

A large, solid blue abstract shape that starts as a thin vertical line on the left and curves into a rounded, fan-like shape towards the right, occupying the left and center of the page.

Markpolicy

Inklusive riktlinjer för
kommunala markanvisningar
och exploateringsavtal

► Policy

Strategi

Riktlinje

Plan

Beslutad av:	Diarienummer:	Typ av styrdokument:	Dokumentansvarig:
Kommunfullmäktige	2026–000125	Policy	Planerings- och exploateringsenheten
Beslutsdatum och paragraf:	Giltig till:	Senast reviderad:	
2026-04-28 § 35	Tills vidare	2026-03-25	

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	2
Syfte	2
Lagstiftning	2
Kommunala mål och visioner.....	3
Uppföljning	3
Ordlista	3
2. Markpolicy	4
3. Kommunens markinnehav.....	4
Inriktning för kommunens markreserv	4
Strategiska markförvärv	5
Förvaltning av kommunal mark	5
Upplåtelse av kommunal mark.....	6
4. Utbyggnad på kommunal mark	8
Bostadsförsörjningsplan	8
Hur går markanvisningar till?.....	8
Metoder för markanvisning	9
Försäljning av verksamhetsmark.....	10
Grundläggande villkor.....	11
Prissättning, iordningställande av mark och kostnader	13
Uppföljning	14
5. Utbyggnad på privat mark	15
Exploateringsavtal	15
Tidplan för avtalet	15
Principer för kostnadsfördelning	15
Utformning av allmänna platser, anläggningar och byggnader	16
Genomförandeprocessen	16
Säkerhet.....	16
Kommunal service.....	16
Undantag från riktlinjerna	16
Uppföljning av exploateringsavtal	17

1. Inledning

Det övergripande ansvaret för samhällsutveckling och samhällsbyggande i kommunen ligger hos Laholms kommun. Kommunen har ansvar för att skapa förutsättningar för att alla invånare kan leva i goda bostäder, att det finns en likvärdig kommunal service av god kvalitet och en robust infrastruktur som kan hantera både dagens och framtidens behov. Kommunens planmonopol och markinnehav är två viktiga verktyg för att bygga ett gott samhälle för alla invånare, näringsidkare och besökare. Genom långsiktig och hållbar förvaltning och utveckling av markinnehavet har kommunen goda förutsättningar att kunna påverka samhällets utveckling.

Markpolicyn tydliggör hur kommunen ska hantera och vill utveckla både kommunal och privat mark i kommunen. Eftersom den övergripande markpolicyn är nära förbundet med markanvisning och exploatering inkluderas riktlinjer för dessa i markpolicyn.

Kommunstyrelsen är kommunens mark- och bostadspolitiska organ och har till uppgift att förvärva, iordningsställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark.

Syfte

Syftet med Laholms kommuns markpolicy är att skapa tydlighet och förutsägbarhet kring hur kommunen arbetar med olika typer av markfrågor. I dokumentet tydliggörs kommunens ambitioner och förhållningssätt kring det kommunala markinnehavet samt hanteringen av privat mark. Även hållningen gentemot privata exploatörer klargörs i dokumentet. Markpolicyn ska bidra till att underlätta handläggningen gällande köp, försäljning, upplåtelse eller avtal i exploateringsprocessen.

Markpolicyn ska också säkerställa kommunens markinnehav och markreserv samt visa den långsiktiga inriktningen för kommunens markinnehav.

Lagstiftning

Kommuner som använder sig av exploateringsavtal och markanvisning ska enligt lag ta fram riktlinjer för dessa. Riktlinjerna för markanvisning innehåller, i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

I enlighet med 6 kap 39 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) anger riktlinjerna för exploateringsavtal grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner, uttag av medfinansieringsersättning samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenser av att ingå exploateringsavtal.

Riktlinjer för markanvisning utgörs av kapitlet *Utbyggnad på kommunal mark* och riktlinjer för exploateringsavtal består av kapitel *Utbyggnad på privat mark*.

Kommunala mål och visioner

Markpolicyn och riktlinjerna utgår från kommunfullmäktiges vision för 2050: *I Laholm vill vi bli fler för en starkare framtid. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling.* Även kommunfullmäktiges befolkningsmål om att bli 32 000 invånare till år 2050 är av stor betydelse. Andra viktiga utgångspunkter är bland annat Agenda 2030 och barnkonventionen, vilka ligger till grund för kommunens planering i helhet.

Översiktsplan 2050 och Bostadsförsörjningsplan 2026–2030 är styrande i kommunens arbete kring mark. I samband med framtagandet av Översiktsplan 2050 har en strategisk inriktning tagits fram där tätorterna delas in i tre grupper: centralort, serviceort och boendeort.

Inriktningen skapar en tydlighet för var service och nya bostäder ska prioriteras och ska utgöra grunden för kommunens markpolitik. De fyra serviceorterna är Knäred, Kusten, Veinge och Våxtorp; där Kusten är en sammanslagning av Mellbystrand, Skottorp och Skummeslövsstrand.

