



***Riktlinjer för kommunal mark, mark-anvisning,  
exploateringsavtal och tomträtt***

***Antagen i kommunstyrelsen 2019-04-29 § 73***

# Innehåll

Inledning.....	4
Riktlinjer för kommunal mark .....	5
1. Syfte .....	5
2. Markförsörjning och politiska inriktningsmål .....	5
3. Planlagd mark för verksamheter.....	5
4. Friliggande småhus (tomtkön).....	5
5. Markpriser.....	5
6. Arrende av kommunal mark .....	5
7. Intresseanmälan .....	6
Riktlinjer för markanvisning .....	7
1. Syfte .....	7
2. Vad är en markanvisning? .....	7
3. Vilka markanvisningsmetoder används? .....	7
4. Kommunens bedömningsgrunder .....	8
5. Handläggning markanvisning.....	9
6. När tecknas markanvisningsavtal respektive marköverlåtelseavtal?.....	9
7. Vad regleras i ett markanvisningsavtal? .....	9
8. Vad regleras i ett marköverlåtelseavtal? .....	10
9. Principer för markprissättning.....	11
10. Spontan intresseanmälan .....	11
11. Avsteg från riktlinjer .....	11
Riktlinjer för exploateringsavtal .....	12
1. Syfte .....	12
2. Vad är ett exploateringsavtal? .....	12
3. Handläggning .....	12
4. När tecknas ett exploateringsavtal?.....	12
5. Vad regleras i ett exploateringsavtal? .....	12
6. Detaljplanearbetet.....	13
7. Avsteg från riktlinjer.....	14
Riktlinjer för tomträtt .....	15
1. Syfte .....	15

2. Vad är tomträtt?.....	15
3. Uppsägning.....	15
4. Inskrivning.....	16
5. Avgäld.....	16
6. Ändring av avgäld.....	16
7. Om parterna inte är överens? .....	16
8. Lag och rätt om tomträtt.....	17

# Inledning

Torsås kommun vill öka bostadsbyggandet. Syftet med riktlinjerna är att samla information om försäljning och exploatering av mark i ett dokument och tydliggöra/öka transparensen kring hur kommunen arbetar med frågorna. Riktlinjerna vänder sig till dig som vill köpa eller arrendera kommunal mark eller exploatera ett område samt till handläggare och politiker i kommunen.

Riktlinjerna i detta dokument är i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010: 900) och Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899).

*Verksamheten för mark- och exploatering* (framöver kallad MEX) ansvarar för att handlägga köp, försäljning och arrende av mark i kommunen.

Riktlinjerna är indelade i fyra separata avsnitt beroende på om kommunen äger marken som ska exploateras, om det är privat mark som ska exploateras eller övriga kommunala markfrågor, till exempel försäljning av industrimark, villatomter eller arrende.

Vill du köpa industrimark eller köpa/arrendera kommunal tomt? Se ***Riktlinjer för kommunal mark***.

Vill du bygga/exploatera på mark som idag ägs av kommunen? Se ***Riktlinjer för markanvisning***.

Vill du bygga/exploatera på mark som ägs av en privat aktör? Se ***Riktlinjer för exploateringsavtal***.

Vill du ha nyttjanderätt av kommunal mark? Se ***Riktlinjer för tomträtt***.

Typ av dokument	Beslut av	Beslutsdatum	Dnr
Riktlinjer	Kommunstyrelsen	2019-04-29 § 73	19/KS0087
Dokumentägare Kommunledningsförvaltningen	Giltighetstid Tillsvidare		

# Riktlinjer för kommunal mark

## 1. Syfte

Riktlinjerna syftar till att tydliggöra Torsås kommuns ambitioner vad avser markförsörjning.

## 2. Markförsörjning och politiska inriktningsmål

Genom en aktiv markpolitik och hög planberedskap ska ambitionen vara att tillgodose behovet av mark för bostadsområden, företagsetableringar och övrig samhällsservice. Därför är det viktigt att kommunen köper in mark i strategiskt viktiga områden, för att skaffa sig rådighet över markinnehavet. Kommunens markreserv ska präglas av långsiktighet och god framförhållning.

