



**VILHELMINA
KOMMUN**

VUALTJEREN TJIELTE

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Samhällsbyggnadsenheten 2026-04-21

Innehållsförteckning

Innehåll

Innehåll.....	2
Riktlinjer för kommunala markanvisningar.....	4
Bakgrund	4
Definition	4
Omfattning.....	4
Syfte	4
Koppling till bostadsförsörjning	4
Mål och utgångspunkter	5
Former för markanvisning	5
Handläggning	5
Tidsbegränsning	6
Kostnadsfördelning	6
Prissättning.....	6
Riktlinjer för exploateringsavtal.....	7
Definition	7
Tillämpning	7
Avtalstid	7
Kostnads- och ansvarsfördelning.....	7
Säkerheter	8
Förhållande till gällande lagstiftning och styrning	8
Revidering	9

Inledning

Kommunen ska anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydlighet om vilka krav och förutsättningar som gäller vid överlåtelse av kommunal mark och vid exploatering av mark som ägs av annan. Riktlinjerna antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna är vägledande och inte bindande, men ska tillämpas likformigt och med hänsyn till plan- och bygglagens krav, kommunallagens likställighets- och lokaliseringsprincip samt kommunens övergripande mål för mark- och vattenanvändning.

Dokumentet omfattar både riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal.

Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Bakgrund

Riksdagen har beslutat om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Kommunen är skyldig att anta riktlinjerna genom beslut i kommunfullmäktige.

Vilhelmina kommun kan använda markanvisningar och exploateringsavtal för att styra markanvändning, möjliggöra bostads- och verksamhetsutveckling samt säkerställa att exploateringar finansieras och genomförs på ett ändamålsenligt sätt.

Kommunstyrelsen ansvarar för upplåtelse och utveckling av kommunens mark samt handläggning av markanvisningar. Det operativa arbetet samordnas mellan Samhällsbyggnad och Miljö- och bygg.

Kommunen har en markreserv som planeras i enlighet med översiktsplanen och skog- och markpolicy för att tillgodose efterfrågan på tomtmark samt säkerställa mark för framtida kommunala behov.

Definition

En markanvisning innebär en ensamrätt (en option) för en byggherre/exploatör att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunal mark för bebyggelse.

Omfattning

Riktlinjerna gäller överlåtelse av kommunal mark för bostads- och verksamhetsändamål.

Syfte

Markanvisningar används för att:

- styra bebyggelsens lokalisering i enlighet med översiktsplanen,
- motverka spekulation i mark,
- främja god gestaltning och arkitektonisk kvalitet,
- säkerställa hållbar och långsiktig markanvändning.

Koppling till bostadsförsörjning

Riktlinjerna för markanvisning ska bidra till att uppfylla kommunens mål för bostadsförsörjning enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Enligt kommunens aktuella bostadsförsörjningsplan föreligger i nuläget inget generellt behov av tillskott av bostäder. Markanvisning används därför i begränsad omfattning som verktyg för bostadsförsörjning.

Markanvisning kan dock tillämpas i enskilda fall där det finns särskilda behov, exempelvis för att möjliggöra specifika boendeformer, stödja näringslivsutveckling eller tillgodose behov som identifierats i bostadsförsörjningsplanen.

Vid eventuell markanvisning ska hänsyn tas till kommunens samlade bedömning av bostadsbehovet.

Mål och utgångspunkter

Kommunen har en markreserv som planeras och utvecklas i enlighet med översiktsplanen och skog- och markpolicy. Markanvisningen ska bidra till en ändamålsenlig markanvändning med hänsyn till riksintressen, natur- och kulturmiljöer, rennärning, teknisk infrastruktur och riskfaktorer såsom översvämning.

Kommunen ska tillämpa markanvisningar i enlighet med kommunens vid var tid gällande styrdokument, såsom översiktsplan, skog- och markpolicy samt relevanta program och strategier inom infrastruktur, klimat och hållbar utveckling.

Vid markanvisning ska kommunen pröva behov av mark för samhällsviktiga funktioner, t.ex. skola, vård eller äldreomsorg.

Former för markanvisning

Markanvisning kan ske genom:

1. Direktanvisning
2. Anbudsförfarande
3. Markanvisningstävling

Direktanvisning är huvudformen om särskilda motiv finns, t.ex. tidskritiska åtgärder eller specifika kvaliteter. Anbudsförfarande tillämpas där konkurrens kan uppnås.

Markanvisningstävling används vid komplexa projekt eller när gestaltungs-kvalitet är central.

