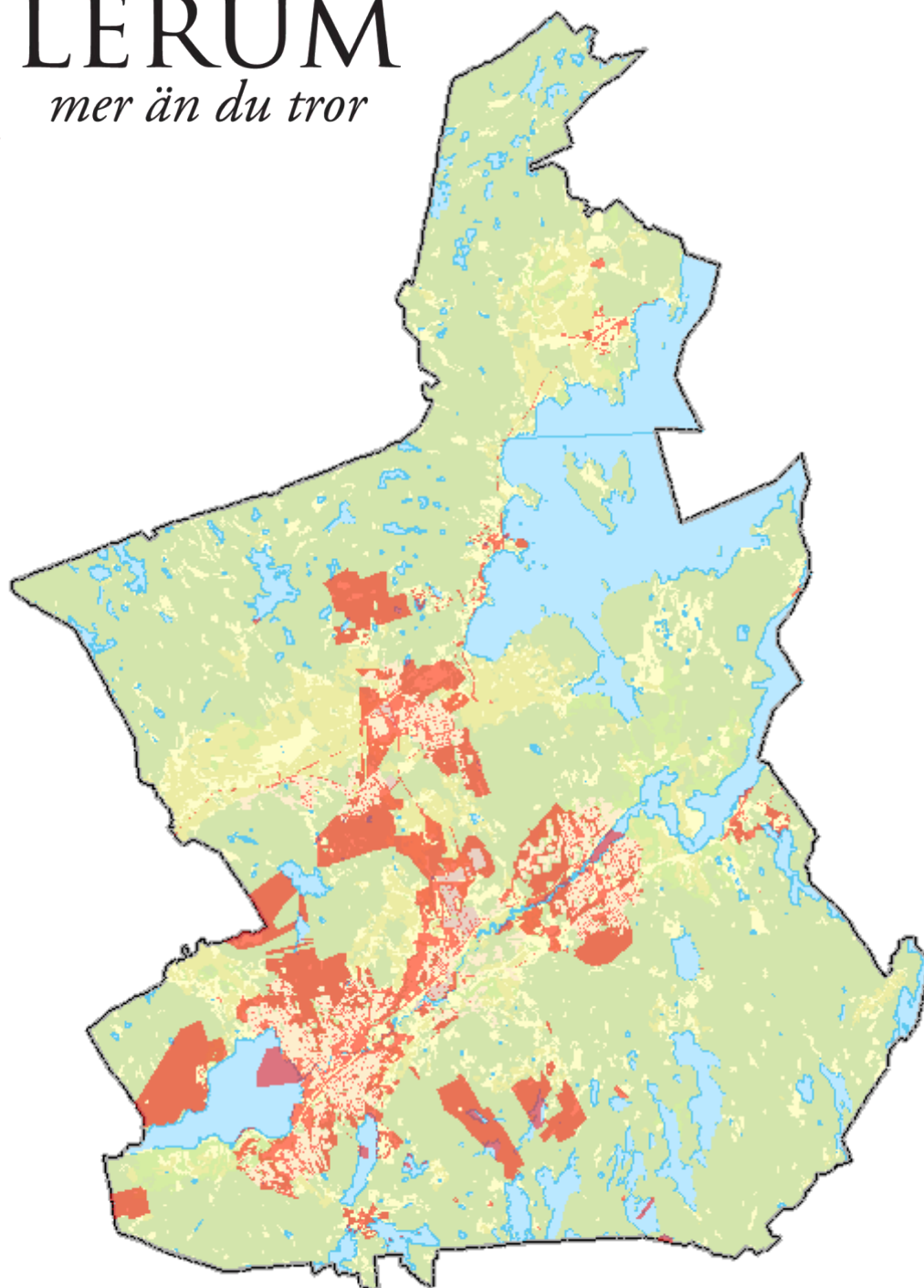




LERUM
mer än du tror



Rött = kommunens markinnehav

Markpolicy

för Lerums kommun

2022-07-15

Mark- och GIS-enheten

Innehållsförteckning

1	Syfte	3
2	Kommunal mark	3
2.1	Markreserv och strategisk viktig mark.....	3
2.2	Exploatering av mark.....	3
2.3	Bebyggda fastigheter.....	3
2.4	Principer för markprissättning	4
2.4.1	BTA - Bruttoarea	4
2.5	Fastighetsförsäljning – Småhustomt.....	5
2.6	Fastighetsförsäljning – Verksamhet.....	5
2.7	Arrende	5
2.7.1	Ställningstaganden	5
2.7.2	Överlåtelse av arrende.....	5
2.7.3	Val av arrendator.....	6
2.8	Ansökan om markanvändning	6
3	Markanvisning	6
3.1	Tilldelningsmetoder för markanvisning	7
3.1.1	Anbud.....	7
3.1.2	Markanvisningstävling.....	7
3.1.3	Direktanvisning.....	7
3.2	Markanvisningsavtal.....	7
3.3	Intresseanmälan.....	8
4	Avtal	9
4.1	Genomförandavtal.....	9
4.2	Marköverlåtelseavtal	10
4.2.1	Köpeavtal	10
4.2.2	Överenskommelse fastighetsreglering	10
4.3	Exploateringsavtal.....	10
5	Genomförande.....	11
5.1	Allmän Plats	11
5.2	Kvartersmark.....	11
5.3	VA – Vatten och Avlopp	11
5.4	Byggnadsskyldighet	11
5.5	Säkerhet.....	12
5.6	Vite.....	12

1 Syfte

Denna markpolicy har som syfte att vara ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markärenden samt ge exploitörer och allmänheten information om kommunens vilja i markfrågor.

”Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar” (2014:899), som trädde i kraft 1 januari 2015 har föranlett förvaltningen att precisera vad som gäller i Lerums kommun.

2 Kommunal mark

Lerums kommun äger cirka 3 000 ha mark fördelat på cirka 450 fastigheter. Mycket av marken arrenderas ut till dess att den planläggs och tas i anspråk för annat ändamål eller säljs i enlighet med kommunens riktlinjer.

2.1 Markreserv och strategisk viktig mark

Markreserven är viktig för kommunens möjlighet att påverka utbyggnaden i kommunen som till exempel bostadsområden, företagsetableringar och övrig samhällsservice. För att kunna bevara områden av intresse för natur, miljö och kultur samt för rekreation och allmänhetens tillgänglighet till natur är det kommunala ägandet viktigt.

Cirka 1 500 hektar av kommunens mark är skogsmark. En del av denna förvaltas som produktionsskog och resterande som särskilt värdefull för natur och friluftsliv.