Kommunens strategiska plan 2018-2022, översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram belyser den politiska viljan rörande hur och var kommunen ska växa och utvecklas. Vid planering av mark för bostadsområden ska tillgången till kollektivtrafik beaktas. Kommunens antagna näringslivspolicy har som ett av sina mål att kommunen ska se till att det finns god tillgång på färdigställd attraktiv industrimark och markreserver och därigenom ha en hög beredskap för nyetableringar och omlokaliseringar. Mål rörande bostadsförsörjning och verksamhetsutveckling uppfylls enklast genom att kommunen har rådighet över berörd mark.

Kommunen ska så långt som möjligt köpa mark genom frivilliga överenskommelser. Vid tvist kan förvärv ske genom expropriation, köp genom tvång. Expropriation kan endast tillämpas för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

## 3. Planlagd mark för verksamheter

Tilldelning av industrimark eller annan redan planlagd mark sker i enlighet med *Rutin tilldelning av industrimark*. Genom beslut om tilldelning och försäljning utser kommunen en köpare av marken ifråga.

Vid större markområden eller specifika lägen kan även detaljplanelagd mark anvisas i enlighet med *Riktlinjer för markanvisning*.

## 4. Friliggande småhus (tomtkön)

Kommunala tomter för friliggande småhus förmedlas genom kommunens tomt- och småhuskö. Saknas intresse för annonserad tomt i tomtkön har kommunen möjlighet att annonsera tomten på den öppna marknaden, antingen i egen regi eller genom fastighetsmäklare.

## 5. Markpriser

Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässigt pris.

## 6. Arrende av kommunal mark

Kommunen äger mark som det kan finnas möjlighet att som privatperson, företag eller förening arrendera. Upplåtelse av kommunal mark ska ske till marknadsmässigt pris.

Enligt Plan- och bygglagens 1 kap 4§, 10kap 2§, 6kap 18§ samt ordningslagens 3kap 1§ är det inte möjligt att använda mark planlagd för allmänt ändamål som kvartersmark.

Torsås kommun avser därför inte att skriva några nya nyttjanderättsavtal för kvartersändamål på kommunägd allmän platsmark.

Beslutet innefattar inte mark som ännu inte upplåtits som allmän platsmark.

## **7. Intresseanmälan**

Du kan anmäla intresse för kommunal industrimark samt köp och arrende av kommunal mark via blankett på kommunens hemsida [www.torsas.se](http://www.torsas.se) under fliken Kommun och politik, Blanketter och under rubriken Boende, miljö och hälsa. Du kan även ringa kommunen på telefonnummer: *0486-331 00 eller info@torsas.se*.

MEX bereder intresseanmälningar och beslutar eller i förekommande fall lyfter det för politiskt beslut. En inkommen intresseanmälan är inte garanterad att leda till ett avtal med kommunen.

# Riktlinjer för markanvisning

## 1. Syfte

För att säkerställa att kommunen utvecklas enligt *Strategiska planen 2018-2022, Ett gott liv i en livskraftig kommun*, ska kommunen skydda värdefulla mark- och vattenområden samt säkra möjligheterna för kommande verksamheter och byggandet av lokaler och bostäder på lämpliga och attraktiva platser. För att uppnå detta ska kommunen exploatera sin egen mark själv eller överlåta till byggherrar. Kommunägd mark tilldelas till intressenter/byggherrar genom markanvisning. *Torsås kommuns riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal* har till syfte att öka transparensen i marktilldelningsprocessen och därmed tydliggöra vilka krav och förutsättningar som finns vid markanvisningar av kommunägd mark. Riktlinjerna riktar sig till byggherrar som vill exploatera kommunal mark i Torsås samt till tjänstemän och politiker i kommunen. Riktlinjerna ska tydliggöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

## 2. Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad period (2 år för icke planlagd mark och 6 månader för planlagd mark) och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde avsett för bebyggelse. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal, vilket är tänkt att sedan leda till tecknande av ett marköverlåtelseavtal samt en marköverlåtelse.