Uppföljning

En översyn och eventuell revidering av markpolicyn ska göras senast vart fjärde år i samband med att bostadsförsörjningsplanen revideras (första gången 2030). På så sätt säkerställs att markpolicyn är i linje med och stöttar målen i bostadsförsörjningsplanen. Vid behov kan översyn och revidering göras tidigare än vart fjärde år. Översynen görs av planerings- och exploateringsenheten och beslut om revidering tas av kommunstyrelsen.

Ordlista

Allmän plats: En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Exploatör: En byggaktör eller fastighetsägare som ansvarar för att utveckla visst privatägt markområde.

Exploateringsavtal: Avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning. Tecknas mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen

Markanvisningsavtal: Ett löfte av kommunen till byggherren att, under en viss tid och på vissa villkor, ensam förhandla med kommunen om genomförandet av ett exploateringsprojekt på kommunens mark.

Markreserv: kommunal mark som inte är detaljplanelagd.

Planreserv: mark som ägs av kommunen och är detaljplanelagd, men inte är utbyggd. Används för att möta marknadens, bostadsförsörjningens och andra behov

Markinnehav: all mark som kommunen äger.

2. Markpolicy

Kommunens markreserv och hantering av mark ska bidra till att nå kommunens övergripande vision och de mål som är beslutade i kommunfullmäktige. Hållbarhet, långsiktighet och beredskap ska genomsyra markhanteringen och vara vägledande i beslut som rör marken i kommunen. Översiktsplanen och bostadsförsörjningsplanen ska vara styrande för markhanteringen.

3. Kommunens markinnehav

Kommunens markreserv är en viktig del i att driva samhällsutvecklingen och skapa en god boendekommun. Genom att äga mark har kommunen bättre möjligheter att säkerställa kommunala intressen och genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur samt bostads- och verksamhetsområden. Markreserven är också kommunens enda möjlighet att styra upplåtelseform, vilket är ett viktigt verktyg för att stärka social hållbarhet och kunna erbjuda ett varierat bostadsutbud. Kommunens markreserv kan även användas till att byta mark för att exempelvis genomföra en detaljplan, bygga ut infrastruktur eller säkra viktiga kultur- och naturvärden. Den är också användbar för att säkerställa tillgång till rekreations- och naturområden. Därtill kan kommunen äga mark som egendomsförvaltning med avkastningskrav. Då ska markreserven förvaltas på ett sätt som genererar marknadsmässiga intäkter.

I Laholms kommun har kommunstyrelsen genom planerings- och exploateringsenheten ansvar för att samordna arbetet kring kommunens markreserv. Det inkluderar att köpa, förvalta och sälja mark. Vid köp och försäljning av mark tas beslut i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på nivån på köpeskillning. Det övergripande målet för markreserven är att uppnå en ändamålsriktig markreserv som kan användas för att tillgodose kommunala behov och utveckla kommunen.

En ändamålsriktig markreserv uppnås genom att kommunen:

1. har god kunskap om den lokala fastighetsmarknaden
2. aktivt och kontinuerligt bevakar mark till försäljning
3. genomför strategiska markförvärv för att öka kommunens markreserv
4. behåller mark som kan användas till markbyten
5. inte säljer mark som kan komma att medföra hinder vid en kommande exploatering
6. arbetar för att nå frivilliga överenskommelser med aktuella markägare där båda parter intressen i största möjliga mån tillgodoses. Om frivilliga överenskommelser inte kan nås kan kommunen som sista utväg nyttja lagstadgade tvångsåtgärder.

Inriktning för kommunens markreserv

Laholms kommuns markreserv ska primärt användas för att uppfylla kommunens grunduppdrag. I tätortsnära delar av kommunen ska markinnehavet fortlöpande utvecklas genom förvärv, byten och försäljning för att förbättra samhällets möjlighet till utveckling. Det

gäller inom såväl centralorten som tätorter. Ny mark ska endast förvärfvas om det finns ett tydligt syfte med innehavet och på lång sikt ska kommunen sträva efter att ha ett syfte med alla kommunalt ägda markområden. Markreserven ska ses i minst ett 30-årigt perspektiv.

Prioriteringar av vilken mark som ska förvärfvas sker bland annat utifrån kommunala mål och gällande översiktsplan med tillhörande fördjupningar och tillägg. Laholms kommun ska eftersträva en markreserv i alla utvecklingsområden som pekas ut i översiktsplanen och andra områden som är av vikt för översiktsplanens genomförande.

Kortsiktigt mål för kommunens markreserv

På kort sikt (inom tio år) ska kommunen säkra en markreserv i balans. Det innebär att markreserven ska vara tillräckligt stor för att säkerställa det närmast angelägna behovet av bland annat bostäder, etableringsmark och samhällsservice. Förvärv ska i första hand ske inom områden som är utpekade för utveckling i översiktsplanen och där den befintliga markreserven inte möjliggör ett säkerställande av kommunalt angelägna behov.

