§1

VAGGERYDS KOMMUN

# Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Antagen av kommunstyrelsen 2026-01-14 §9
Ansvarig förvaltning: Kommunledningskontoret
Ansvarig tjänsteman: Samhällsutvecklare



# Innehåll


Bakgrund ..... 3
Syfte ..... 3
Definition ..... 3
Ekonomisk säkerhet och stabilitet ..... 3
Markanvisning generellt ..... 4
Markanvisning ..... 5
Grundläggande villkor: ..... 5
Markanvisning vid ny detaljplan eller inte detaljplanerad mark ..... 5
Markanvisning där gällande detaljplan finns ..... 5
Handläggningsrutiner ..... 5
Principer för anbud och intresseanmälningar ..... 6
Exploateringsavtal ..... 6
Exploateringsavtal ..... 6
Handläggningsrutiner ..... 7
Fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplanen ..... 7
Ordlista ..... 8

# Bakgrund

Sedan 2015-01-01 gäller en ny lag, som anger att kommunen ska ta fram riktlinjer för markanvisning, enligt Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899).

Dessa riktlinjer ska beskriva villkor och förutsättningar för byggaktörer gällande markanvisning och exploateringsavtal i Vaggeryds kommun. Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen och framtagande av mark för olika övriga ändamål.

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.

Riktlinjer 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 för att ingå i ett exploateringsavtal, enligt 6 kap 39§ Plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunstyrelsen är kommunens markägare. Markfrågor såsom köp och försäljning samt markanvisningsavtal och exploateringsavtal handläggs av Kommunstyrelsen, som även har ansvaret för arbete med framtagande av detaljplaner.

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande. Vaggeryds kommun förbehåller sig rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det finns särskilda skäl och om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

# Syfte

Syftet med riktlinjerna är att de ska vara ett vägledande underlag för byggherrar som verkar i Vaggeryds kommun samt även utgöra ett underlag, skapa rutiner för det interna arbetet inom kommunen och för politiska beslut.

Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjerna gäller för markanvisnings- och exploateringsavtal för byggnation av flerbostadshus och grupphus och fungerar som en guide inför tecknande av avtal med byggherrar.

# Definition

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

Ett **exploateringsavtal** är ett avtal som beskriver genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare och avser mark som inte ägs av kommunen.

Avtal mellan kommun och staten avseende utbyggnad av statlig infrastruktur utgör inte ett exploateringsavtal.

# Ekonomisk säkerhet och stabilitet

För att säkerställa att exploatörer fullgör sina åtaganden enligt exploateringsavtal ska Vaggeryds kommun som huvudregel kräva att säkerhet ställs i form av en On demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti) eller deposition. Säkerheten ska ställas till kommunen innan detaljplan antas. Denna säkerhet ska kunna

tas i anspråk omedelbart vid utebliven betalning eller annat avtalsbrott, utan föregående rättslig prövning.

Om exploatören önskar ställa en annan typ av säkerhet ska detta endast godtas om särskilda skäl föreligger. Tex om moderbolagsborgen godtas ska denna årligen följas upp mot moderbolagets ekonomi. Om moderbolaget ekonomi vid uppföljningen inte är fullgod ska kompletterande säkerhet utfärdas.

Säkerhetens omfattning ska motsvara kommunens bedömda totala kostnader enligt avtalet.
Undantag från kravet på säkerhet gäller för helägda kommunala bolag, statliga verk och myndigheter, då dessa anses ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och kontroll.

Kommunen kräver att exploatörer har tydliga ägare, stark ekonomi, transparent finansiering och projekterfarenhet. Exploatörer ska vara fria från oegentligheter och brottsmisstankar. Innan avtal tecknas ska en granskning ske av bolag, företrädare och finansiering för att undvika kopplingar till kriminalitet som penningtvätt, korruption eller terrorismfinansiering.
Exploatören ska lämna nödvändiga underlag.

# Markanvisning generellt

Markanvisning används som ett medel för att nå mål och den utveckling av byggnation som kommunen önskar för att uppnå en god samhällsutveckling. På det viset kan man skapa förutsättningar för den utveckling av byggnation som kommunen önskar.