## 3. Vilka markanvisningsmetoder används?

Torsås kommun använder sig av tre metoder för markanvisning: markanvisningsutlysning, markanvisningstävling och direktanvisning.

### Markanvisningsutlysning

Markanvisningsutlysning används när kommunen önskar förslag från flera intressenter utan att utlysa en omfattande tävling.

Inför en markanvisningsutlysning tar kommunen först fram ett markanvisningsprogram som underlag för byggherrarna, med information om markområdet, exploateringsinriktning samt aktuella kriterier. Intressenterna lämnar, förutom ett bud på marken, in enklare skisser/ritningar som visar hur exploateringen ska göras och de uppställda kriterierna uppnås. Arkitekturritningar förväntas inte om inte annat anges. Den byggherre som lämnar in det, enligt kommunen, mest fördelaktiga förslaget tilldelas markanvisningen.

### Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingar är mer omfattande än en markanvisningsutlysning och används i speciella fall till exempel då gestaltningen är extra central eller vid byggnation på strategiskt viktig mark. Markanvisningstävlingar används sparsamt då de är kostsamma för byggherrarna.

Inför en markanvisningstävling tar kommunen först fram ett markanvisningsprogram som underlag för byggherrarna, med information om markområdet, exploateringsinriktning samt kriterier som gäller för det aktuella projektet. Byggherren lämnar, förutom ett bud på marken, in väl genomarbetade ritningar, arkitekturritningar, där det framgår hur de kriterier som ställs ska lösas. Den som lämnar in det enligt kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas markanvisningen.

### Direktanvisning

Vid direktanvisning anvisas mark till en intressent utan att annonsering efter andra intressenter görs. Metoden tillämpas varsamt men kan exempelvis vara aktuell då efterfrågan på mark är låg eller om en byggherre som vill bebygga sin egen fastighet vill utvidga projektet in på kommunägd mark. Torsås kommun välkomnar nya idéer och direktanvisning kan också vara aktuell om en byggherre presenterar ett intressant koncept/uttryck. Garantier för att en idé eller en förfrågan ska leda till en markanvisning kan inte lämnas.

Ansökan lämnas till och bereds av *verksamheten för mark- och exploatering (MEX)*. Beslut fattas av *kommunstyrelsen* eller i principiella fall av *kommunfullmäktige*.

## 4. Kommunens bedömningsgrunder

Vid varje enskild markanvisning tar kommunen fram mer specifikt anpassade kriterier för det aktuella området samt anger önskad fördelning avseende upplåtelseform. Vid all produktion av bostäder ska kraven på god tillgänglighet tillgodoses.

Vid direktanvisning för mark för bostäder prioriteras i många fall intressenter som erbjuder hyresrätter i långsiktig förvaltning och/eller erbjuder goda lösningar för kommunala verksamheter.

I de fall markanvisningsutlysning eller markanvisningstävling tillämpas sammanställs riktlinjer och kriterier för en markanvisning i ett markanvisningsprogram. I programmet beskrivs vilken vikt de olika bedömningsgrunderna ges i den individuella markanvisningen.

Några av de upprättade kommunala dokument som kommunen och byggherren ofta behöver ta hänsyn till vid markanvisning och exploatering är kommunens översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram och gällande detaljplaner.

Kommunen utgår från nedanstående bedömningsgrunder vid val av intressent för markanvisning:

Konkurrens och mångfald

- variation vad avser upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar, prisbilder samt av företag som bygger och etablerar sig inom kommunens olika områden

Social hållbarhet och sociala åtaganden

- förmåga och vilja till socialt ansvarstagande

Ekologisk hållbarhet

- förmåga och vilja till energieffektivt och hållbart byggande

Gestaltning och utformning

- gestaltning och kvalitet med hänsyn till bland annat den specifika platsen

Nytänkande

- nya idéer som på ett positivt sätt kan utveckla kommunen

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

- ekonomisk stabilitet, förvaltning av bebyggelsen och hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts

Ekonomi

- erbjudet pris/bud för marken samt tänkt exploaterings påverkan på kommunens ekonomi



## 5. Handläggning markanvisning

När kommunen har mark att anvisa väljs markanvisningsmetod av kommunen. Markanvisning kan initieras/genomföras innan, under eller efter detaljplanearbete. Vid markanvisningsutlysning eller markanvisningstävling tar MEX fram ett markanvisningsprogram som antas genom politiskt beslut.

