



Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavt al

Fastställt av regionfullmäktige
Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum 2024-12-16
Gäller fr.o.m. 2025-01-01
Ärendenr RS 2023/2261
Version [1.0]

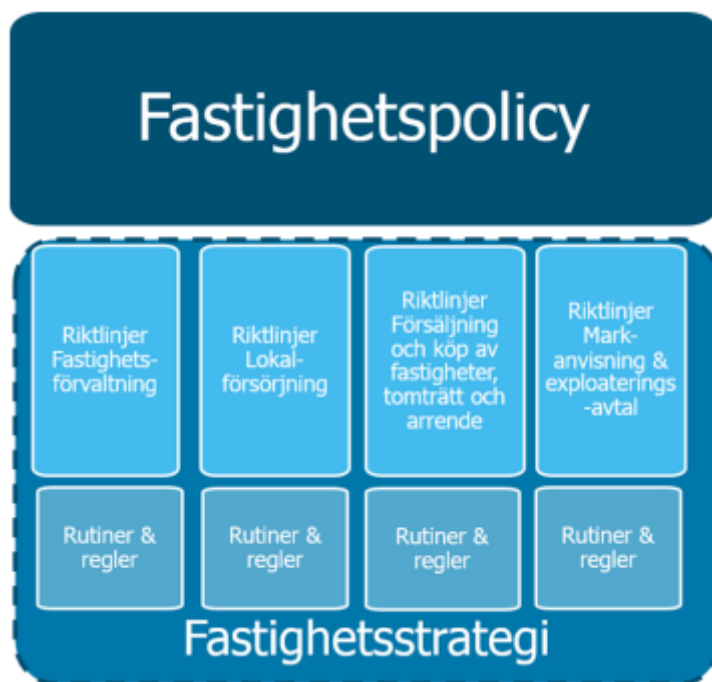
Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Innehåll

1. Bakgrund och syfte	2
2. Riktlinjer för markanvisning	3
2.1 Markanvisning	3
2.2 Villkor vid markanvisning	3
2.3 Metoder vid markanvisning	4
2.3.1 Generellt	4
2.3.2 Markanvisningstävling	4
2.3.3 Anbudsförfarandet	5
2.3.4 Direktanvisning	5
2.4 Prissättning.....	6
2.5 Val av byggherre.....	6
3. Riktlinjer för exploateringsavtal	7
3.1 Exploateringsavtal	7
3.2 Ekonomiska principer	8
3.2.1 Ekonomiska principer vid kommunalt huvudmannaskap	8
3.2.2 Inlösen av byggherrens mark för utbyggnad av allmänna anläggningar.....	9
3.2.3 Ekonomiska principer vid enskilt huvudmannaskap	9

1. Bakgrund och syfte

Aktuell riktlinje stödjer den fastighetspolicy som har antagits av regionfullmäktige. Fastighetspolicyen lägger grunden för hur Region Gotland ska agera som fastighetsägare för att säkerställa en ansvarsfull förvaltning och en långsiktig planering avseende förändring av fastighetsbeståndet.



Region Gotland har det yttersta ansvaret när det gäller samhällsplanering och byggande på Gotland. Viktiga verktyg för att Region Gotland ska kunna uppnå de politiska målen i Vårt Gotland 2040 är det kommunala planmonopolet och tilldelning av markanvisningar.

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal syftar till att tydliggöra vilka förväntningar som Region Gotland ställer på en byggherre vid markexploatering, det vill säga både vid en markanvisning och vid tecknande av exploateringsavtal.

Vid markanvisning och tecknande av exploateringsavtal måste Region Gotland förhålla sig till både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

En kommun som arbetar med markanvisning ska anta riktlinjer för dessa (SFS 2014:899).

Om en kommun avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer för dessa som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal (SFS 2010:900).

2. Riktlinjer för markanvisning

2.1 Markanvisning

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

”Markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande”.

En markanvisning syftar till att senare leda till att ett bindande avtal tecknas om upplåtelse eller överlåtelse av mark. Avtalet ska innehålla villkor för exploateringen i syfte att säkerställa att en detaljplan kan genomföras så att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Om markanvisningen omfattar ekonomiska åtaganden för byggherren gentemot Region Gotland kan krav ställas på säkerhet genom bankgaranti. För att vidare säkerställa fullgörandet av exploatörens ekonomiska åtaganden samt för ett genomförande av detaljplan kan även krav om vite komma att regleras i genomförandeavtal.

Vid tecknande av föravtal såsom avsiktsförklaring eller intentionsavtal ska riktlinjerna följas där det är tillämpligt.