Kommunen har en skogsstrategi och en skogsbruksplan där kommunens intentioner med skogen tydligt framgår.

Kommunen ska aktivt förvärva strategisk viktig mark i områden för framtida behov. Detta för att säkerställa att kommunen utvecklas i enlighet med översiktsplanen och de regionala ambitionerna, till exempel Göteborgsregionens (Gr:s) strukturbild. Marken läggs i kommunens markreserv för att arrenderas ut eller brukas som skogsmark.

2.2 Exploatering av mark

Exploatering i Lerum innebär utveckling av mark. Detta sker i samarbete mellan företag och kommun. Utvecklingen kan ske på både kommunens och privata intressenters initiativ. Både mark som ägs av kommunen och i privat ägo kan vara föremål för exploatering. Den kommunala marken anvisas i enlighet med markanvisning, se kap 3 Markanvisning. Vid privat exploatering se kapitel 4.2 Exploateringsavtal.

Det är av stor vikt att områden som väljs för exploatering bidrar positivt till hållbar utveckling och att exploateringen är i linje med kommunens vision.

2.3 Bebyggda fastigheter

Kommunen säljer även bebyggda fastigheter, vilka värderas av oberoende värderare för att få ett marknadsmässigt pris. Dessa säljs i första hand med hjälp av mäklare genom budgivning till högstbjudande.

2.4 Principer för markprissättning

- Vid all markförsäljning och markköp ska priset för marken sättas till aktuellt marknadsvärde.
- Vid småhustomter används oberoende värderare som värderar tomterna och beslut om lägst accepterat pris beslutas enligt gällande delegationsordning.
- Vid upphandlad fastighetsmäklare enligt ramavtal säljs mark till högst bjudande. Beslut om lägst accepterat pris sker enligt gällande delegationsordning.
- Mark med ändamål att bygga hyresrätter ska ha marknadsmässiga priser, inte sanktionerade.
- Mindre markinlösen/försäljning värderar kommunens mark- och exploateringsingenjör.
- Vid markåtkomst och intrång på annans mark för servitut, ledningsrätt eller annan rättighet ska sedvanliga värderingsmetoder användas oavsett om intrånget görs av kommunen eller på kommunens fastighet. Kommer inte parterna överens överlåts markåtkomst- och intrångsvärderingen till Lantmäteriet.