Markanvisningen annonseras på kommunens hemsida och ytterligare lämplig plats. De byggherrar som tidigare lämnat in spontan intresseanmälan informeras också om att markanvisning pågår. När anmälningstiden har gått ut, utvärderar MEX inkomna intresseanmälningar efter de krav som kommunen ställt i förfrågningsunderlaget. Vid direktanvisning ges förslag på tilldelning av mark till en part utan att andra markintressenter tillfrågas. MEX lyfter sedan förslag om markanvisning för politiskt beslut om tilldelning av markanvisning till en eller flera byggherrar.

## 6. När tecknas markanvisningsavtal respektive marköverlåtelseavtal?

Den aktör som tilldelas en markanvisning tecknar ett markanvisningsavtal med kommunen. Avtalet tas fram av MEX och antas politiskt innan det blir gällande. Avtalet reglerar parternas åtagande i ett tidigt skede. En markanvisning är ofta men inte nödvändigtvis kopplad till ett uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett område. Detaljplanearbetet ska ske i samråd med kommunen och byggherren är oftast delaktig i planering och framtagande av detaljplan.

När detaljplanen närmar sig antagande och de mer detaljerade frågorna är klarlagda arbetas ett marköverlåtelseavtal fram. I marköverlåtelseavtalet klargörs projektets innehåll, tekniska förutsättningar och markpris. I marköverlåtelseavtalet anges även alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen. Marköverlåtelseavtal antas vanligen av *kommunfullmäktige* i Torsås kommun före det att detaljplanen antas. När marköverlåtelseavtal är tecknat och detaljplanen är antagen ska exploateringen genomföras och marken formellt överlätas till byggherren.

Om en detaljplan redan är antagen och förutsättningarna är klara ska byggherren följa bestämmelserna i detaljplanen. I dessa fall behövs inget markanvisningsavtal utan ett marköverlåtelseavtal kan tecknas direkt. Markanvisningsavtal och/eller marköverlåtelseavtal tecknas när kommunen äger mer än 50 procent av marken inom planområdet. Är det inte kommunen som äger marken som ska planläggas upprättas istället ett exploateringsavtal med markägaren.

## 7. Vad regleras i ett markanvisningsavtal?

Ett markanvisningsavtal reglerar villkor för en markanvisning mellan kommun och byggherre. En markanvisning är tidsbegränsad till 2 år för icke planlagd mark och 6 månader för planlagd mark, räknat från att politiskt godkännande av avtalet vunnit laga kraft. Har inte något slutligt bindande avtal, marköverlåtelseavtal, tecknats inom dessa två år förfaller markanvisningen och det står kommunen fritt att göra ny markanvisning.

Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att byggherren aktivt drivit processen vidare och att förseningen inte beror på byggherren. Kommunen har rätt att återta markanvisningen även under bindningstiden om det är uppenbart att byggherren inte har för avsikt eller möjlighet att fullfölja projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. En markanvisning får inte överlätas utan kommunens skriftliga godkännande.

I ett markanvisningsavtal görs en övergripande kostnadsfördelning. De flesta ekonomiska och praktiska fördelningarna regleras senare i marköverlåtelseavtalet. Byggherren står för risken i samband med

framtagande av detaljplanen, det vill säga bekostar planarbetet. Projektering och planeringsarbete som byggherren utför inom ramen för markanvisningen görs på egen risk avseende kostnader med mera. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt ersättning/kompensation eller ny markanvisning. Ett separat plankostnadsavtal tecknas om inget annat avtalas. Vid markanvisning i kommunalt drivna projekt finns också möjlighet för kommunen att ställa upp särskilda villkor i avtalet för det enskilda projektet, vad gäller till exempel ekonomisk stabilitet, utformning och projektinnehåll.