Långsiktigt mål för kommunens markreserv

För att skapa goda förutsättningar för framtida tillväxt och utveckling ska kommunen på lång sikt, det vill säga längre än tio år, stärka sitt markinnehav. Det innebär att kommunen behöver bevaka framtida intressen ur ett längre tidsperspektiv än det som inkluderas i översiktsplanen. Därför är även markområden som kan komma att aktualiseras i kommande översiktsplaneringsarbete av intresse att förvärva.

Strategiska markförvärv

Markförvärv ska utgöras av ett tätortsnära markområde eller av fastigheter som på kort eller lång sikt kan bidra till samhällsutveckling eller tillgodose kommunens behov. Översiktsplanen ska ligga till grund för kommunens markförvärv.

Kommunen kan förvärva mark genom frivilliga överenskommelser, men förvärv kan även ske tvångsvis genom inlösen. Mark som i detaljplan utgör allmän platsmark eller som behövs för angelägna allmänna intressen, till exempel skola, kan kommunen lösa in med stöd av PBL. Tvångsvisa förvärv kan även ske genom expropriation enligt expropriationslagen (1972:719). Vid förvärv av jordbruksmark kan kommunen behöva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230).

Om kommunen förvärvar en fastighet med ett byggnadsbestånd som saknar ekonomiskt värde, kulturhistoriskt värde eller värde för friluftslivet ska byggnadsbeståndet rivas eller styckas av och säljas. Försäljning kan ske till befintlig hyresgäst, fastighetsförvaltande kommunalt bolag eller på öppna marknaden. Byggnadsbeståndet ska inte säljas om försäljningen kan medföra hinder för kommande exploatering eller annan framtida markanvändning.

Förvaltning av kommunal mark

Det kommunala markinnehavet ska nyttjas och förvaltas så effektivt och ändamålsenligt som möjligt utifrån ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Det kan handla om att exempelvis nyttja marken för friluftsliv, stärka biologisk mångfald eller arrendera ut marken till lokala jordbrukare. Övergripande inriktning för den kommunala marken finns i Översiktsplan 2050

(2025-11-25 §115): *Kommunen ska förvalta och sköta mark och vatten så att naturvärden inte går förlorade.*

För att minska spridningen av invasiva främmande arter ska kommunen bekämpa dessa på kommunalt ägd mark enligt tydliga prioriteringar och rutiner.

Skogsmark

Av den kommunala markreserven utgör en mindre del skogsmark. Inriktningen för den kommunalt ägda skogsmarken finns i kommunens Grönplan 2025–2035 (2025-09-30 §100) och innebär att *vi förvaltar vår kommunalt ägda skog med biologisk mångfald och rekreation som främsta mål. Vissa ytor är idag utpräglad produktionsskog och dessa förvaltas med mål om hyggesfritt skogsbruk.* För att efterleva det ställningstagandet har kommunen tagit fram en skogsbruksplan som anger hur skogsmarken ska förvaltas. Kommunen ska förvalta skogen utifrån skogsbruksplanen och hålla planen uppdaterad för att säkerställa att den är aktuell.

Mark som utgörs av naturreservat ska förvaltas i enlighet med skötselplan och föreskrifter för respektive område för att säkerställa att naturreservatets syfte uppnås. Föreskrifterna fungerar som lokala lagar för naturreservatet och väger exempelvis tyngre än allemansrätten.

Jordbruksmark

Största delen av den kommunalt ägda jordbruksmarken arrenderas ut och brukas av lokala jordbrukare. Jordbruksmarken ska bidra till livsmedelsförsörjningen och kommunen strävar efter att marken ska brukas på ett långsiktigt hållbart sätt. Kommunen samverkar med arrendatorer för att stärka biologisk mångfald och hållbarhet på kommunalt ägd jordbruksmark. Viktiga natur- och kulturobjekt ska bevaras för att säkra biologisk mångfald och odlingslandskapets funktion som kulturmiljö.

Upplåtelse av kommunal mark

Ett arrende är en form av nyttjanderätt för att använda kommunens mark som innebär att en markägare upplåter mark till en arrendator mot ersättning. Kommunen arrenderar ut mark för olika ändamål till både enskild och juridisk person eller till ett företag.

Vid en försäljning av en fastighet eller byggnad följer inte arrendet med automatiskt. Arrendet är alltså inte knutet till en fastighet. Arrendeavtal kan inte överlåtas till någon annan utan kommunens godkännande. I avtalen regleras ändamål och omfattning, samt arrendatorns skyldigheter och rättigheter jämt emot kommunen och andra myndigheter. Arrenden regleras i Jordabalk (1970:994).

I arrendeavtalet kan kommunen ställa krav på hur marken ska förvaltas kopplat till klimat, miljö och allmänhetens tillgång till området. Den som är intresserad av att arrendera mark kan anmäla sitt intresse till planerings- och exploateringsenheten.

Jordbruksarrende

Vid jordbruksarrende upplåts marken för brukande, vilket inkluderar både betesmark och åkermark. När kommunen har tillgänglig jordbruksmark att arrendera ut bjuds arrendemarken vanligtvis ut på öppna marknaden. I vissa fall kan kommunen erbjuda arrendemarken till aktiva arrendatorer som tidigare förlorat eller som genom kommunala exploateringar kommer förlora mark. Även jordbrukare som brukar intilliggande mark kan prioriteras.

