden. Metoden liknar anbudsförfarande men kommunen kräver mer omfattande och detaljrika förslag (arkitekturritningar) som visar hur byggherren avser att lösa de kriterier som kommunen ställt upp. Den byggherre som lämnat det för kommunen mest attraktiva förslaget tilldelas marken. Priset kan vara fast och anges i underlaget eller utgöra ett kriterium tillsammans med andra (nytänkande, hållbarhet m m)

Då tävling är kostsamt för byggherrar ska metoden användas endast i särskilda fall.

### **Bedömningsgrunder vid normal markanvisning**

Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid anbuds- eller tävlingsförfarande.

**Markpris** Kommunen säljer mark till marknadsmässigt pris. Markpris kan beslutas innan utskick men även vara ett av urvalskriterierna.

**Mångfald** Förslaget stödjer önskvärd mångfald inom närområdet. Exempelvis blandning av upplåtelseform, hustyper, lägenhetsstorlekar.

**Konkurrens** Kommunen önskar att fler byggherrar visar intresse av att bygga bostäder inom kommunen. Flera företag som bedriver långsiktig förvaltning berikar hyresmarknaden. Inom större tilldelningar är det positivt med flera aktörer.

**Gestaltning** Vadstena kommun lägger stor vikt vid den arkitektoniska utformningen såväl estetik som boende- och utomhusmiljö.

**Organisation och genomförande** Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion som inte avstannar. Det är därför viktigt att byggherren kan visa en trovärdig organisation och har ekonomisk möjlighet till genomförande.





## VADSTENA

### Villkor för markanvisning

#### Hur länge gäller markanvisningen?

En markanvisning ska normalt tidsbegränsas till maximalt två år om marken inte är planlagd och ca sex månader om marken är planlagd. Tiderna gäller från och med markanvisningsavtalets undertecknande. Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen. En förutsättning för att förlängning ska bli aktuell är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Återtagna markanvisningar ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.

#### Kostnadsfördelning vid planläggning

Detaljplaneprojekt som inte fullföljs ger inte rätt till någon kompensation. Byggherren står all ekonomisk risk under detaljplanearbetet. Detta omfattar även kommunens kostnader för detaljplanearbetet vilket faktureras byggherren löpande enligt upprättat planavtal.

Kommunens fakturerade kostnader för detaljplanen ska avräknas från köpeskillingen om överenskommelse om marköverlåtelse kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.

#### Överlåtelse ej tillåten

Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

#### Markanvisningsavgift vid planlagd mark

När markanvisning sker av detaljplanlagd mark ska byggherren betala en markanvisningsavgift till kommunen för att täcka kommunens kostnader för arbete med markanvisningen inklusive på området löpande kostnader under anvisningstiden. Avgiften utgör 5 procent av uppskattad köpeskillning. Avgift tillgodoses byggherren om överenskommelse om marköverlåtelse kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.

#### Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Om kommunen vid markanvisning beslutat att priset inte ska bestämmas genom öppet anbudsförfarande bestäms priset av kommunen efter värdering av byggrätt eller markvärde för tomt. Markpriset anges beroende av fastighetstyp i kr/kvm BTA eller kr/kvm tomtareal. I det fall kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas extern värderare.

När kommunen äger marken är utgångspunkten att de inkomster som markförsäljningen ger ska täcka utgifter för råmarksköp, framtagande av detaljplan, utbyggnad av gator, parker och annan allmän plats. Dessa utgifter inkluderas därmed i köpeskillingen.



## VADSTENA

Kostnader för anslutning till vatten- och avlopp, el och fjärrvärme ingår normalt inte i markpriset.

### **När tecknas köpeavtal**

Om byggherren inom markanvisningstiden finner att det är möjligt att genomföra projektiden tecknas ett marköverlåtelseavtal (oftast köpekontrakt). Tillträde till marken sker normalt först vid den tidpunkt då bygglov erhållits. Det sena tillträdet med kontroll under bygglovsskedet borgar för att slutligt projekt erhåller de kvalitéer som bedömts viktiga.

### **Säkerställande av avtal**

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet i form av bankgaranti för att säkerställa åtaganden som exploitören tagit på sig i avtal.