## 8. Vad regleras i ett marköverlåtelseavtal?

I ett marköverlåtelseavtal ska de frågor som krävs för detaljplanens genomförande regleras. Det ska regleras hur kostnader och ansvar fördelas mellan byggherre å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen, samfällighetsföreningar med fler. Marköverlåtelseavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till området unika förutsättningar samt projektets storlek.

Ett marköverlåtelseavtal med Torsås kommun är tänkt att reglera:

- parternas åtaganden
- fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet
- exploaterings utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- överenskommelse om upplåtelseformer
- eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- överlåtelse av allmänplatsmark, görs till kommunen utan ersättning
- kostnader för iordningställande av gator och allmän platsmark bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras. Regleras genom gatukostnadsersättning eller exploateringsbidrag.
- erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp, anslutningsavgift ska erläggas enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa
- eventuell flytt av ledningar, bekostas av byggherren
- omhändertagande av dagvatten
- eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd
- fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- eventuella gestaltningsfrågor
- avtalets giltighet ska villkoras med att det godkänns av kommunfullmäktige samt att detaljplanen vinner laga kraft
- avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande.

Marköverlåtelseavtalet 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 var avsett till exempel anläggande av gator och annan infrastruktur. Marköverlåtelseavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

För de fall byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren har att följa. Ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, alternativ beräknade kostnader genom

schablon. Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar ovan som är nödvändiga för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.

## 9. Principer för markprissättning

Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässigt pris. Köp av mark med krav på byggnation av hyresrätter genererar normalt ett lägre marknadsvärde.

Vid markanvisningsutlysning eller markanvisningstävling är markpriset ett av urvalskriterierna om inte priset fastställs innan markanvisningsutlysning/-tävling. En opartisk värdering ska göras i de fall värdet på marken anses osäkert eller svårbedömt.

Vid direktanvisning ska en oberoende värdering göras av en auktoriserad värderare om inte marknadsvärdet är känt genom en liknande försäljning i närtid.

## 10. Spontan intresseanmälan

En spontan intresseanmälan för markanvisning av kommunal mark kan göras och ska skickas in skriftligt. Inkomna intresseanmälningar bevakas vid kommande markanvisningsutlysningar och markanvisningstävlingar. En intresseanmälan (som inte grundar sig på en utannonserad markanvisning) bör innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet.

Intresseanmälan skickas till:

Torsås kommun  
Mark- och exploatering  
Allfargatan 26  
385 25 Torsås

eller till: [info@torsas.se](mailto:info@torsas.se)

## 11. Avsteg från riktlinjer

*Kommunfullmäktige* får besluta att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

# Riktlinjer för exploateringsavtal

## 1. Syfte

Riktlinjerna riktar sig till byggherrar som vill exploatera privatägd mark i Torsås kommun. Riktlinjerna ska tydliggöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för exploateringsavtal.

Riktlinjerna är upprättade i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

## 2. Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas inom Torsås kommun bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas eller inte. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av detaljplanen samt att reglera byggherrens och kommunens åtaganden. Det innebär att detaljplanen vanligen inte antas före det att ett exploateringsavtal har tecknats.

## 3. Handläggning

I Torsås kommun är det *kommunfullmäktige* som beslutar om exploateringsavtal. MEX handlägger exploateringsavtal och planverksamheten handlägger detaljplaner. Byggherren kan självklart även komma i kontakt med andra verksamheter inom Torsås kommun i frågor kring genomförandet av detaljplanen, till exempel *VA-enheten* och *verksamheten för miljö och hälsoskydd*.

## 4. När tecknas ett exploateringsavtal?

När ett detaljplanearbete påbörjas inom kommunen tar MEX ställning till om ett exploateringsavtal krävs. I de fall exploateringsavtal ska tecknas inleds avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Inför detaljplanens samråd ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll kunna redovisas. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplaneläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

## 5. Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de frågor som krävs för detaljplanens genomförande regleras. Det ska regleras hur kostnader och ansvar fördelas mellan byggherre å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen, samfällighetsföreningar med flera.