2.2 Villkor vid markanvisning

Följande villkor gäller vid markanvisning.

1. Markanvisning som avser bostäder ska som huvudregel avse försäljning av marken.
2. En markanvisning ska tidsbegränsas. I normalfallet ska en markanvisning gälla i två år från Region Gotlands beslut. Om avsteg sker från normalfallet ska detta motiveras särskilt.
3. Region Gotland beslutar om förlängning av en markanvisning om särskilda skäl föreligger samt om byggherren aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Region Gotland har rätt att återta en markanvisning under den begränsade avtalsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om Region Gotland och byggherren inte kan komma överens om villkoren för försäljningen av, eller upplåtelsen med tomträtt i, fastigheten. Återtagen markanvisning ska inte ge byggherren rätt till ersättning. Om Region Gotland återtar en markanvisning, äger Region Gotland rätt att anvisa området till annan intressent.
5. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte byggherren rätt till ny markanvisning som kompensation.
6. Om det saknas en aktuell detaljplan för området som ska anvisas, ska

detaljplanarbetet ske i nära samverkan mellan Region Gotland och byggherren där utgångspunkten för arbetet ska vara de regionala planintentionerna. All projektering som sker under detaljplanarbetet ska ske i samråd med Region Gotland. Byggherren ska bekosta detaljplanarbetet vilket regleras i ett plankostnadsavtal. Byggherren ska betala alla utredningskostnader och även Region Gotlands kostnader för detaljplanarbete. Region Gotland ska ha rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlätade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att Region Gotland ska överta den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i det framtagna materialet. Region Gotlands rätt ska inte omfatta arkitekt- och byggtekniska ritningar eller underlag. Detta ska även gälla om detaljplanarbetet avbryts eller om byggherren annars inte längre önskar fullfölja markanvisningen.

7. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av Region Gotland godkänt, öppet och transparent kösystem.
8. En markanvisning får inte överlåtas av byggherren. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter Region Gotlands skriftliga medgivande.
9. I överlåtelseavtal kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom viss angiven tid. Utförs inte byggnationen inom angiven tid enligt överlåtelseavtalet kräver Region Gotland att ett vite betalas av byggherren. Vitesbeloppet anpassas till förutsättningarna i varje enskilt fall och skrivs in i överlåtelseavtalet. Vitesbeloppet ska vara så högt att det motverkar avtalsbrott från byggherrens sida. Beslut om att vitet ska verkställas fattas alltid av behörigt politiskt organ. Avsteg från riktlinjen ska motiveras i varje enskilt fall.
10. Om krav på utförandet av byggnationen ställs i ett markanvisningsavtal kan dessa krav säkerställas genom vite som ska betalas om kraven ej uppfylls.

2.3 Metoder vid markanvisning

2.3.1 Generellt

Region Gotland tillämpar olika metoder för markanvisning, vilka beskrivs kortfattat nedan. Val av metod bedöms från fall till fall utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten. Markanvisning kan ske innan, under eller efter avslutad detaljplaneprocess.

I syfte att stimulera byggnation på landsbygden kan dubbel markanvisning användas. Detta innebär att mark i ett eftertraktat läge markanvisas tillsammans med ett eller flera markområden på andra delar av ön. Dubbel markanvisning kan ske genom någon av metoderna som redovisas nedan.

Möjlighet finns att lämna intresseanmälan för kommande markanvisningar på Region Gotlands hemsida.

2.3.2 Markanvisningstävling

Med tävlingsförfarande avses att Region Gotland utlyser en tävling antingen på

den öppna marknaden eller genom att särskilt bjuda in ett mer begränsat antal intressenter till att lämna anbud på fastigheten. Anbudet lämnas utifrån de förutsättningar och villkor som kommunen ställt för markanvisningen. Inkomna förslag ska utvärderas av utsedd utvärderingsgrupp som angivits i tävlingsförutsättningarna. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, ska erbjudas att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att enligt givna villkor och under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal). Tävlingsförfarande ska ske transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt.

Utvärderingskriterier kan exempelvis avse bebyggelsen arkitektoniska idéer och utformning, dagvattenhantering, ekosystemtjänster, bebyggelsens bidrag till helhet och hållbarhet. Listan är inte uttömmande och kriterier sätts alltid utifrån de specifika förutsättningarna.

2.3.3 Anbudsförfarandet

Vid markanvisning kan ett anbudsförfarande förekomma och syftet är att stimulera konkurrens. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning, men används i de flesta fall främst för anbud gällande pris. I normalfallet vinner högsta anbud, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsförfrågan uppfylls.