Kommunstyrelsen fattar beslut om markanvisning och efter det tecknas ett markanvisningsavtal med byggherre. Markanvisningsavtal kan upprättas för markområden med detaljplan, men även markområden som saknar detaljplan.

**Markanvisningsmetoder:**
För markanvisning finns flera metoder och Vaggeryds kommun tillämpar två metoder – direktanvisning och anbudsförfarande.

- Anbudsförfarande innebär att markanvisning föregåtts av någon form av anbudsförfarande. Vid denna metod tar kommunen fram ett prospekt för ett specifikt markområde. Prospektet är anpassat utefter varje områdes karaktär. Prospektet innehåller olika parametrar såsom upplåtelseform, antal lägenheter, pris och kriterier för hållbarhet och god bebyggd miljö m m och som sedan viktas gentemot varandra.
- Direktanvisning är en markanvisning som genomförs med en byggherre som lämnat en intresseanmälan på ett specifikt område.

Generellt gäller vid val av tilldelningsmetod för Vaggeryds kommun följande riktlinjer:

- Anbudsförfarande för nyplanerade områden.
- Direktanvisning för tidigare planlagda område och som har varit ute marknaden en längre tid samt varit svåra att försälja.

Kommunen beslutar kring val av tilldelningsmetod för respektive område och har rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall.

Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga byggherrars inkomna förslag om inget uppfyller ställda krav.

# Markanvisning

**Grundläggande villkor:**
När Kommunstyrelsen beslutat om markanvisning, tecknas ett markanvisningsavtal som ger en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande, dvs. ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller i undantagsfall markupplåtelse. Utgångspunkten är att avtalet ska följa kommunens bostadsförsörjnings-program.

Markanvisningsavtalets innehåll reglerar frågor som är klarlagda vid tidpunkten för avtalet. Det kan handla om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris, dvs. kända förutsättningar för projektets genomförande. Avtalet kan även innehålla ytterligare villkor som ger möjlighet att kunna inrikta projektet enligt specifika önskemål från fall till fall.

Det markpris som skrivs in i markanvisningsavtalet utgår ifrån den fastställda taxan som beslutats i kommunstyrelsen. Noteras att detta markpris bör justeras över tid med avseende på prisutveckling för att minimera risken för otillbörligt gynnande.

Om inget annat särskilt avtalats står parterna själva för nedlagda kostnader, om markanvisningssavtalet eller marköverlåtelseavtalet förfaller.

En markanvisning för inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Vid markanvisning på kommunal mark, tar kommunen ut en avgift om, i normalfallet, 10 % av den kommande köpeskillingen. Denna avgift avräknas på köpeskillingen om villkor enligt marköverlåtelseavtalet uppfyllts. Vid förfallen markanvisning, tillfaller avgiften kommunen.

Markanvisningsavtal tecknas på maximalt 24 månader.

**Markanvisning vid ny detaljplan eller inte detaljplanerad mark**
När markanvisningsavtalet tecknats kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen. Samtliga kostnader kopplade till markanvisningsavtalet och genomförande bekostas av byggherren. Vid mark där planläggning pågår ska även planavtal upprättas mellan parterna för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning i samband med upprättandet av detaljplan.

Köpehandlingar ska vara undertecknade inom markanvisningsavtalets löptid, dvs. ett marköverlåtelseavtal tecknas. Om inte detaljplanen har fått laga kraft under markanvisningsavtalets löptid kan denna avtalstid komma att förlängas. Köpehandlingar tecknas med villkor om bygglov för bostäder/påbörjande av byggnation inom viss tid.

**Markanvisning där gällande detaljplan finns**
När markanvisning medgivits/beslutats av kommunen kan byggherren påbörja processen med den planerade byggnationen.

Köpehandlingar ska vara undertecknade inom markanvisningsavtalets löptid, dvs. ett marköverlåtelseavtal tecknas. Köpehandlingar tecknas med villkor om bygglov för bostäder/påbörjande av byggnation inom viss tid. Om inte köpehandlingen undertecknas av alla parter eller villkoren om bygglov uppfylls eller byggnation påbörjats, förfaller markanvisningen och respektive part svarar för sina nedlagda kostnader.