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

Ett exploateringsavtal med Torsås kommun är tänkt att reglera:

- parternas åtaganden
- fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen
- medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning

- andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal
- exploaterings utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- överenskommelse om upplåtelseformer
- eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- överlåtelse av allmän platsmark, görs till kommunen utan ersättning
- kostnader för iordningställande av gator och allmän platsmark, bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras.
- erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp, anslutningsavgift ska erläggas enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa
- eventuell flytt av ledningar, bekostas av byggherren
- omhändertagande av dagvatten
- eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd
- fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- eventuella gestaltningsfrågor
- avtalets giltighet ska villkoras med att det godkänns av kommunfullmäktige samt att detaljplanen vinner laga kraft
- avtalet får inte överlätas utan skriftligt medgivande.

De åtaganden om åtgärder som anges i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar, om de är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att området ska fungera som det var avsett till exempel anläggande av gator och annan infrastruktur. Exploateringsavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Undantag är åtagandet för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

För de fall byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren har att följa. Ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, alternativt beräknade kostnader genom schablon.

Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar ovan som är nödvändiga för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.

## 6. Detaljplanearbetet

Plan- och bygglagen (2010:900) ger kommunen planmonopol, det vill säga rätt att ensam besluta hur mark inom kommunens gränser kan användas. Markägare kan begära att få markanvändning prövad genom detaljplaneläggning men kommunen har rätt att neka sådan prövning, om de inte anser den lämplig.

Byggherren står för risken i samband med framtagande av detaljplanen, det vill säga bekostar planarbetet. Möjlighet finns att teckna ett plankostnadsavtal.

Detaljplanearbetet ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt till ersättning/kompensation. Projektering och planeringsarbete som

byggherren utför inom ramen för markanvisningen görs på egen risk avseende kostnader med mera.

Kommunen jobbar i de flesta fall fram gestaltnings principer eller gestaltningsprogram som kopplas till plangenomförandet.

Ett separat plankostnadsavtal tecknas om inget annat avtalas.

## **7. Avsteg från riktlinjer**

*Kommunfullmäktige* får besluta att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

# Riktlinjer för tomträtt

## 1. Syfte

Syftet med att införa riktlinjer för tomträttsavtal är att bringa klarhet i vad en tomträtt är, vad som gäller rättsligt samt på vilket sätt avgälden bestäms. Riktlinjerna ska också säkerställa att föreningar, exploatörer och andra intressenter bemöts och hanteras på ett likvärdigt sätt samt har kännedom om kommunens arbetssätt och viljeförklaringar.

När dessa riktlinjer antagits av kommunstyrelsen ska de användas som utgångspunkt vid framtagande av tomträttsavtal.

I Torsås kommun är det *verksamheten för mark- och exploatering (MEX)* som hanterar tomträtter.

## 2. Vad är tomträtt?

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som funnits sedan 1907 och som ger tomträttshavaren rätt att nyttja en fastighet under obestämd tid för ett visst ändamål mot en årlig avgäld. Tomträtten infördes som ett komplement till äganderätten till en fastighet. Ett av syftena var från början att alla skulle ges möjlighet att bygga ett eget egnahem. För att möjliggöra detta upplät kommunerna sin mark för bostadsbyggnation till en låg kostnad. Bestämmelserna om tomträtt regleras i 13 kap Jordabalken. Den gällande lagstiftningen är huvudsakligen från 1953.

Tomträtt kan endast upplåtas av det allmänna (stat, kommun och vissa stiftelser) och innebär en upplåtelse av mark på i princip evig tid. En tomträtt innebär att man hyr mark från det allmänna och tomträttshavaren behöver inte köpa fastigheten. En köpare av ett hus med tomträtt äger inte marken som huset står på, utan betalar en årlig avgift som kallas tomträttsavgäld. De villkor som gäller för tomträtten framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan kommunen och tomträttshavaren.

Ett syfte med att införa tomträtten som rättsinstitut var att kommunerna skulle kunna tillhandahålla bostäder till ett billigare pris än vid försäljning. På så sätt skulle byggverksamheten öka. Ett annat viktigt syfte var också att kommunerna skulle få ta del av markens värdestegring.

