



**VARBERGS
KOMMUN**

Kommunstyrelsens förvaltning

**Riktlinje
2023-08-30**

1 (9)

Dnr: KS 2015/0269

Version. 3.0

Kommunstyrelsen

Kommunala riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av kommunal mark

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Norra Vallgatan 14

TELEFON
0340-880 00

ORGANISATIONSNUMMER
212000-1249

E-POSTADRESS
ks@varberg.se
WEBBPLATS
www.varberg.se



Bakgrund och syfte

Riksdagen har den 24 juni 2014 beslutat om ändrade regler i plan- och bygglagen och om en ny lag om kommunala markanvisningar som har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal och markanvisningar. De nya reglerna har trätt i kraft den 1 januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser.

De nya reglerna innebär i de här delarna i huvudsak: Definition av begreppen exploateringsavtal och markanvisning. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att göra markanvisningar. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner.

Syftet med att ha kommunala riktlinjer är att skapa en förutsägbarhet för exploatören i samröre med kommunen.

Riktlinjerna för markanvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Riktlinjerna är inte bindande och avsteg från dem ger inga juridiska påföljder.



1. Riktlinjer för markanvisningsförfarande

- Syftet och målsättningen med markanvisningen är att knyta till sig en exploatör som avser bebygga anvisat område i enlighet med de villkor som kommunen ställer.
- Kommunen ska ha en aktuell markanvisningsplan. Markanvisningsplanen redovisar de fastigheter som är aktuella för markanvisning och när markanvisning förväntas genomföras. Dokumentet ska uppdateras kontinuerligt och godkänns av kommunstyrelsen.
- Markanvisningsplanen ska finnas tillgänglig på kommunens hemsida; www.varberg.se
- Kommunens Mark- och exploateringsavdelning handlägger ärenden avseende markanvisning.
- Exploatör som vill försäkra sig om att få direktinformation om kommande markanvisningar anmäler detta till mark- och exploateringsavdelningen.
- Ett markanvisningsavtal föregås antingen av ett anbudsförfarande, ett tävlingsförfarande, eller en direktanvisning. I de fall anvisningen inte sker genom anbudsförfarande, anvisas tomten till ett pris som motsvarar det uppskattade marknadsvärdet.
- Direktanvisning får förekomma då exploatören förbinder sig att endast uppföra hyresrätter, alternativt en boendeform som kan anses speciellt efterfrågad eller unik till sitt koncept. I övrigt ska förfrågningar om direktanvisning nekas med hänvisning till att området kommer att förmedlas genom öppen markanvisning, alternativt att föreslaget koncept inte är aktuellt för området.
- Mark- och exploateringsavdelningen bereder inkomna förslag om direktanvisning till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut.



2. Riktlinjer för markanvisningsavtal

- Markanvisningsavtalet innehåller de villkor som ställs för överlåtelse av mark och de krav kommunen ställer vid exploatering. Vanligen omfattar villkoren; Prissättning, tillträde, giltighet, parternas åtaganden och eventuella ekonomiska sanktioner. Avtalet kan även innehålla villkor om prissättning/hyressättning mot marknaden, storlek på bostäder och fördelning mellan upplåtelseformer.
- Markanvisningsavtalet går inte att överlåta på annan part utan kommunens skriftliga godkännande.
- Markanvisningsavtalet löper en avtalad tidsperiod, huvudsakligen i avvaktan på lagakraftvunnen detaljplan. Innan markanvisningsavtalet löpt ut skall köpeavtal ha upprättats, under förutsättning att detaljplanen för exploateringsområdet vunnit laga kraft.
- Exploatör som tecknar markanvisningsavtal med kommunen förbinder sig att erbjuda minst halva antalet framställda tomter/bostäder till sökande som anvisas av kommunen.
- Innan kommunen ingår avtal med exploatör om markanvisning, ska valet av avtalspart godkännas av kommunstyrelsen.