Kommunen uppmuntrar ett långsiktigt hållbart jordbruk och insatser som till exempel stärker biologisk mångfald och minska övergödning. På sikt kan kommunen komma att uppdatera riktlinjer för arrende för att tydligare premiera hållbart jordbruk.

Anläggnings-, bostads- och lägenhetsarrende

I många fall finns befintliga hyres- och arrendeavtal med tillhörande hyresgäster och arrendatorer när kommunen förvärvar fastigheter. I väntan på exploatering försöker kommunen att behålla de befintliga hyresgästerna och arrendatorerna.

I första hand erbjuds lediga objekt till kommunens interna behov. I andra hand kan fastigheter upplåtas till marknaden. Upplåtelse av obebyggd mark kan ske genom arrende och bebyggda genom förhyrning, anläggningsarrende eller bostadsarrende. Erbjudande går först till företag som är involverade i exploateringsprojekt och som behöver marken och/eller lokaler för tillfälliga behov i samband med utbyggnad. Därefter bjuds fastigheten ut för nyttjande på öppna marknaden.

Övriga upplåtelser

Laholms kommun är restriktiv med att långsiktigt upplåta mark för privata ändamål som till exempel bergvärme, dagvatten, jordvärme, vindkraft och filterbäddar. Allmän platsmark upplåts endast i undantagsfall och om det finns särskilda skäl. Kommunen har ett markavtal med bland annat Södra Hallands kraft och Laholms fjärrvärme som innebär att kommunen upplåter utrymme i allmän platsmark för nyanläggning, drift, underhåll och förnyelse av deras ledningar.

Prissättning och upplåtelsestid

Arrendeavgifterna är marknadsmässiga. Jordbruksmarksarrenden prissätts per hektar. I de fall anläggnings- och lägenhetsarrenden rör sig om större områden utanför planlagd mark prissätts de vanligen som ett förhöjt jordbruksarrende. Vid upplåtelser för strikt kommersiella ändamål (bensinstation, kiosk med mera) tillämpas marknadsmässig prissättning.

Ideella föreningar kan ha rätt till generösare villkor i sina avtal med kommunen; till exempel längre avtalstider och/eller nedsättning av avgifterna. Detta prövas från fall till fall och utifrån kommunens långsiktiga plan för markområdet.

Upplåtelsestiden utgår från kommunens planer för marken, vilket bland annat framgår i kommunens översiktsplan. Tätortsnära jordbruksmark som kan komma att exploateras inom kort tid arrenderas ut på ett ettårskontrakt. Mark som inte ska användas inom närtid arrenderas ut på treårskontrakt. I undantagsfall kan kommunen skriva längre arrendekontrakt på upp till fem år.

När det gäller byggnader, lägenhetsarrende och anläggningsarrende sker vanligtvis upplåtelse i mellan ett och två år med möjlighet till förlängning. Vissa anläggningsarrenden, så som för master, är vanligtvis på ungefär 10 år.

Arrendeavtal som gäller längre än tre år bör innehålla en klausul om uppräknings av arrendeavgiften i enlighet med konsumentprisindex (KPI) från år 2. Vid omskrivning av avtal ska avgiften baseras på det nya markvärdet samt läggas till en klausul om KPI indexreglering. För jordbruksarrenden används i stället avräkningsprisindex för jordbruksprodukter.

4. Utbyggnad på kommunal mark

När kommunal mark ska bebyggas används vanligen markanvisningar. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören rätt att under en begränsad tid och på givna villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för en exploatering inom ett område som kommunen äger. De villkor som ska gälla för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal.

Bostadsförsörjningsplan

Markanvisning är ett viktigt verktyg för att nå kommunens mål för bostadsförsörjningen. Kommunens bostadsförsörjningsplan 2026–2030 (2025-12-16 § 139) innehåller mål och planerade insatser som ligger till grund för kommunens markanvisningar. De fyra målen är: *Bli en ännu mer attraktiv boendekommun, Växa balanserat och strategiskt, Goda bostäder genom hela livet och Bygga hållbart och klimatsmart.*

Markanvisningar kan bidra till målen genom möjligheten att ställa krav på exploatören att bygga med hög arkitektonisk kvalitet, skapa mervärde och erbjuda kommunen bostäder för bostadssociala ändamål. Det ger även kommunen möjlighet att främja hållbart byggande och styra upplåtelseform, varav det senare är ett viktigt verktyg för att främja social hållbarhet och motverka boendesegregationen. Markanvisning är ett användbart instrument för att kunna tillgodose kommunens behov av 1100 nya bostäder till år 2034 och hyresrätter i fler områden i kommunen.

