

# Riktlinje - Markanvisning och exploateringsavtal



**Reglemente**

Kommunala beslut som utöver kommunallag och andra författningar styr och reglerar kommunala verksamheter. Innefattar Nämndreglementen, Delegeringsordningar, Bolagsordningar, Ägardirektiv, Föreskrifter, Kommunala taxor och avgifter.

**Policy**

Anger principer och värdegrundsbaserat förhållningssätt och tjänar som vägledning inom det aktuella området.

**Plan**

Beskriver strategier för arbetet med utvecklingen av Värnamo som kommun, och utvecklingsarbete inom kommunens organisation.

**Åtgärdsplan**

Anger konkreta åtgärder, tidsramar och ansvar.

**Riktlinje**

Beskriver hur förvaltning bedriver den befintliga verksamheten, eller ett visst område, så att den bedrivs effektivt och med god kvalitet.

**Fastställd av:** Kommunstyrelsen

**Dokumentet gäller från:** 2024-10-15

**Dokumentet gäller för:** Kommunledningsförvaltningen

**Dokumentansvarig:** Enhetschef för mark, exploatering och hållbar utveckling

# Innehållsförteckning

1. Bakgrund	4
1.1 Syfte	4
1.2 Organisation och ansvar	4
1.3 Definitioner	5
2. Utgångspunkter och mål	5
2.1 Hållbarhet och miljö	5
2.2 Prissättning	5
2.3 Iordningställande av mark, grovplanering	5
3. Markanvisning	5
3.1 Markanvisningsmetoder	6
3.2 Direktanvisning	6
3.3 Anbud/jämförelseförfarande	6
3.4 Markanvisningstävling	7
3.5 Försäljning av villatomter	7
4. Villkor	
4.1 Handläggningsrutiner	7
4.2 Tid för markanvisning	7
4.3 Förlängning av markanvisningstiden	7
4.4 Tecknande av köpehandling	8
4.5 Byggnadsvillkor	8
4.6 Överlåtelseförbud	8
5. Exploateringsavtal	9
5.1 Fördelning av kostnader för genomförande	9
5.2 Handläggningsrutiner	9
5.3 När tecknas exploateringsavtal	9

## 1. Bakgrund

2015-01-01 blev det i Sverige lag på att kommuner ska ha antagna riktlinjer för hur kommunala markanvisningar ska gå till. Dessa riktlinjer ska beskriva villkor och förutsättningar för exploatörer gällande markanvisning och exploateringsavtal. Värnamo kommuns senaste revidering av dessa riktlinjer är sedan 2018 och behov finns att göra en ny översyn och revidering.

Kommunstyrelsen har gett Näringsutskottet i uppdrag att se över riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal. Enheten för mark, exploatering och hållbarutveckling har gjort en sådan översyn och tagit fram förslag till ny revidering vilken återrapporteras till Näringsutskottet senast i augusti 2024.

Riktlinjerna för markanvisning ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av kommunägda markområden för exploatering, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för prissättning.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska klargöra principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner och andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal med kommunen, enligt 6 kap. 39 § Plan- och bygglagen.

Kommunen får inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning i andra ärenden enligt plan- och bygglagen eller i samband med genomförande av detaljplanen.

Skulle sådana krav finnas, lämnas dessa utan verkan såvida inte kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, eller, kommunen i detaljplanen bestämmer om skydd mot olika typer av störningar eller placeringar, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

### 1.1 Syfte

Riktlinjerna ska vara ett vägledande (ej juridiskt bindande) underlag för exploatörer som verkar i kommunen samt för det interna arbetet inom Kommunledningsförvaltningen och för politiska beslut. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjerna gäller för markanvisning och exploateringsavtal för byggnation av bostäder, kontor, verksamheter, handel och industri.

### 1.2 Organisation och ansvar

Kommunledningsförvaltningen och dess enhet för mark, exploatering och hållbar utveckling har delegation på att köpa och sälja mark. Enheten har även mandat att ansöka om framtagande av nya detaljplaner, samt att se till att det finns byggbar mark för bostäder och verksamheter, exploateringar som innebär tillskapande av infrastruktur av övrig allmän platsmark.