3. Riktlinjer för exploateringsavtal

3.1 Övergripande riktlinjer för exploateringsavtal

- Kommunens mark- och exploateringsavdelning handlägger ärenden avseende exploatering.
- Mark- och exploateringsavdelningen bevakar genomförandefrågorna i planprocessen, upprättar exploateringsavtal och säkerställer genomförandet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören står för kostnader som uppkommer vid exploatering, såsom kostnader för; framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar, projektering och utbyggnad av allmän plats, anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet och kommunens administrativa kostnader.
- Exploateringsavtalet ska föregås av en exploateringskalkyl. En preliminär kalkyl ska vara framtagen i detaljplanens samrådsskede och innehålla både anläggningskostnad och driftskostnad avseende allmän plats, kommunens administrativa kostnader samt eventuellt kostnader



utanför planområdet som är del i en etappvis utbyggnad enligt kapitel 5 i dessa riktlinjer. Innan detaljplanen antas och exploateringsavtal slutligen tecknas ska den preliminära kalkylen ha preciserats till en slutlig version.

- I samband med att en slutlig exploateringskalkyl tags fram inför antagande av detaljplanen, ska även en tidsplan presenteras för genomförande/iordningställande av allmän plats. Tidsplanen arbetas in i exploateringsavtalet och anpassas till datum då detaljplanen vinner laga kraft.
- Exploatören ska betala de faktiska kostnader som iordningställande av allmän plats genererar.
- Utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster debiteras exploatören i form av anslutningsavgift. I det fall det krävs uppdimensionering av stamnätet för att kunna genomföra exploateringen ska exploatören betala denna kostnad.
- I de fall detaljplanen medför nytta i form av byggrätt, för både kommun och exploatör, ska exploateringskostnaderna fördelas mellan parterna med utgångspunkt i värdet och fördelningen av byggrätten.
- I tillämpliga fall ska exploateringsavtalet även omfatta medfinansieringsersättning avseende del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastrukturåtgärd medför att berörda fastigheter kan antas öka i värde. Medfinansieringsersättning kan komma att avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.
Berörda områden redovisas i bilaga ”*Bilaga Riktlinjer för exploateringsavtal, markanvisningar och markförsäljning*”.
- Exploateringsavtal ska tecknas innan en detaljplan antas.
- Exploateringsavtalet är inte bindande mellan parterna förrän det har godkänts av behörigt kommunalt organ.
- För exploatörens åtaganden avseende iordningställande av allmän plats, anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom kvartersmark ska säkerhet ställas i form av bankgaranti eller motsvarande, som kommunen godkänner.
- Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande



3.2 Riktlinjer för genomförande i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap

- Exploatör kan ges möjlighet att ansvara för anläggande av allmänna platser och utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster. Innan beslut om samråd för detaljplan fattas ska ansökan om utbyggnad av allmän plats ha inkommit till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen bereder ansökan och ansöker därefter till hamn- och gatunämnden om att möjlighet ska ges inom aktuellt planområdet.
Möjligheten för exploatör att ansvara för utbyggnad och anläggande av allmän plats gäller endast där exploatör äger marken (vilket innebär att detta ej gäller vid kommunalt markinnehav eller vid markanvisning).
- Om exploatör ansvarar för iordningställande av allmän plats kommer anläggningarnas standard säkerställas genom att exploatören åtar sig följa de krav kommunen ställer. För att garantera att exploatören bygger ut enligt huvudmannens standard, ska kommunen involveras vid projektering och genomförande. Kommunen ska godkänna de slutliga bygghandlingarna innan utbyggnad påbörjas. Kommunen ska utföra, - eller godkänna utförd besiktning av anläggningarna och har rätt att ålägga exploatören att vidta åtgärder om de inte uppfyller avtalad standard.
- Anläggningar på allmän plats ska efter godkänd besiktning överlåtas till kommunen.
- Exploatör kan ges möjlighet att ansvara för utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster inom exploateringsområdet. För att garantera att exploatören bygger ut enligt huvudmannens standard, ska Varberg Vatten AB involveras vid projektering och genomförande. Varberg Vatten AB ska godkänna de slutliga bygghandlingarna innan utbyggnad påbörjas. Varberg Vatten AB ska utföra, - eller godkänna utförd besiktning av anläggningarna och har rätt att ålägga exploatören att vidta åtgärder om de inte uppfyller avtalad standard.
- Avtal om utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster tecknas mellan exploatör och Varbergs Vatten AB och tillfogas exploateringsavtalet som bilaga. Varbergs Vatten AB debiterar exploatören sina administrativa kostnader.



- Anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster ska efter godkänd besiktning överlätas till Varbergs Vatten AB.
- Om exploatör ansvarar för iordningställande av anläggningar inom planområdet kommer säkerhet tas ut för att hålla kommunen skadeslös om kommunen tvingas anlägga allmän plats i exploatörens ställe. Säkerhet ska ställas i form av bankgaranti eller motsvarande säkerhet som kommunen godkänner.
- Exploateringsavtalet kan innehålla villkor om ekonomiska sanktioner som aktiveras i det fall exploatören underlåter att genomföra vad som avtalats.
- Om kommunen iordningställer allmän plats ska genomförande ske med ambition att leverera enligt den tidsplan som tagits fram och de kostnader som definierats i exploateringsavtalet.
- Om kommunen genomför anläggandet av allmänna platser ska exploatören ges insyn i projekteringen.

3.3 Riktlinjer för genomförande i detaljplaner med enskilt huvudmannaskap

- Exploatör ansvarar för- och finansierar iordningsställande av allmänna platser i enlighet med kommunens krav på standard.
- Exploatör kan ansvara för utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster inom exploateringsområdet. För att garantera att exploatören bygger ut enligt huvudmannens standard, ska Varberg Vatten AB involveras vid projektering och genomförande. Varberg Vatten AB ska godkänna de slutliga bygghandlingarna innan utbyggnad påbörjas. Varberg Vatten AB ska utföra, -eller godkänna utförd besiktning av anläggningarna och har rätt att ålägga exploatören att vidta åtgärder om de inte uppfyller avtalad standard.
- Avtal om utbyggnad av anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster tecknas mellan exploatör och Varbergs Vatten AB och tillfogas exploateringsavtalet som bilaga. Varbergs Vatten AB debiterar exploatören sina administrativa kostnader.
- Anläggningar för allmänna vatten- och avloppstjänster ska efter godkänd besiktning överlätas till Varbergs Vatten AB.
- I det fall en befintlig vägförening, eller annan samfällighet, verkar inom exploateringsområdet och den allmänna platsen enligt detaljplanen ska



tillföras dennes ansvarsområde ska denne erbjudas vara part i exploateringsavtalet.

- Exploateringsavtalet ska säkerställa exploatörens genomförande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.
- Exploateringsavtalet kan innehålla villkor om ekonomiska sanktioner som aktiveras i det fall exploatören underlåter att genomföra vad som avtalats.

4. Riktlinjer vid försäljning av kommunal mark

- Vid försäljning av mark ska kommunen ta ut marknadsmässiga priser. Med marknadsmässigt pris avses en prisnivå som objektet sannolikt genererat vid en försäljning på den öppna marknaden.
- Att priset är marknadsmässigt kan om nödvändigt säkerställas genom att en oberoende värdering utförs av auktoriserad fastighetsvärderare.
- Försäljning av småhustomter ska ske genom turordningsprincipen vilket säkerställs genom tilldelning via kommunens tomtkö. Tomter som inte blivit sålda vid första tilldelningsomgången kan säljas fritt i tomtkön oberoende av turordning.
- Tilldelning och försäljning av verksamhetstomter ska ske i linje med de principer som återfinns i kommunens styrande dokument för etablering av verksamheter och handel.
- Tomter som funnits till försäljning en längre tid, kan förmedlas via mäklare eller erbjudas till småhusentreprenör.



5. Exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad och Medfinansieringsersättning

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av exploateringsersättning från exploatörer. Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom de fördelningsområden som anges under detta avsnitt utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område.

I tillämpliga fall ska exploateringsavtalet även omfatta medfinansieringsersättning avseende del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastrukturåtgärd medför att berörda fastigheter kan antas öka i värde. Medfinansieringsersättning kan komma att avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.

För exploateringsområden som ska finansieras vid etappvis utbyggnad respektive medfinansieringsersättning se ”Bilaga Riktlinjer för exploateringsavtal, markanvisningar och markförsäljning”

Samhällsutvecklingskontoret
Kommunstyrelsens förvaltning

Kristina Hellerström
Exploateringsstrateg, Mark- och exploateringsavdelningen