Fem planerade insatser berör markanvisningar specifikt:

- Ställa krav på arkitektonisk kvalitet i markanvisningar
- Markanvisning och strategisk markpolitik ska användas för att öka variationen av upplåtelseformer i bostadsbeståndet
- Ta fram en markpolicy och nya riktlinjer för markanvisning som är i linje med bostadsförsörjningsplan, översiktsplan och andra viktiga styrdokument
- Använda markinnehav och markanvisningsavtal för att öka utbudet av bostäder för bostadssociala ändamål
- Uppdatera riktlinjer för markanvisning för att inkludera energi- och hållbarhetskrav

Hur går markanvisningar till?

I Laholms kommun ansvarar kommunstyrelsen för markanvisningar och planerings- och exploateringsenheten samordnar arbetet. Markanvisning är ett sätt att förankra valet av en eller flera exploatörer politiskt och samtidigt formalisera och förbereda en marköverlåtelse så långt att exploatören och dennes finansiärer är beredda att investera i det aktuella projektet. Markanvisningen avser att ge en tidig indikation på kommunens villkor för försäljningen, men villkoren kan över tid komma att justeras. En markanvisning kan ha olika omfattning, innehåll och detaljeringsgrad.

I syfte att formalisera markanvisningar tecknas markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal och för att fullborda ett köp krävs alltid ett köpebrev på vilket exploatören sedan kan söka lagfart.

Markanvisning kan ske i olika stadier av planerings- och genomförandeprocessen. Laholms kommun använder i huvudsak markanvisningar i områden där det finns en detaljplan eller beslut på att ta fram en ny detaljplan. I de fall en detaljplan ska tas fram är huvudprincipen att exploatören står för all ekonomisk risk. I utbyte mot den ensamrätt som en markanvisning ger ska exploatören som anvisats mark satsa resurser för medverkan i planarbetet eller projektet.

En markanvisning är i regel tidsbegränsad till högst två år från politiskt beslut. Kommunen arbetar aktivt med att hitta olika former för att säkra att byggnation genomförs inom rimlig tid. När en detaljplan vunnit laga kraft och kommunen förberett anläggningar som möjliggör byggnation överläts marken när grundläggning för bottenplatta påbörjats. Förlängning av en markanvisning kan medges vid försening som inte beror på omständigheter som exploatören råder över.

Alla överlåtelse behöver inte föregås av en markanvisning. Exempelvis upplåts fribyggartomter genom den kommunala tomtkon.

Intresseanmälan

Exploatörer som vill köpa kommunal mark kan anmäla sitt intresse till planerings- och exploateringsenheten. Kommunen har en intressentlista för markanvisningar och kan, beroende på projekt, komma att kontakta intressenterna på listan när en markanvisningsprocess ska börja. Utannonserade markanvisningar synliggörs bland annat på kommunens hemsida och markanvisning.se.

Metoder för markanvisning

Det finns flera olika sätt att genomföra en markanvisning och vilken metod som är mest lämplig beror på områdets och projektets unika förutsättningar. Markanvisningar i Laholms kommun sker i huvudsak genom tävling, men även anbud och direktanvisning används.

Markanvisningstävling

Kommunen kan välja exploatör genom att genomföra en markanvisningstävling. Tävlingsförfarandet är aktuellt i områden med specifika förutsättningar eller där intresset för marken är extra stort. I en markanvisningstävling utannonserar kommunen området för att ge flera exploatörer möjlighet att lämna in anbud. I annonsen tydliggörs vilka kriterier som finns för projektet. Kriterierna varierar beroende på projekt och kan till exempel, utöver markpolicyns grundläggande villkor, bestå av kvalitativa aspekter så som miljöhänsyn, gestaltning och sociala värden. Kravet på inlämnat material är vanligtvis större än för andra förfaranden.

Tävlingen utformas av planerings- och exploateringsenheten i samråd med berörda enheter. Mindre markanvisningstävlingar initieras av planerings- och exploateringsenheten. Vid initiering av större tävlingar tas beslut i kommunstyrelsen.

De inkomna förslagen bedöms vanligen av en jury bestående av tjänstepersoner från planerings- och exploateringsenheten och andra berörda enheter. Juryn föreslår exploatör för kommunstyrelsen som tar det formella beslutet. Vid större projekt kan det ställas krav på att utvalda kandidater presenterar sina projekt för kommunstyrelsen som sedan beslutar vilket förslag som tilldelas marken.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarandet liknar markanvisningstävling, men har ett enklare tillvägagångssätt. Kommunen tar fram ett förfrågningsunderlag som innehåller förutsättningar och urvalskriterier. Precis som för tävling kan kriterierna variera, men de är generellt mindre omfattande och kan i vissa fall utgöras endast av de grundläggande villkoren i markpolicyn samt markpris eller illustrationer med tillhörande beskrivning. Anbud kräver vanligtvis ett mindre omfattande inlämnat material från exploatören än vid markanvisningstävling.

Exploator väljs ut av planerings- och exploateringsenheten i samverkan med berörda enheter. Det formella beslutet tas av kommunstyrelsen.