Handläggning

- Intresseanmälan ska vara skriftlig.
- Beslut fattas enligt kommunstyrelsens delegationsordning.
- I markanvisningsavtalet regleras bl.a. tid, process och kostnadsfördelning.

Tidsbegränsning

En markanvisning ges normalt för högst två år. Förlängning kan medges om exploatören aktivt driver processen. Markanvisningen ger ingen rätt till ersättning om projektet inte genomförs.

Kostnadsfördelning

Exploatören ska stå för kostnader för planläggning och nödvändiga utredningar. Separat plankostnadsavtal tecknas. Exploatören ska även bekosta och genomföra all infrastruktur inom planområdet om inte annat anges.

Kostnadsfördelning ska vara transparent och följa kommunallagens likställighetsprincip. Kommunen ska inte bära ekonomisk risk för exploateringar.

Prissättning

Mark prissätts utifrån:

- anbud,
- oberoende värdering,
- taxa.

Mark ska överlåtas till marknadsvärde och inte subventioneras i strid mot kommunallagen eller statsstödsregler.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjer för exploateringsavtal antas av kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen (PBL). Riktlinjerna utgör kommunens principer för hur kostnader och genomförande av detaljplaner regleras mellan kommunen och exploatörer.

Definition

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en exploatör avseende genomförande av detaljplan på mark som inte ägs av kommunen.

Syftet är att säkerställa finansiering, utbyggnad och genomförande av detaljplanen.

Tillämpning

Exploateringsavtal används i samband med detaljplanering inom hela kommunen. Vid varje detaljplan ska behovet av exploateringsavtal prövas.

Exploateringsavtal ersätter inte avtal med staten om statlig infrastruktur.

Process

- Förhandlingar påbörjas när planarbete inleds.
- Avtalets innehåll redovisas senast vid samråd.
- Avtalet tecknas före antagande.

Avtal godkänns av kommunstyrelsen.

Avtalstid

Avtalstiden ska som huvudregel rymmas inom detaljplanens genomförandetid. Avtalstidens längd bestäms i det enskilda projektet utifrån dess förutsättningar.

Kostnads- och ansvarsfördelning

a) Detaljplaneläggning

Exploatören bekostar samtliga kostnader för detaljplanens framtagande, inklusive nödvändiga utredningar.

Separat plankostnadsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören för att reglera ansvar, kostnader och genomförande av detaljplanearbetet. Plankostnadsavtalet ska även reglera betalningsvillkor samt exploatörens kostnadsansvar oavsett om detaljplanen fullföljs eller inte.

Kommunen ansvarar för planprocessen i enlighet med plan- och bygglagen

b) Gator och allmän plats

Exploatören ska bekosta och genomföra projektering och byggnation av gator, diken, belysning och allmän platsmark som krävs för genomförandet. Överlämnande till kommunen eller samfällighet sker utan ersättning efter godkänd besiktning och relationshandlingar.

c) Tekniska försörjningssystem

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av teknisk infrastruktur inom planområdet, såsom VA-anläggningar, dagvattenhantering samt övriga ledningar och anläggningar som krävs för områdets försörjning.

d) Åtgärder utanför planområdet

Om genomförande kräver åtgärder utanför planområdet kan exploatören stå för dessa kostnader, t.ex. gator, GC-vägar, skidspår eller ledningar.

e) Fastighetsbildning

Fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande ska initieras och bekostas av exploatören. Detta innefattar lantmäteriförrättningar såsom avstyckning, fastighetsreglering, servitut och gemensamhetsanläggningar.

Säkerheter

Kommunen kan kräva säkerhet motsvarande exploatörens åtaganden, t.ex. bankgaranti. Vitesförpliktelser kan tillämpas.

Förhållande till gällande lagstiftning och styrning

Hushållning med mark- och vattenområden

Vid markanvisning ska särskild hänsyn tas till jordbruksmarkens värde som långsiktig samhällsresurs. Rationellt brukbar jordbruksmark ska i första hand bevaras och endast tas i anspråk för exploatering när det är förenligt med gällande lagstiftning och kommunens skog- och markpolicy.

Tillämplig lagstiftning och styrning

- Plan- och bygglagen styr planprocess och exploateringsavtal.
- Kommunallagens principer ska beaktas.
- Översiktsplanen är vägledande vid lokalisering.
- Riksintressen och naturvärden ska beaktas enligt miljöbalken.

- SKR:s vägledning för exploateringsavtal ska användas.

Revidering

Dokumentet ska följas upp kontinuerligt och revideras när det bedöms nödvändigt för att säkerställa dess aktualitet och ändamålsenlighet.