2.3.4 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att Region Gotland erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, en option om förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter. Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt.

En direktanvisning kan bland annat motiveras utifrån följande:

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, Region Gotlands markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Region Gotland har ställt mycket projektspecifika krav.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Region Gotland vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i samhällsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Om direktanvisning bedöms vara effektivt för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.
- Direktanvisning till det kommunala bostadsbolaget AB GotlandsHem kan bli aktuell för att möjliggöra genomförande av ägardirektivet eller i de exploateringsprojekt där AB GotlandsHem anses kunna ge mervärde för

samhället i det enskilda projektet exempelvis genom att säkerställa en mångfald i området.

Listan är inte uttömmande och det kan finnas andra förutsättningar som kan motivera en direktanvisning varför detta ska bedömas i varje enskilt fall. Även om ett eller flera av ovan angivna skäl uppfylls motiverar det inte alltid en direktanvisning då annan tilldelningsmetod kan vara mer lämplig.

Vid beslut om direktanvisning kommer Region Gotland att ställa ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, gestaltning, tidpunkt för genomförande och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Villkoren måste kunna uppfyllas, för att den byggherre med vilken diskussioner pågår, ska få köpa Region Gotlands mark.

2.4 Prissättning

Prissättning regleras i Region Gotlands riktlinje för försäljning, upplåtelse och köp av fastighet. Som huvudregel gäller att upplåtelse eller överlåtelse av Region Gotlands mark ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor. För att uppnå Region Gotlands mål i Vision Gotland 2040 kan även andra kriterier än pris värderas. Det kan till exempel handla om andel hyresrätter, hyresnivåer, gestaltning, arbetstillfällen eller byggnadens miljöpåverkan. Detta ska tydligt anges inför markanvisningen. Vid markanvisningstävling kan fast pris kopplat till storlek av byggrätten tillämpas.

I normalfallet tillämpar Region Gotland en prisnivå som lägst ger täckning för de kostnader som Region Gotland har för att iordningställa marken. Detta inkluderar även infrastrukturkostnader.

2.5 Val av byggherre

Inom Region Gotland är det Regionfullmäktige som delegerar beslut om överlåtelse eller upplåtelse med tomträtt av fast egendom till politiskt organ enligt nämndernas reglementen.

Behörigt politiskt organ beslutar alltid om följande:

- Val av tilldelningsmetod och utvärderingskriterier inför förhandling om markanvisning, upplåtelse med tomträtt eller överlåtelse av fast egendom.
- Beslut om tilldelning av markanvisning, upplåtelse med tomträtt eller överlåtelse av fast egendom.
- Beslut om förlängning eller återtagande av markanvisning.
- Godkännande av föravtal, markanvisnings- och markgenomförandeavtal samt om upplåtelse med tomträtt eller överlåtelse av fast egendom.

Vid val av byggherre ska Region Gotland eftersträva en fördelning av mark för byggande på olika byggherrar för att på så sätt främja konkurrensförhållanden och få fler aktörer på marknaden. Byggherren måste ha en stabil ekonomi vilket bland annat innebär tydliga ägarförhållanden och en god koncernstruktur, en god ekonomi och transparent finansiering, en vandelsfri organisation samt

genomförandeförmåga och projekterfarenhet. Bedömningskriterier för vandel syftar till att tillstyrka att byggherren och dess verksamhet är fri från aktuella brottsmisstankar samt inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor.

Vid urvalet ska även byggherrens tidigare genomförda projekt beaktas som till exempel dennes förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Även nytänkande och en långsiktig miljö- och kvalitetsprofil hos byggherren ska finnas med som en parametrar, då dessa är förutsättningar för långsiktigt sunda och bra byggnader ur ett hållbarhetsperspektiv.

Vid markanvisning ska beslutet innehålla uppgifter om vilken exploatör Region Gotland avser tilldela markanvisningen till. Särskild motivering till varför vald tilldelningsmetod tillämpas ska framgå av beslutet.

3. Riktlinjer för exploateringsavtal

3.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal definieras enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som *"avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen."* Detta innebär att riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då Region Gotland i huvudsak inte är markägare.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I exploateringsavtalet ska Region Gotland och byggherrens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen regleras.

Exploateringsavtal kan föregås av en principöverenskommelse i tidigt skede, vilken ska fastställa intentionerna för utvecklingen av marken.