Direktanvisning

Vid direktanvisning tilldelas marken till en exploator utan att någon jämförelse gjorts mellan olika exploatorer. Direktanvisning syftar till att bland annat möjliggöra för etablering av nya och mindre exploatorer på marknaden eller för att exploatören har presenterat ett projekt med särskilda kvaliteter som kommunen vill möjliggöra. Direktanvisning kan också användas för att snabbt få i gång ett för kommunen angeläget projekt eller för att säkerställa bostadspolitiska mål; som till exempel ett mer varierat bostadsutbud. Direktanvisning kan även användas vid försäljning av mark till de kommunala bostads- och fastighetsbolagen.

Vid direktanvisning sätts priset för marken till aktuellt marknadsvärde. Huvudprincipen är att en oberoende värdering ska genomföras.

Exploatorn anmäler sitt intresse till planerings- och exploateringsenheten och registreras i en intresselista. Om det finns ledig mark kan kommunen sedan välja ut ett projekt som bedöms ge positiva effekter för kommunens utveckling. Det formella beslutet tas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på nivån på köpeskillingen.

Försäljning av verksamhetsmark

Kommunens ambition är att vara en attraktiv kommun för näringslivet och kunna erbjuda tomter i varierande storlekar inom flexibla detaljplaner. Näringslivs- och destinationsenheten på kommunstyrelsens förvaltning ansvarar för kontakten mot näringslivet medan planerings- och exploateringsenheten har ansvar för kommunens verksamhetsmark.

För att kunna tilldela verksamhetsmark utifrån intressentens behov och tillgänglig mark används vanligen direktanvisning. För den verksamhetsmark där intresset är mycket stort eller förutsättningarna för exploatering unika kan i stället anbud eller markanvisningstävling bedömas som mer lämpligt. Tilldelning av verksamhetsmark baseras på bland annat verksamhetens inriktning, antalet arbetstillfällen, nyttjande av byggrätt, gestaltning och hållbarhet. En förutsättning för att erhålla mark är att intressenten kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projektet.

Om syftet med intressentens förfrågan är lämpligt och det finns ledig mark för ändamålet tecknas ett reservationsavtal eller markanvisningsavtal mellan kommunen och intressenten. Reservationsavtalet bygger på liknande principer och villkor som markanvisningsavtal. För enkelhetens skull används hädanefter markanvisningsavtal för att hänvisa till båda formerna av avtal.

Marken som anvisas för verksamhetsändamål är vanligtvis detaljplanelagd med utbyggd infrastruktur på allmän platsmark. För att kunna anpassa tomtstorleken efter verksamhetsutövarens behov är verksamhetsmarken sällan avstyckad i färdiga tomter. Marken säljs i befintligt skick. Det innebär att köparen ansvarar för och bekostar alla markarbeten. I köpeskillingen ingår inga anslutningsavgifter och i vissa fall inte heller avstyckningskostnad.

Grundläggande villkor

För alla markanvisningar ställer kommunen upp ett antal villkor som ska uppfyllas. Utöver markpolicyns grundläggande villkor ska även kommunens övergripande mål följas. Kommunen uppmuntrar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i projekt och premierar exempelvis energieffektivitet, hög arkitektonisk kvalitet, tillskapandet av sociala värden och verksamheter som ger arbetstillfällen. I ett projekt kan det även ställas specifika villkor utifrån projektets och platsens förutsättningar samt kommunens behov.

Beroende på köpeskillingens nivå ska markanvisnings- och reservationsavtal godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Följande generella villkor syftar på både markanvisningsavtal och reservationsavtal.

Generella villkor för markanvisning

- En markanvisning är i regel tidsbegränsad i form av ett sista datum för inkommen bygglovsansökan, ett sista datum för när bygglovsansökan ska resultera i ett godkänt bygglov samt ett sista datum för när byggnation ska ha påbörjats. Avtalet förfaller om någon av tiderna överskrids.
- För att få köpa avsedd mark i ett markanvisningsavtal krävs i normalfallet att grundläggning för bottenplatta har påbörjats
- Vanligtvis förlängs inte markanvisningsavtalet, men om det föreligger särskilda skäl kan kommunen besluta om en förlängning. Vid förlängning kan kommunen komma att ta ut en förlängningsavgift.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället, eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.
- Ett återtaget eller förfallet markanvisningsavtal ger inte exploatören rätt till ersättning eller nytt avtal.
- Huvudprincipen är att exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- En förutsättning för att erhålla en markanvisning är att exploatören kan visa på en ekonomisk stabilitet för genomförande av projektet. Vid bedömningar tas även hänsyn till exploatörens referensobjekt, konkurrens på marknaden och det aktuella områdets förutsättningar och behov.
- Kommunen kan komma att göra en kontroll av företag och exploatörer som avser teckna avtal/överenskommelser med kommunen. Kommunen har rätt att neka ingåendet av avtal/överenskommelser om aktören inte bedöms lämplig som avtalspart.
- Köpeavtal/brev tecknas alltid efter det att byggnationen har påbörjats, köpeskillingen erlagts och övriga villkor enligt markanvisningsavtalet är uppfyllda.