## FÖRSÄLJNING AV VERKSAMHETSMARK

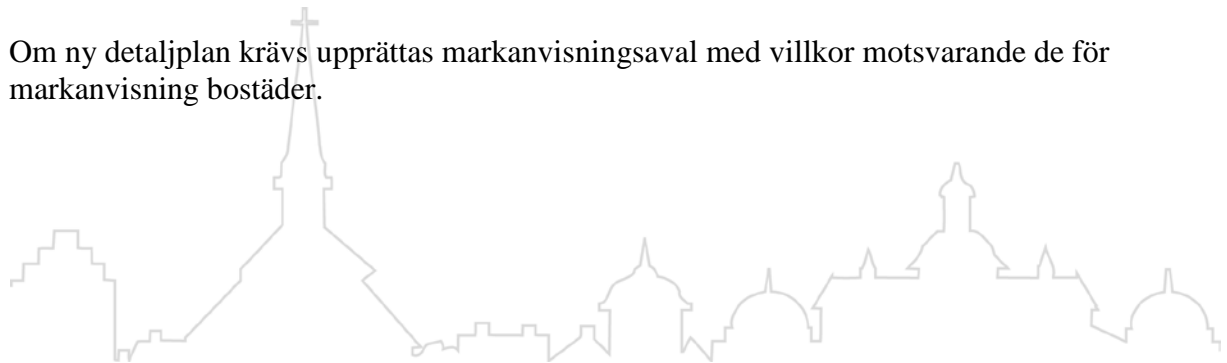
Med verksamhetsmark avses normalt mark för industri, kontor och handel. Kommunen har planlagda tomter för verksamhet till salu i Vadstena. Tomterna marknadsförs genom Objektvision

Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning sker normalt som direktanvisning till det pris per kvm som kommunfullmäktige fastställt. Anslutningsavgift för vatten – och avlopp samt el tillkommer. Kommunstyrelsen kan besluta om särskilt pris för sådan mark där det är motiverat utifrån områdets särskilda förutsättningar.

Inför en etablering kan kommunen erbjuda option på marken som ger köparen ensamrätt att under en tid göra nödvändiga undersökningar/kalkyler innan köp. För planlagd mark utgör optionstiden normalt sex månader. När optionstid upphör ska köpeavtal upprättas.

I de fall planlagd mark för verksamhet överläts direkt eller efter en reservationstid (option) upprättas inget markanvisningsavtal.

Om ny detaljplan krävs upprättas markanvisningsavtal med villkor motsvarande de för markanvisning bostäder.







## VADSTENA

### FÖRSÄLJNING AV SMÅHUSTOMTER

Kommunen iordningställer småhustomter för villabebyggelse som förmedlas genom kommunens tomtkö. Köparen har normalt möjlighet att fritt välja vilken husleverantör. Tomterna säljs av samhällsbyggnadsnämnden till ett pris per kvm som beslutats av kommunfullmäktige. Anslutningsavgift för vatten – och avlopp samt el tillkommer.

Innan beslut om köp har köpare möjlighet att få tomt reserverad under en tid av 4 månader för att undersöka förutsättning för finansiering, husbyggnation m.m. När reservationstiden gått ut ska köpeavtal träffas.





## RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Genom riktlinjerna tydliggörs hur Vadstena kommun arbetar med exploateringsavtal i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som trädde ikraft 1 januari 2015 (PBL § 4:40–4:42, 6:39)

### Vad är ett exploateringsavtal?

Plan- och bygglagens 1 kapitel § 4 ger följande definition av ett exploateringsavtal:

”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 infrastruktur.”

Ett exploateringsavtal upprättas av kommunen för att reglera genomförandet av en detaljplan på privatägd mark. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas även av reglerna om exploateringsavtal.

Då exploateringsavtal säkerställer genomförandet av en detaljplan, ingås i princip alltid ett exploateringsavtal vid detaljpaneläggning av privatägd mark. Exploateringsavtal ingås även då kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser för att säkerställa att dessa byggs ut i enlighet med detaljplanen.

I riktlinjerna används namnet exploatör som gemensamt begrepp för byggherre eller fastighetsägare.

### När tecknas ett exploateringsavtal?

Inför uppstart av planarbete för mark som inte ägs av kommunen bedömer kommunen om genomförandet av detaljplanen behöver regleras i ett exploateringsavtal. När exploateringsavtal krävs påbörjas framtagande av förslag till avtal så snart planarbetet är påbörjat.

Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska kunna teckna ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

Innan detaljplanen påbörjas upprättas en tidplan för planarbetet och för åtgärder som behöver vidtas för detaljplanens genomförande. Ett planavtal träffas mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnader för planarbetet.





## VADSTENA

### Vad regleras i ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen mellan en exploatör och en kommun för genomförande av detaljplanen. Av PBL 6 kap § 40 framgår vilka kostnader kommunen har rätt att få täckning för genom ingående av exploateringsavtal:

”Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.”

### Kommunens riktlinjer gällande kostnader, ansvarsfördelning och omfattning

#### Kostnader för detaljplan

Exploatören bekostar detaljplan inklusive nödvändiga utredningar. Ett separat plankostnadsavtal upprättas.

#### Gator och allmän plats inom planområdet

Projektering och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras bekostas av exploatören. Det kan även innebära åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av planen. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen.

Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

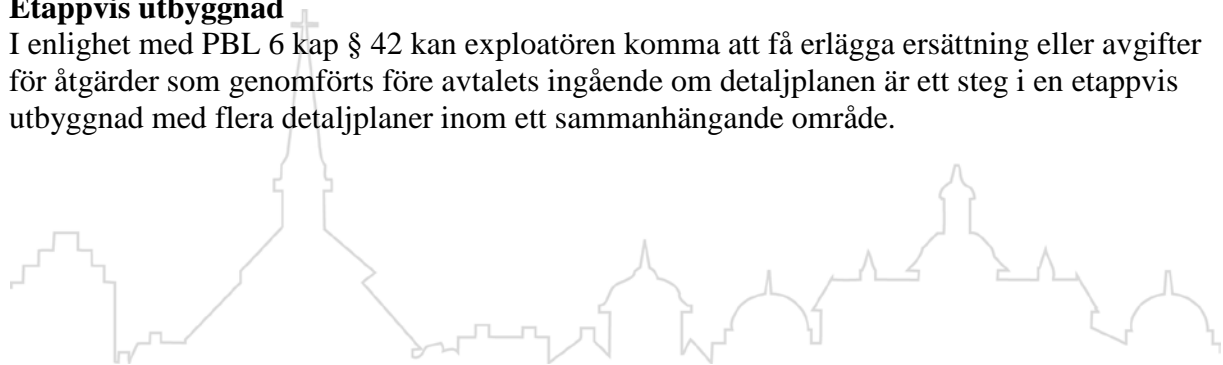
#### Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur bekostas av exploatören.

Dagvattenanläggningar inom kvartersmark anläggs och bekostas av exploatören.

#### Ettappvis utbyggnad

I enlighet med PBL 6 kap § 42 kan exploatören komma att få erlagga ersättning eller avgifter för åtgärder som genomförts före avtalets ingående om detaljplanen är ett steg i en ettappvis utbyggnad med flera detaljplaner inom ett sammanhängande område.





## VADSTENA

### **Gestaltning och utformning**

I det fall gestaltungsprogram eller motsvarande finns eller tas fram i detaljplanen kan förverkligande av programmet regleras i exploateringsavtalet. Ansvar och kostnader för att följa programmet åligger exploatören.

### **Krav på åtgärder för att möjliggöra byggnation enligt detaljplanen**

Kommunen kan komma att ställa krav på exploatören att bekosta utredningar och åtgärder för exempelvis sanering, geologi och/eller arkeologi, bullerdämpande åtgärder, översvämning, bevarande och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden för att ett område ska kunna byggas ut i enlighet med detaljplanen.

### **Lantmäteriförrättningar**

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, upplåtelse av servitut, inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. bekostas av exploatören. Vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark till en exploatör ska det vid överlåtelsefallet aktuella marknadsvärdet gälla.

### **Vite**

Kommunen kan komma att kräva förbehåll om vite för att säkerställa att åtgärder som exploatören enligt detaljplan ska genomföra verkligen blir utförda inom angiven tid.

### **Säkerhet**

Kommunen kan komma att ställa krav på ekonomisk säkerhet för att garantera exploatörens åtagande enligt exploateringsavtal. Vanligtvis ställs säkerhet genom att en bankgaranti överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas av kommunen. Exploatören kan som alternativ metod göra förskottsinsbetalning av preliminär indexuppräknad kostnad med överenskommelse om slutreglering av verklig kostnad efter utförd åtgärd.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

### **Överlåtelse**

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas av exploatören utan skriftligt medgivande av kommunen.