2.4.1 BTA - Bruttoarea

Vid försäljning av fastighet för bebyggelse baserar kommunen sin köpeskilling på bland annat Bruttoarea (BTA). BTA kan förklaras förenklat som den sammanlagda ytan av alla våningsplan i byggnaden.

Ytor som räknas med BTA:

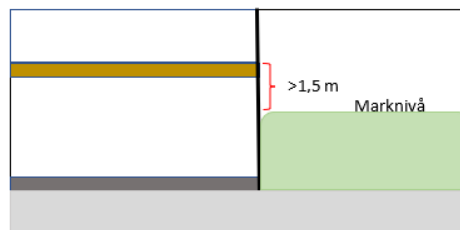
- Alla ytor ovan mark, inklusive förråd och suterrängvåning.
- Ytor under markytan om de har ett kommersiellt värde och/eller genererar avkastning.
- Miljöhus, tvättstugor, samlingslokaler, fristående komplementbyggnader, inglasade balkonger.

Ytor som inte räknas med BTA:

- Teknikutrymmen (utrymme för fläkt, ventilation, hiss, el, tele, värma, kyla)
- Garage i källarplan.
- Balkonger.

Suterrängvåning

Minst en vägg, och golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens nivå intill byggnaden räknas som suterrängvåning, se figur 1. Är avståndet mindre, räknas det som en källare.



Figur 1, illustrerar en suterrängvånings uppbyggnad

2.5 Fastighetsförsäljning – Småhustomt

Lerums kommun har inte någon kommunal tomtkö. Tomterna (fastigheterna) värderas av en oberoende part och läggs ut till marknadspris. Småhustomter säljs vanligtvis med hjälp av upphandlad mäklare och genom budgivning till högstbjudande. Inom planlagda områden tecknas köpeavtal.

Avtal tecknas med krav på byggnation och förbehåll om vidareförsäljning och önskemål om att följa kommunens energiplan.

Mark för att utöka befintlig småhustomt säljs till marknadspris.

2.6 Fastighetsförsäljning – Verksamhet

Vid försäljning av mark tillämpas markanvisning, se punkt 3 markanvisning.

2.7 Arrende

Kommunal mark som inte avses att bebyggas eller användas till annan verksamhet inom en överskådlig tidsperiod kan arrenderas ut om det bedöms lämpligt. Marken ska skötas på ett sådant sätt att stor hänsyn tas till biologisk mångfald.

Arrendeavgifterna ska vara marknadsmässiga och enligt Lerum kommuns *Taxa för arrenden och nyttjanderätter*.

Då Lerums kommun beslutar om att upplåta mark ska det ske i enlighet med översiktsplanen. I kommunen kan man genom att inkomma med en ansökan, se punkt 2.8 ansökan om markanvändning, även efterfråga en nyttjanderätt på kommunal mark. De olika upplåtelseformer som kan upprättas om handläggaren bedömer att de är lämpligt är:

Anläggningsarrende, vilket innebär att mark upplåts till verksamhet som ska bedrivas.

Bostadsarrende, arrende för bostadsändamål.

Jaktarrende, ett arrende för jaktändamål.

Jordbruksarrende, upplåtelse av jord som ska brukas, exempelvis betesmark.

Lägenhetsarrende, upplåts när ingen av de ovanstående arrendeformerna är tillämpliga.

Nyttjanderätt, en enklare form av lägenhetsarrende.

2.7.1 Ställningstaganden

Lerums kommun har ett fåtal bostadsarrenden, men upplåter inga nya.

Lerums kommun har ett antal arrenden för trädgårdsändamål på allmän platsmark.

Arrenden för trädgårdsändamål avvecklas och sägs upp när fastigheten byter ägare. Inga nya arrenden för trädgårdsändamål upplåts på allmän platsmark.

Lerums kommun upplåter jaktarrende till jaktlag.

2.7.2 Överlåtelse av arrende

För att säkerställa marknadsmässiga priser tecknar Lerums kommun nya avtal när en ny arrendator vill ta över ett befintligt arrende.