## 1.3 Definitioner

Ett markanvisningsavtal är ett avtal som avser en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre vilket ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggelse.

En medgiven markanvisning är ett beslut av kommunen att anta en byggherres anbud/intresseanmälan för ett givet område inför upprättande av köpeavtal.

Ett exploateringsavtal är ett avtal som beskriver genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare, avseende mark som inte ägs av kommunen. Avtal mellan kommunen och staten gällande utbyggnad av statlig transportinfrastruktur utgör dock inte exploateringsavtal.

## 2. Utgångspunkter och mål

Markanvisning används som ett medel för att nå uppsatta tillväxtnål och på det viset tillskapa den utveckling av byggnation som kommunen önskar.

Riktlinjen för markanvisning ska främja en variation och en yteffektiv användning av mark vid byggandet av verksamhetslokaler och bostäder som är attraktiva och som har en god standard.

Expansion av nya områden eller förtätning i redan befintlig miljö ska ske i enlighet med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Värnamo stad.

### 2.1 Hållbarhet och miljö

Nybyggnation i Värnamo kommun ska skapa förutsättningar för attraktiva, hållbara och robusta livsmiljöer. Det kommer därför att ställas krav på de byggherrar vilka tilldelas markanvisningar om att de ska ha ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete och projekt med höga ambitioner kommer att prioriteras.

### 2.2 Prissättning av mark

Prissättning av mark sätts utifrån ett av kommunen bedömt marknadsvärde och ska minst täcka kostnaderna för framtagandet av tomtmarken. Utgångspunkt för värdebedömningen sker normalt utifrån den maximala byggrätt som detaljplanen tillåter.

För verksamhetsmark påverkar även läget för tomtmarken priset, ett attraktivt skyltläge utmed våra större riksvägar ger ett högre markpris.

I samband med markanvisningstävlingar eller anbuds kan priset fastställas som en del av anbudsförfarandet. Vid särskilda tillfällen kan även extern värdering förekomma.

### 2.3 Iordningställande av mark, grovplanering

All ny mark som Värnamo kommun planlägger och tar fram för verksamhet och för villabebyggelse ska grovplaneras och ett pris/kvm för anläggningskostnaden/grovplaneringen för varje projekt beräknas utifrån faktisk anläggningskostnad och fastställs av kommunfullmäktige.

Äldre områden kan förekomma där grovplanering inte är gjord.

### 3. Markanvisning

Markanvisning innebär att tydliggöra kommunens mål för överlåtelse av markområden för byggnation, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

Värnamo kommun ska verka för att markanvisningsprocessen leder till att mark totalt sett fördelas till ett flertal olika aktörer. Såväl större som mindre och lokala byggherrar ska ha möjlighet att kunna bygga i Värnamo kommun, syftet är att bidra till en marknadsmässig och väl fungerande konkurrenssituation.

Ekonomisk stabilitet och förmåga att kunna genomföra projektet kommer att vara en viktig grundförutsättning vid val av byggherre.

Markanvisningar kommer enbart att ske till projekt som är aktuella och där det bedöms att förutsättningar finns för att genomföra projektet i närtid.

Beslut om markanvisning fattas av Kommunstyrelsen eller av dem utsedd delegat enligt gällande delegationsordning.

I mycket stora projekt som är av principiell betydelse är Kommunfullmäktige beslutande organ.

#### 3.1 Markanvisningsmetoder

Markanvisning kan ske på olika sätt och Värnamo kommun tillämpar främst tre alternativa förfaranden. Val av förfarande skiljer sig oftast åt beroende på om markanvisningen sker för bostäder eller verksamhet/industri.

Förfarande kan också skilja sig beroende på var i kommunen som markanvisningen sker.

#### 3.2 Direktanvisning

Direktanvisning används då det inte föreligger något behov av ett jämförelseförfarande, t.ex. vid redan detaljplanelagda verksamhetsområden.

Vid direktanvisning finns redan ett av kommunfullmäktige fastställt pris för marken (kronor/kvm BTA) eller fastslaget tomtpris vid försäljning av villatomter plus anläggningskostnad.

Direktanvisning kan även ges vid bostadsbyggnation i våra mindre tätorter om kommunen finner att det förslag och det material som byggherren presenterat är lämpligt. De villkor och krav som kommunen ställer för markanvisning ska självfallet vara uppfyllda.