- Åtaganden i avtalen kan, vid behov, säkerställas genom vitesföreläggande.
- Övriga beslut eller krav som beslutas av kommunfullmäktige eller annan kommunal nämnd och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen är tvingande att följa.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande och godkänns endast i undantagsfall.
- Om tidigare marktilldelningar/markanvisningar inte genomförts av exploatören kan detta vägas in i bedömningen av exploatörens lämplighet.

I övrigt kan kommunen komma att ställa krav på exempelvis energieffektivitet, miljöhänsyn och sociala kvaliteter. Andra krav kan handla om att exploatören redovisar hur de säkerställer goda arbetsförhållanden eller erbjuder arbetsplatsförlagt lärande. Dessa aspekter uppmuntras i alla projekt, även när de inte kravställs. Förutsättningarna ska tydligt framgå i det specifika underlaget till aktuell markanvisning.

Bostäder

Utöver de generella villkoren för markanvisningar gäller särskilda villkor för bostäder. Syftet är att uppnå målen i bostadsförsörjningsplanen och bland annat främja mångfald i boendet. Det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder. Därför premieras projekt som bygger bostäder av den boendeform som är underrepresenterad i det befintliga området eller tätorten.

Särskilda villkor för bostäder:

- Kommunen kan komma att ställa krav på att tomterna erbjuds till personer som anmält sig i kommunens tomtkö.
- Kommunen har rätt att bestämma upplåtelseform och hustyp, och kan komma att ställa krav på detta.
- I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal finns möjlighet att säkerställa att kommunen tillförsäkras en andel inom aktörens befintliga bestånd i Laholms kommun och/eller inom nyproduktionen för att tillgängliggöra dessa i bostadssocialt syfte. Förutsättningarna ska tydligt framgå i det specifika underlaget till aktuell markanvisning.

Verksamheter

För verksamhetsmark gäller, utöver de generella villkoren, särskilda villkor för att skapa bättre förutsättningar för en effektiv markanvändning, ett konkurrenskraftigt näringsliv och att nå kommunens mål om att verksamhetsmark ska generera arbetstillfällen.

Intressenter som vill köpa kommunal verksamhet ska först undersöka möjligheten att etablera verksamheten på privat mark inom befintliga verksamhetsområden. Det gäller både obebyggd mark och tomma lokaler. Syftet är att spara på åker- och naturmark.

Särskilda villkor för verksamheter:

- Huvudprincipen är att minst 25 % av fastighetens areal ska bebyggas när en fastighet exploateras inom verksamhetsområden. Vid särskilda skäl kan avsteg från principen godkännas. Kommunen ser också helst att detaljplanens tillåtna byggnadshöjd och/eller nockhöjd utnyttjas.
- En angränsande verksamhet till kommunens verksamhetsmark kan få förtur till förvärv om det går att påvisa ett behov av marken.

- Kommunen förbehåller sig rätten att inte tilldela tomt till företag eller bolag som redan äger obebyggd, planlagd mark med kvarvarande byggrätt inom kommunens verksamhetsområden

Prissättning, iordningställande av mark och kostnader

Markprissättning

Grunden för kommunens prissättning av mark är att priset ska motsvara marknadsvärdet, vilket kan slås fast genom anbudsförfarande eller oberoende värdering. Prissättning av mark kan användas för att stimulera byggnation av hyresrätter och/eller bostadsrätter.

I regel använder sig kommunen av en prissättningsmodell som bygger på att kommunen säljer mark som inte omfattas av särskilda belastningar.

Iordningsställande av mark

När kommunen säljer mark står kommunen för kostnaderna att iordningsställa marken så att den kan användas för sitt ändamål. I dessa åtgärder ingår vanligtvis kostnader för utredningar beträffande arkeologi och eventuella föroreningar samt översiktlig geoteknik. Huvudprincipen är att exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar. I vissa fall kan exploatören också komma att bekosta byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.

Terrassering ingår i regel inte, men kommunen kan i vissa projekt välja att överlåta marken grovterrasserad. Grovterrassering förespråkas särskilt i områden/projekt där detta ger bättre massbalans. Priset för grovterrasserad mark är normalt sett högre än om kommunen säljer marken i befintligt skick.

Gatukostnader

I köpeskillingen för kommunal mark ingår ersättning för gatukostnader som genomförandet av projektet ger upphov till, dock inte ersättning för förbättringsarbeten enligt 6 kap. i PBL, på gata och allmän plats med därtill hörande anordningar som framledes kan komma att utföras.

Avgifter

Anslutningsavgifter, kostnader för övriga avgifter och tillstånd så som bygglov betalas av exploatören. Kostnad för bildande av exploateringsfastighet betalas av kommunen, men fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning kan komma att bekostas av exploatören.

Kostnaderna för detaljplan kan avspeglas i köpeskillingen för marken. Kommunen kan komma att ta ut en markanvisningsavgift och planavgift.

Övriga kostnader

Extra kostnader som kan uppkomma på grund av exempelvis bullersituationen i området ska oavsett om marken ägs privat eller av kommunen i sin helhet belasta exploatören. Kostnads- och utförandeansvaret för anläggande av infart från allmän platsmark till kvartersmark är projektspecifikt.