2.7.3 Val av arrendator

Då det finns fler intressenter om samma mark för arrende, främst jordbruksarrenden, väljs arrendator utefter nedanstående prioriteringslista.

1. Arv, om exempelvis dödsbodelägare önskar ta över arrende och ändamål kvarstår.
2. Livsmedelsproduktion som bedrivs med växelbruk, där vall ingår.
3. Övrigt nyttjande, exempelvis betesmark.
4. Närhetsfaktor, närhet till egen mark. Om det är fler i närheten, kan ett område delas upp.

När arrendator inte kan bestämmas utifrån ovanstående faktorer kan Lerums kommun gå efter den som först visade intresse för marken.

2.8 Ansökan om markanvändning

Alla förfrågningar avseende intresse för kommunal mark ska vara skriftlig till Sektor samhällsbyggnad. Ansökan görs via kommunens e-tjänst, se länk nedan, eller med blanketten ”Ansök om att få använda kommunal mark” eller per brev som skickas till:

Lerums Kommun, Mark- och GIS-Enheten, 443 80 Lerum

[Ansök om att få använda kommunens mark - Lerums kommun](#)

3 Markanvisning

”Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar” (2014:899), som trädde i kraft 1 januari 2015, innebär att alla kommuner som anvisar mark till privata exploatörer ska ha tydliga och transparenta riktlinjer för sådan markanvisning. Lagtexten stadgar i §2 att ”Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”.

Genom tillväxtmål, översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram samt övriga styrdokument har ytterligare preciseringar gjorts av var olika etableringar ska ske.

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger denne ensamrätt att under en begränsad period och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Den yttre ramen för givna villkor är att hållbar utveckling är styrande enligt kommunens definition. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal, vilket är tänkt att sedan leda till tecknande av ett marköverlåtelseavtal samt en marköverlåtelse.

Mark som anvisas har olika grad av iordningställande. Kommunen ansvarar vanligtvis för att dra fram kommunalt vatten och avlopp samt vägar till aktuellt område. Lerums kommuns vision och övriga styrdokument är vägledande.

För varje aktuellt område görs en bedömning av hur markanvisningen ska gå till. Varje område har olika förutsättningar och kräver olika typer av anvisning. Lerums kommun använder sig av tre metoder för markanvisning: tävling, direktanvisning eller anbud.

Vid all markanvisning ska dialog ske med fler än en intressent, förutom vid direktanvisning.

Vid exploatering bekostar kommunen i regel enbart kommunala angelägenheter,

exempelvis skola, vård, omsorg och infrastruktur som är av ett allmänt intresse för större delar av kommunen. Alla kostnader inom området samt det som förädlas av exploateringen ska bekostas av exploatören.

Generellt bör förslag från exploatörer överensstämma med kommunens långsiktiga mål och med översiktsplanen. De ska även vara anpassade till platsens förutsättningar och ringa in eventuella tekniska svårigheter samt bedömas vara ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbara, både ur kommunens och ur exploatörens perspektiv.

3.1 Tilldelningsmetoder för markanvisning

3.1.1 Anbud

Anbudsförfarande innebär att en inbjudan skickas ut till intresserade exploatörer eller genom avisering i annons. Där erbjuds dessa att lämna in en dispositionsskiss med så preciserat innehåll som möjligt över hur markområdet kan bebyggas, alternativt skicka med referensmaterial och inkomma med pris på marken. Vid anbudsförfarandet finns det inget krav på arkitektmaterial. Anbudsförfarandet kan ske både före och efter att detaljplan är framtagen. Beslut om att anbudsförfarande ska ske, sker enligt gällande delegationsordning.

3.1.2 Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingar används när ett projekt eller en plats har särskilda krav, till exempel på arkitektur eller innehåll. Markanvisningstävlingar används framförallt för mycket attraktiva tomter med centrala lägen. Vid en markanvisningstävling ställs krav på inlämnande av arkitektskisser. Beslut om markanvisning ska ske, sker enligt gällande delegationsordning. Markanvisningstävlingar avgörs av en jury, som sätts samman enligt gällande delegationsordning vid varje enskilt tillfälle. Markanvisningstävlingar används sparsamt då de är kostsamma för exploatörerna.

3.1.3 Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte föreligger något behov av anbud eller tävling. Ett exempel kan vara då markförhållandena ser ut så att det inte är praktiskt att anvisa någon annan exploatör, exempelvis om exploatören äger närliggande område.