#### 3.3 Anbud/ Jämförelseförfarande

Anbud/jämförelseförfarande används vanligen vid markanvisning för bostäder och ska som minimum användas som förfarande vid markanvisning i attraktiva områden där ett flertal byggherrar kan vara intresserad av samma yta.

Markanvisningsmodellen kan tillämpas på både färdiga av kommunen detaljplanelagda områden men också på helt nya områden där kommunen tillsammans med byggherren tar fram ny detaljplan. En tydlig kravspecifikation med urvalskriterier sammanställs i ett prospekt.

Prospektet offentliggörs på kommunens hemsida och skickas ut med e-post till de byggherrar som anmält sig till enheten för mark, exploatering och hållbar utvecklings intressentlista.

Intresserade byggherrar lämnar in material i enlighet med prospektet i form av t.ex. projektbeskrivning, med tillhörande skisser/ritningar, referensmaterial och en beskrivning av sin idé.

Enheten för mark, exploatering och hållbar utveckling bedömer tillsammans med främst representanter från Samhällsbyggnadsförvaltningen inlämnade förslag och föreslår sedan ett vinnande bidrag för Kommunstyrelsen som beslutar vilken byggherre som väljas.

### **3.4 Markanvisningstävling**

Tävlingsförfarande används när kommunen önskar uppfylla särskilda idéer om utformning eller har önskemål om innovativa tankar kring t.ex. arkitektur, miljö och klimatanpassningsåtgärder.

Det kan också användas för att få en marknadsmässig bedömning av tomtmarksvärdet på den aktuella platsen. Tävlingsförfarandet används främst vid mycket attraktiva tomter eller vid större och spännande projekt, t.ex. nya stadsdelar eller liknande.

Tävlingsförfarandet annonseras på kommunens hemsida med framtaget projektunderlag som också skickas till de intressenter som finns registrerade i enheten för mark, exploatering och hållbar utvecklings intressentregister.

Tävlingsbidragen utvärderas och bedöms utav en jury som sätts samman av representanter från berörda förvaltningar och förslag till vinnare presenteras av juryn för Kommunstyrelsen som formellt beslutar och utser vinnande bidrag.

### **3.5 Försäljning av villatomter**

Försäljning av villatomter sker genom kommunens tomtkö. Tomtkön gäller för hela kommunen och administreras via en separat e-tjänst

## 4. Villkor

Värnamo kommun för en löpande dialog med byggherren rörande förutsättningarna inför tecknandet av ett markanvisningsavtal.

### 4.1 Handläggningsrutiner

Handläggningsrutinerna för markanvisningar skiljer sig något beroende på vilken metod av markanvisning som sker samt om området som anvisas redan är planlagt eller om ny detaljplan behöver tas fram.

#### DIREKTANVISNING

Vid direktanvisning av ett markområde ska exploatören/byggherren inkomma med en skriftlig intresseanmälan till: Värnamo kommun, enheten för mark, exploatering och hållbar utveckling, 331 83 Värnamo.

Av intresseanmälan ska framgå vad byggherren avser att bygga samt ett skissförslag på tänkt byggnation.

Beslut om att markanvisning kan medges eller ej, sker snarast möjligt och fattas av Kommunstyrelsen eller av Kommunstyrelsen utsedd delegat enligt gällande delegationsordning.

Köpehandlingar ska vara undertecknade inom den tidsram som framgår av markanvisningsavtalet och senast 30 dagar från det att exploatören/byggherren skriftligen har avropat markanvisningen.

För område där detaljplan saknas ska byggherren ha tecknat ett planavtal med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att reglera kostnaderna i samband med framtagandet av detaljplanen. Ett exploateringsavtal för utbyggnad av allmänplats inom området ska vara undertecknat och godkänt av Kommunstyrelsen innan antagande av detaljplanen.

Köpehandling ska vara undertecknad senast 3 månader efter att detaljplanen fått laga kraft.

#### ANBUD/JÄMFÖRELSEFÖRFARANDE OCH MARKANVISNINGSTÄVLING

Vid anbud/jämförelseförfarande eller markanvisningstävling tillhandahåller Värnamo kommunen ett prospekt över det markområde som man vill markanvisa. Av prospektet framgår klart och tydligt de tankar och idéer samt förutsättning och krav kommunen har för att en byggherre ska kunna kvalificera sig och erhålla markanvisning.