**Handläggningsrutiner**
Vid anbudsförfarandet tar kommunen fram ett prospekt. Därefter utannonseras markanvisningen. Utvärdering

av inkomna anbud sker enligt förutsättningarna i prospektet.

Vid direktanvisning av markområde skickas intresseanmälan till Vaggeryds kommun, Kanslienheten – mail etablera@vaggeryd.se . Byggherren meddelas därefter senast inom 90 dagar om markanvisning kan komma att medges, efter kommunalt beslut.

Under markanvisningstiden ska parterna hålla varandra informerade om status på tänkt projekt. Under detta tidsintervall ska även marköverlåtelseavtal tecknas mellan parterna i vilket villkoren för förvärv tydliggörs. Dessa köpeavtal godkänns genom kommunalt beslut.

**Principer för anbud och intresseanmälningar**
Intresseanmälningar bör innehålla en översiktlig redogörelse, principskisser, eventuella bostadstyper upplåtelseformer, byggnadsvolymer, utformning och tekniska frågor som är av vikt för projektet. Vad som efterfrågas framgår av aktuellt prospekt.

Kommunen bedömer inkomna anbud efter de kriterier som framgår av det framtagna prospektet för respektive område.

Kommunen bedömer intresseanmälningarna utifrån byggherrens ekonomiska stabilitet, referensobjekt, upplåtelseform, fördelning mellan olika aktörer och byggnationens bidrag till att komplettera orten. Dessutom bedöms intresseanmälningarna om de följer bestämmelserna i detaljplanen.

# Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal mellan en fastighetsägare eller byggherre och kommunen som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

**Exploateringsavtal**
När ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen också förhandlingar med exploatören eller fastighetsägaren i syfte att teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

För att en detaljplan ska kunna genomföras rationellt och ändamålsenligt ingås ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av fastighetsägaren eller byggherren före detaljplanens antagande.

Innehållet i ett exploateringsavtal varierar från fall till fall. Till exempel kan avtalet innehålla:
- Definition av exploateringsområdet.
- Tidplan för områdets utbyggnad inklusive eventuell etappvis utbyggnad
- Fördelning av ansvar för utbyggnad inom exploateringsområdet
- Säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar
- Lantmäteriförrättningar
- Eventuella marköverlåtelser mellan kommun och byggherre.
- Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att byggherren överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- villkor för avtalets giltighet och
- villkor för överlåtelse av avtalet till annan part.
- M m

**Principer för fördelning av kostnader och intäkter**
Kommunens princip för fördelning av kostnader och intäkter innebär huvudsakligen att exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.
Kommunen ansvarar för genomförande av allmän plats såsom gator, lekparker och andra allmänna anläggningar inom detaljplanen.

Exploatören ska genom erläggande av exploateringsersättning ersätta kommunen för de kostnader som uppkommer för kommunens genomförande av allmän plats och allmänna anläggningar. Det omfattar även kostnader som kommunen får till följd av ut- och ombyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar i anslutning till planområdet som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsersättningen ska baseras antingen på faktiska kostnader för genomförandet (enligt självkostnadsprincipen) eller på beräknade kostnader enligt upprättad kalkyl. Kostnader beräknade i kalkyl regleras normalt med index, där slutreglering vanligen sker efter godkänd slutbesiktning.

Exploateringsersättningens storlek ska motsvara den andel av nyttan som exploatören har av detaljplanen. Exploatörens nytta och andel kan variera för olika anläggningar inom detaljplanen. Exploateringsersättningen kan således, beroende på detaljplanens utformning, även reglera kostnader för till exempel förvärv av mark, geotekniska åtgärder utanför planområdet, rättigheter för släntning och förläggning av ledningar samt upprustning av befintliga anläggningar m.m.

Vid uttagande av exploateringsersättning utgår gatukostnadsskyldigheten för exploatören avseende genomförande av aktuell detaljplan.

I exploateringsavtalet kan kommunen med stöd av PBL 6 kap 42§ reglera ersättning för åtgärder som vidtagits före avtalets tecknande. Detta avser endast de fall där detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning, se rubrik Medfinansieringsersättning nedan. Med etappvis utbyggnad avses att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram eller motsvarande.