Processen att ingå exploateringsavtal sker parallellt med upprättandet av detaljplanen och inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet undertecknat av byggherren. Exploateringsavtalet beslutas av regionstyrelsen före antagandet av detaljplanen och villkoras av att den detaljplan som exploateringen avser, antas och vinner laga kraft. Före beslut om exploateringsavtal fattas av regionstyrelsen, ska byggherren lämna överenskommen säkerhet till Region Gotland.

Byggherren ska följa de vid var tid gällande och av Region Gotland beslutade program, policys och riktlinjer.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade

kommunala åtaganden för allmän plats eller vatten- och avloppsanläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och plankostnadsavtal.

3.2 Ekonomiska principer

Samtliga kostnader för utredningar samt planläggning finansieras av den byggherre som har nytta av detaljplanen. För genomförande av detaljplaner gäller olika ekonomiska principer vid kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser, 4 kap 7 § plan och bygglagen.

3.2.1 Ekonomiska principer vid kommunalt huvudmannaskap

Byggherrar ska bära det fulla kostnadsansvaret för utbyggnaden av allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplaners genomförande genom att erlägga exploateringsbidrag. Byggherrens skyldighet att betala exploateringsbidrag regleras i 6 kap. 40-42 §§ Plan och bygglagen. De åtgärder som ingår i byggherrens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Byggherrar ska även finansiera nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen

Nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande kan vara anläggande av gator och andra allmänna platser som parker, gångvägar och torg, konstnärlig utsmyckning samt allmänna anläggningar på markreservat inom kvartersmark. Byggherren kan även åta sig ansvar för att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.

Vägledande för Region Gotland vid bestämmande av exploateringsbidrag gällande kostnader för gator och allmänna platser är reglerna för fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. i 6 kap. 24-25 §§ plan och bygglagen. Region Gotland tillämpar idag normalt inte gatukostnadsreglerna, kostnaderna hanteras istället i exploateringsavtal.

Kostnadsunderlaget för bestämmande av exploateringsbidraget får enligt reglerna för gatukostnader innehålla kostnader för utförande av gata eller annan allmän plats med tillbehör, förvärvskostnad för den mark som ska utgöra allmän plats i plan och Region Gotlands kostnader för arbete med förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med utbyggnad. Den totala kostnad kan bestämmas antingen utifrån de faktiska kostnaderna eller utifrån beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser i motsvarande utförande.

Exploateringsavtalet får omfatta ersättning eller avgifter för åtgärder som genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Exploateringsbidraget kan således gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i

fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Region Gotlands krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet.

Inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp erläggs avgifter för anslutning till anläggningar för vattenförsörjning och avlopp enligt en särskild taxa. Utanför verksamhetsområde regleras anslutning till kommunala vatten- och avloppsanläggningar genom avtal.

Region Gotland ställer krav på att byggherren ska lämna en säkerhet kopplat till ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerheten ska gälla för den period som byggherrens ekonomiska åtagande gentemot Region Gotland löper. Säkerhet kan ställas genom bankgaranti.

Region Gotland kan tillämpa möjligheten att begära förskott på exploateringsbidrag i exploateringsavtal.

I avtalet kan vite rörande till exempel krav på utförande av dagvattenanläggning och bevarande av vegetation ställas. Vite ska betalas om anläggningarna inte är utbyggda och utförda enligt överenskommelse inom avtalad tid.

3.2.2 Inlösen av byggherrens mark för utbyggnad av allmänna anläggningar

Byggherrens mark kan behöva lösas in för att tillgodose behovet av allmän platsmark. Kostnaden för inlösen av mark är en del av det exploateringsbidrag som byggherren ska betala vilken innebär att byggherren ska avstå marken utan ersättning om denna kostnad inte ska fördelas på fler byggherrar.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till Region Gotland ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

3.2.3 Ekonomiska principer vid enskilt huvudmannaskap

Vid enskilt huvudmannaskap tillämpas bestämmelserna om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter i anläggningslagen (SFS 1973:1149). I anläggningslagen finns även bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap.

För genomförande av detaljplaner med enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom detaljplaneområdet som är ansvariga för genomförandet av planen. För att säkra genomförandet av detaljplanen kan byggherrens ansvar regleras i ett exploateringsavtal mellan byggherren och Region Gotland.

I avtalet ska vite fastställas till ett belopp motsvarande kostnaden för inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen och för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar som är belägna utanför kommunalt verksamhetsområde. Vite ska betalas om gemensamhetsanläggningar inte är bildande och vatten- och avloppsanläggningar inte är utbyggda inom avtalad tid.

Region Gotland ställer krav på att byggherren ska lämna en säkerhet kopplat till vitesbeloppet i exploateringsavtalet. Säkerhet kan ställas genom bankgaranti.