Direktanvisning kan även användas när kommunen önskar en viss profil i ett område, till exempel inom socialt åtagande eller hållbart byggande, och en specifik exploatör vill åta sig detta. Direktanvisning kan också tillämpas på återlämnade anvisningar, om kommunen bedömer att en ny sökande exploatör kan uppfylla likvärdigt eller bättre förslag än tidigare sökanden. Beslut om att direktanvisning ska ske, enligt gällande delegationsordning.

3.2 Markanvisningsavtal

Vid en markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal mellan kommunen och den valda exploatören då kommunen äger mark inom exploateringsområdet.

Markanvisningsavtalet innebär en rätt för exploatören att ensam förhandla med kommunen om bland annat ansvarsfördelning och marktilldelning. Markanvisningsavtal tecknas för begränsad tid, på högst två år, räknat från beslut att anta avtalet vunnit laga kraft, vilket beslutas enligt gällande delegationsordning.

Om parterna under markanvisningstiden inte sluter ett marköverlåtelseavtal upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan då sälja marken till annan exploatör.

Parterna kan komma överens om förlängning av markanvisningsavtalet.

Villkor som ska vara med i ett markanvisningsavtal:

- Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.
- Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.
- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ny markanvisning.
- Exploatören betalar kostnaderna för arbetet med att ta fram detaljplan. Detta regleras i ett separat planavtal som tecknas mellan kommun och exploatör.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

3.3 Intresseanmälan

Intresseanmälan avseende markanvisning skickas via kommunens e-tjänst med blanketten ”Ansök om att få använda kommunal mark” eller per brev som skickas till:

Lerums Kommun, Mark- och GIS-Enheten, 443 80 Lerum

[Ansök om att få använda kommunens mark - Lerums kommun](#)

Anmälan ska innehålla följande:

- En kort beskrivning av aktören, organisationsnummer och kontaktuppgifter.
- En beskrivning av vilken form av nybyggnation som aktören hanterar (till exempel upplåtelseform).
- Vilken kommundel som är av intresse.
- Referensobjekt.
- Vilka ekonomiska och organisatoriska förutsättningar aktören har för projektets genomförande.
- Vilket tidsperspektiv som aktören har för projektet.
- En presentation om varför Lerum är intressant för aktören och hur aktören kan bidra till samhällsutvecklingen i Lerum.
- Om aktören har en konkret projektidé så ska anmälan innehålla beskrivning av bebyggelsens karaktär, volym och utformning, samt skisser och situationsplan. Dessutom behövs en tydlig motivering av hur projektet bidrar till att bli Sveriges ledande miljökommun” med ledorden hållbarhet, kreativitet och inflytande.

Kommunen registrerar inkomna intresseanmälningar.

4 Avtal

Genomförandeavtal tecknas när kommunen äger någon del av marken inom planområdet och frågor finns som behöver regleras för att detaljplanen ska kunna genomföras. I övriga fall tecknas exploateringsavtal, som reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en byggherre/exploatör när marken är privatägd.

4.1 Genomförandeavtal

Genomförandeavtal används där marken i icke oväsentlig del ägs av kommunen. I detta avtal klargörs projektets innehåll, tekniska förutsättningar och markpris. I genomförandeavtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen. Genomförandeavtalet beslutas enligt gällande delegationsordning.

Ett genomförandeavtal med Lerums kommun ska reglera:

- Parternas åtaganden.
- Fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet.
- Exploaterings utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande.
- Överenskommelse om upplåtelseformer.
- Marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder.
- Överlåtelse av allmän platsmark. Allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.
- Kostnader för iordningställande av gator och allmän platsmark bekostas av exploatören då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras. Regleras genom exploateringsbidrag.
- Erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i genomförandeavtalet.
- Eventuell flytt av ledningar, bekostas av exploatören.
- Omhändertagande av dagvatten.
- Eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd.
- Kommunens administrativa kostnader i genomförandefasen bekostas av exploatören, exempelvis lönekostnader för deltagande tjänstemän.
- Fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet.
- Eventuella gestaltningsfrågor.
- Avtalets giltighet ska villkoras med att det godkänns av enligt gällande delegationsordning samt att detaljplanen vinner laga kraft.
- Avtalet får inte överlätas utan skriftligt medgivande av Lerums kommun.