Uppföljning

En kontinuerlig dialog mellan kommun och exploatör är av stor betydelse för genomförandeprocessen. Efter genomförd markanvisning, inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kan kommunen göra en uppföljning av om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Villkor som särskilt kan komma att följas upp är hur avtalade kriterier och arkitektonisk kvalitet har följts. Resultatet av uppföljningen kan komma att beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

5. Utbyggnad på privat mark

När utbyggnad ska ske på privat mark tecknar kommunen i regel exploateringsavtal med exploatören innan detaljplan antas. I avtalet regleras förutsättningarna för genomförande av detaljplanen; bland annat vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs och vilka allmänna anläggningar som behöver byggas ut samt hur dessa bekostas. Anledningen är att en detaljplan som ändrar markanvändningen i ett område, till exempel från verksamheter till bostäder, skapar ett större behov av allmänna anläggningar. Därför ska exploatörer som har nytta av den nya planen betala för delar av investeringarna i de allmänna anläggningarna

Planerings- och exploateringsenheten ansvarar för arbetet med exploatering för bostäder och verksamheter. Kommunfullmäktige, via kommunstyrelsen, fattar beslut om exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal reglerar parternas åtaganden, ansvarsfördelning och fördelning av kostnader för exempelvis anläggande av gator, parker och andra allmänna platser. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Exploateringsavtalet reglerar hantering/inlösen av mark för allmänna anläggningar och eventuella frivilliga åtaganden. Det kan även hantera etappindelning och gestaltungsprinciper.

Exploateringsavtal får inte, helt eller delvis, överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Om exploateringsavtal, efter kommunstyrelsens godkännande, överläts gäller som villkor att exploatören och den part som övertar avtalet solidariskt ansvarar för avtalets rätta fullgörande.

Tidplan för avtalet

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas för exploatering av privat ägd mark avser kommunen att inleda förhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplan antas.

Principer för kostnadsfördelning

Utgångspunkten för kostnadsfördelningen är att exploatören åläggs åtagande om att vidta eller bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen kommer även ställa krav på anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov. Huvudprincipen är att kommunen bygger ut och att exploatören bekostar utbyggnad av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Vidare kommer kommunen ställa krav på att exploatören bekostar åtgärder som behövs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan (till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologiska utredningar).

I nya projekt där ingen eller lite allmän platsmark (till exempel parkmark) tillskapas kan hänsyn tas till att ett ökat antal boende innebär högre nyttjande av befintliga parker och annan allmän platsmark i närområdet. Detta kan ske genom att exploatören bidrar till förnyelse och kvalitetsjustering av denna allmänna platsmark i närområdet. Bidraget ska stå i förhållande till den nytta exploatören får av planen.

I de fall det behövs tillskott av kommunal mark för genomförandet av ett projekt ska kommunen och exploatören dela på kostnader för ovanstående åtgärder. Fördelning av kostnader ska ske i relation till värdet på respektive parts i projektet ingående fastighetsinnehav.

Kostnadsansvaret för att ta fram detaljplanen regleras i ett planavtal som upprättas mellan samhällsbyggnadsnämnden och exploatören. Principen är att exploatören står för samtliga kostnader i samband med planläggningen, vilket även inkluderar arbete med avtalsskrivning.

Utformning av allmänna platser, anläggningar och byggnader

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp. I vissa detaljplaner inarbetas mål- och policydokument, till exempel gestaltningsprogram. I förekommande fall kommer krav att ställas att exploatören följer dessa.

Genomförandeprocessen

Vid behov regleras även etappindelning, exploatörens utbyggnadstakt, tidplan samt samordning mellan kommunen och exploatören.

Säkerhet

Kommunen ställer normalt krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen eller liknande för att garantera exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek är normalt minst 100 procent av exploatörens kostnader för de allmänna platser och anläggningar som ska utföras enligt avtalet. Moderbolagsborgen accepteras inte som säkerhet.

Säkerhet ska lämnas innan detaljplan antas. Krav på säkerhet gäller inte kommunala och statliga bolag.

Kommunal service

Bostadsbyggande genererar behov av kommunal service. På samma sätt som gator, vägar och lekplatser, behöver ett bostadsområde också kommunal service i form av till exempel förskolor och skolor. Krav kan ställas att exploatören ska avstå mark till kommunen för byggnation av lokaler avsedda för kommunal service.

Undantag från riktlinjerna

Kommunstyrelsen kan om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frångå ovanstående riktlinjer när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Uppföljning av exploateringsavtal

En kontinuerlig dialog mellan parterna är av stor betydelse för genomförandeprocessen. Avstämningsmöten mellan parterna ska ske vid behov, dock minst två gånger per år fram till dess att åtaganden enligt exploateringsavtalet är uppfyllda eller tätare om behov föreligger. Exploatören är sammankallande till dessa avstämningsmöten. På kommunen är planerings- och exploateringsenheten ansvarig för dialogen under genomförandeprocessen och uppföljningen av exploateringsavtalen.

Kommunen ska sträva efter att följa upp exploateringsavtalen efter genomförande för att säkerställa att dessa har följts.