Inlämnade förslag sammanställs och utvärderas av en jury/arbetsgrupp.

Hur sammansättningen av denna jury/arbetsgrupp ser ut redovisas särskilt i varje enskilt prospekt. Juryn/arbetsgruppen sammanställer inkomna förslag och föreslår in vinnare till Kommunstyrelsen som beslutar vem som erhåller markanvisning för projektet.

Köpehandlingar ska vara undertecknade inom den tidsram som framgår av markanvisningsavtalet och senast 30 dagar från det att exploatören/byggherren skriftligen har avropat markanvisningen.



## 4.2 Tid för markanvisning

Detaljplan finns:

- Markanvisning för bostad/kontor- och handelsprojekt kan ske för en tidsperiod på mellan 6 – 18 månader.
- Markanvisning för industriprojekt kan ske för en tidsperiod på mellan 3 – 12 månader.

Ny Detaljplan ska tas fram:

- Markanvisningen gäller som längst till 3 månader efter att detaljplanen fått laga kraft.

## 4.3 Förlängning av markanvisningstiden

Förlängning av tiden för markanvisning kan medges av kommunen. En förutsättning för detta är att förseningen inte beror på byggherren själv eller på orsaker som denne inte råder över. Vid en eventuell förlängning av markanvisningstiden förs alltid en dialog med beslutande politiskt organ (kommunstyrelsen).

## 4.4 Tecknande av överlåtelsehandling/köp

Genom markanvisning har byggherren ensamrätt att teckna köpehandlingar med kommunen inom den tid som markanvisningen gäller. I det fall detta inte sker står det kommunen fritt att anvisa och försälja området till annan part.

Kommunen förbehåller sig alltid fri prövningsrätt och har möjlighet att återta markanvisningen i det fall man bedömer att byggherren inte har förutsättningar att genomföra projektet.

## 4.5 Byggnadsvillkor

Vid överlåtelse av mark för verksamhet använder kommunen sig av byggnadsvillkor som innebär att grund för huvudbyggnad ska påbörjas inom överenskommen tid, dock senast inom 24 månader från tecknandet av köpehandling.

I det fall byggnadsvillkoret ej uppfylls faller köpet och marken återgår till kommunen, erlagd handpenning återbetalas ej utan behålls av kommunen.

Vid överlåtelse av mark för villabebyggelse ska slutbesked för byggnationen har utfärdats senast 24 månader från att köpehandling tecknades. Om slutbesked ej utfärdats inom föreskriven tid utgår en tilläggsköpeskilling om 50 % av tomtpriset.

## 4.6 Överlåtelseförbud

Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

## 5.0 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och byggherre då marken som planläggs ägs av en privat aktör

### 5.1 Fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen

Byggherren står för alla kostnader från ansökan om att ett besked om planläggning getts till dess att utbyggda allmänna utrymmen som gator, gång- och cykelvägar och andra allmänna ytor överlämnas till kommunen för drift och underhåll. Byggherren står även för alla kostnader som externa utredningar inom markområdet som t.ex. buller, geoteknik, arkeologi och sanering. Byggherren kan också få bekosta infrastrukturförändringar utanför det aktuella området som bedöms ha stor inverkan på den tilltänkta exploateringen.

### 5.2 Handläggningsrutiner

Byggherren lämnar in en ansökan om att få upprätta en detaljplan till Samhällsbyggnadsförvaltningen. När Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden har gett ett planuppdrag påbörjas planarbetet och framtagandet av detaljplan. Grunderna för ett exploateringsavtal påbörjas snarast så att ett antaget exploateringsavtal finns klart innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet godkänns av kommunstyrelsen.

### 5.3 När och med vem tecknar kommunen exploateringsavtal

Kommunen tecknar exploateringsavtal med privat markägare i områden där föreslagna åtgärder är i enlighet med gällande detaljplan.

Värnamo kommun  
Kommunledningsförvaltningen  
Enheten för mark, exploatering och hållbar utveckling  
331 83 Värnamo

Juli 2024