Genomförandeavtalet kan även reglera åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar, om åtgärderna är direkt föranledda av detaljplanen.

Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att området ska fungera som det är avsett, till exempel anläggande av gator och annan infrastruktur. Genomförandeavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Vid utbyggnad av gator, vägar och annan allmän platsmark gör kommunen en upphandling enligt LOU.

Ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, alternativt beräknade kostnader genom schablon. Exploatören åläggs vanligen att bekosta de delar ovan som är nödvändiga för att exploatörens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

4.2 Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal sker i form av ett köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Det kan antingen vara en del av ett genomförandeavtal och exploateringsavtal eller hanteras fristående.

4.2.1 Köpeavtal

Köpeavtal är när en fastighet säljs genom avstyckning eller en hel fastighet i sin helhet.

4.2.2 Överenskommelse fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering används när fastigheter ska reglera dess innehav. Om en köpare äger en grannfastighet anses det mer rimligt att fastighetsreglera den del av fastigheten som säljs.

4.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. I avtalet klargörs projektets innehåll och tekniska förutsättningar samt kostnadsfördelning, marköverlåtelser, vem som ska bygga vad, när man ska bygga, vem som ansvarar för driften med mera.

Exploateringsavtalet beslutas av enligt gällande delegationsordning.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar samt projektets storlek.

Ett exploateringsavtal med Lerums kommun ska reglera:

- Parternas åtaganden.
- Fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet.
- Exploateringens utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande.
- Överenskommelse om upplåtelseformer.
- Marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder.
- Överlåtelse av allmän platsmark. Allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.
- Kostnader för iordningställande av gator och allmän platsmark bekostas av exploatören då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras. Detta regleras genom exploateringsbidrag.

- Erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet.
- Anslutning till kommunalt vatten och avlopp, anläggningsavgift ska erläggas enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa.
- Eventuell flytt av ledningar, bekostas av exploatören.
- Omhändertagande av dagvatten.
- Eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd.
- Kommunens administrativa kostnader i genomförandefasen bekostas av exploatören, exempelvis lönekostnader för deltagande tjänstemän.
- Fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet.
- Eventuella gestaltningsfrågor.
- Avtalets giltighet ska villkoras med att det godkänns av enligt gällande delegationsordning samt att detaljplanen vinner laga kraft.
- Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande av kommunen.

5 Genomförande

Vid genomförande av samtliga avtal tillkommer kostnader och säkerställanden som är kopplade till byggnation och försäljning. Dessa kan variera och regleras på olika sätt vid olika avtal, vilka förklaras här nedan.

5.1 Allmän Plats

Kostnader för gator och annan allmän plats fördelas enligt principerna i Plan- och bygglagens gatukostnadsregler. Kostnader för utbyggnad av allmän plats debiteras separat.

5.2 Kvartersmark

Kostnader samt utförande av kvartersmark är ofta fastighetsägarens ansvar.

5.3 VA – Vatten och Avlopp

Kommunen ska svara för projektering samt byggande av allmänna VA-anläggningar. Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande VA-taxa.

5.4 Byggnadsskyldighet

Lerums kommun har i fall där det anses relevant rätt att lägga in en byggnadsskyldighet i avtal. Det innebär att det finns krav på påbörjad byggnation inom överenskommen tid. Lerums kommuns definition på påbörjad byggnation är en gjuten platta eller motsvarande vid övriga konstruktioner.

För att byggnation ska påbörjas inom överenskommen tid ställer Lerums kommun en säkerhet eller en vitesklausul i avtal. Det kan även regleras med återgångsvillkor och förbehåll om överlåtelse.

5.5 Säkerhet

Säkerhet begärs i all exploatering som innebär utbyggnad av allmän plats i form av bankgaranti on demand, vilket innebär attkommunen kan lyfta beloppet från banken utan att tillfråga exploitören eller konkursförvaltaren. Vid säkerhetsbelopp under 150 prisbasbelopp kan kommunen godkänna moderbolagsborgen för bolag som är kreditvärda enligt något av Integritetsskyddsmyndigheten godkänt kreditinstitut.

5.6 Vite

Kommunen har rätt att ställa viten vid kontraktsbrott. Om en exploitör utan godtagbara skäl bryter mot en bestämmelse eller inte fullgör en viss förpliktelse kan kommunen kräva att motparten betalar ett visst förutbestämt belopp.