**Medfinansieringsersättning**

När kommunen medfinansierar väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för kan exploateringsavtalet innehålla reglering av medfinansieringsersättning från en exploatör. Kommunens möjlighet att ta ut medfinansieringsersättning förutsätter att exploatörens fastighet inom detaljplanen kan antas öka i värde. Bedömning av medfinansieringsersättningens storlek görs i varje enskilt fall och avtalas i exploateringsavtalet. Kommunen kan komma tillämpa medfinansieringsersättning vid framtida statliga eller regionala infrastrukturprojekt.

**Handläggningsrutiner**

Fastighetsägaren eller byggherren lämnar in en ansökan om att få upprätta en detaljplan till kommunen. När kommunen beslutat om planuppdrag påbörjas planarbetet och framtagandet av detaljplan. Grunderna för ett exploateringsavtal ska tas fram snarast så att avtalet sedan kan godkännas genom kommunalt beslut innan detaljplanen antas.

**Fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplanen**

Fastighetsägaren eller byggherren står för alla kostnader från ansökan om att besked om planläggning getts till dess att utbyggda allmänna utrymmen såsom gator, gång- och cykelvägar och andra allmänna platser överlämnas till kommunen. I fastighetsägarens eller byggherrens åtagande ingår också att stå för externa kostnader för utredningar såsom t ex buller, geoteknik, arkeologi och sanering som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunen ställer tekniska krav på anläggningar vilka ska uppfyllas inför ett övertagande.

# Ordlista

| | |
|---|---|
| Allmän platsmark | Område inom detaljplan som är avsett för ett gemensamt behov, till exempel vara en gata, ett torg eller en park. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. |
| Anbudsförfarande | Beskriver hur anbudsgivning ska gå till i samband med försäljning. |
| Arkitektonisk | Byggnadssätt, byggnadsstil |
| Byggherre | Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. |
| Bygglov | Tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning. Syftet med detta tillstånd är att säkerställa att projektet ska följa regler för markanvändning och byggande. |
| Detaljplan | Genom detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och vilken bebyggelse som är tillåten inom sina geografiska gränser. |
| Direktanvisning | Innebär att marken anvisas till en byggherre utan jämförelser mellan olika alternativ. |
| Exploateringsavtal | Reglerar relationen mellan kommun och byggherre i de fall där byggherren äger den mark som ska exploateras. Reglera hur exploateringen ska gå till samt fördela ansvaret mellan parterna. Exploateringsavtal ingås innan kommunen antar detaljplan. Exploateringsavtal är en form av genomförandeavtal. |
| Flerbostadshus | Flerbostadshus eller flerfamiljshus är en byggnad med tre eller flera bostäder under samma tak. |
| Grupphus | Med grupphus avses enbostadshus byggda inom ett område, omfattande många hus och tätt placerade. Avsedda att försäljas. Husen ser oftast lika ut och anpassade till de oftast små tomterna. |
| Köpehandling | En skriftlig handling som används när fastighet byter ägare genom köp/försäljning. |
| Köpeskilling | Priset som är en köpare och säljare har kommit överens om. |
| Markanvisningsavtal | När kommunen äger mark och avser att sälja mark till en byggherre där marken samtidigt ska planläggs för att tillåta exploatering. Överenskommelse som ger en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse (försäljning) eller upplåtelse (utlåning) av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtal är en form av genomförandeavtal. |
| Markupplåtelse (även benämnt upplåtelse) | Tillfällig upplåtelse av mark. |
| Marköverlåtelse (även benämnt överlåtelse) | Försäljning av mark, övergång av äganderätt till mark. (Köp.) |
| Parter | Person, fysisk eller juridisk, som är direkt berörd av en fråga. |

| | |
|---|---|
| Planavtal/ Plankostnadsavtal | Ett planavtal/plankostnadsavtal har som syfte att reglera exploatörens/byggherrens ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplan i relation till kommunen. Kostnader som omfattas är de utgifter och kostnader som kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen, både kommunens interna kostnader och externa utrednings- och konsultkostnader som behövs för att möjliggöra framtagande av detaljplan. |
| Prospekt | Informationsblad |
| Tilldelningsbeslut | När anbudstiden löpt ut och kommunen utvärderat de inkomna anbuden, så fattar kommunen ett tilldelningsbeslut. |