Tomträtt är en långtgående nyttjanderätt och när den förvärvats intar tomträttshavaren i stort sett fastighetsägarens ställning. Den enda rättighet som fastighetsägaren har är att uppbära en årlig avgäld. Som tomträttshavare kan man således använda marken på nästan samma sätt som om man vore ägare till den. Det innebär bland annat att tomträttshavaren har rätt att sälja tomträtten till någon annan och att pantsätta den. Det finns tomträtter för bostäder (småhus och flerbostadshus) och tomträtter för kommersiella ändamål t.ex. kontor, industri och handel.

Tomträtter enligt gällande lagstiftning har ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare.

Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en s.k. avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt tio år (i vissa äldre upplåtelser kan den vara 20 år). Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren, t ex. ny avgäld. De nya villkoren regleras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet och är sedan oförändrade under nästa avgäldsperiod. Endast hel fastighet (d.v.s. ej del av) kan upplåtas med tomträtt.

## 3. Uppsägning

Kommunen kan vid vissa tidpunkter säga upp avtalet om det är viktigt för kommunen att marken används för andra ändamål. Tomträtten för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelse- setidpunkten. Motsvarande tid för andra ändamål än bostäder är 20 år. Om kommunen inte säger upp tomträtten förlängs upplåtelse- tiden med 40 år (gäller bostäder). Det är mycket ovanligt att en tomträtt

sågs upp, men om det skulle ske får tomträttshavaren ersättning. Tomträttshavaren kan inte säga upp avtalet.

## 4. Inskrivning

Tomträttsavtal och eventuella tilläggsavtal skall skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Torsås kommun ser till att avtalen blir inskrivna hos inskrivningsmyndigheten. Tomträttshavaren betalar den avgift som inskrivningsmyndigheten tar ut när tomträtten upplåts och skrivs in första gången. Ändring och förnyelse av avtal är avgiftsfritt.

## 5. Avgäld

Tomträttsavgälden är oförändrad under en avgäldsperiod. Perioden är normalt tio år om inte längre tid avtalats. Inför en ny period kan båda parter begära ändringar av villkoren som sedan kommer att vara oförändrade under nästa avgäldsperiod. Om parterna inte kommer överens om de nya villkoren måste talan väckas i domstol.

Regler för hur avgälden ska beräknas finns i jordabalken. Enligt jordabalken och rättspraxis är en grundregel att avgälden skall motsvara en skälig ränta på markens värde. Ändamålet med tomträttsupplåtelsen, d.v.s. vad marken får användas till, påverkar markens värde och därmed också storleken på avgälden.

För mark upplåten med tomträtt för bostadsändamål i Torsås kommun beräknas årlig tomträttsavgäld schablonmässigt med hjälp av marknadsvärdet för aktuellt markområde och avgäldsrentan 3,5 %. Detta innebär att om marknadsvärdet stiger kan även avgälden öka i olika periodiska intervall.

För att beräkna avgälden för en kommersiell tomträtt gör exploateringsenheten en värdering av marken i varje enskilt fall.

Tomträttsavgälden är avdragsgill i självdeklarationen som en räntekostnad.

Tomträttsavgälden ska betalas årligen i förskott. Försäljning och byte av tomträttshavare ska anmälas skriftligt till exploateringsenheten.

Tomträttshavaren betalar utöver avgäld även kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt enligt samma regler som den som själv äger sin fastighet samt eventuell vägavgift för andel i gemensamhetsanläggning om fastigheten tillhör en sådan.

## 6. Ändring av avgäld

Den tidpunkt när avgäldsperioden löper ut kallas regleringstidpunkt. Ungefär 18 månader före regleringstidpunkten skickar exploateringsenheten ut ett nytt avtal, ett tilläggsavtal, med villkoren för den kommande perioden. För att tomträttsavgälden ska ändras för följande period måste parterna senast ett år före regleringstidpunkten träffa ett tilläggsavtal eller väcka talan i domstol.

## 7. Om parterna inte är överens?

Ifall parterna inte kommer överens om de nya villkoren för nästa avgäldsperiod måste den part som vill ha en ändring av villkoren väcka talan i domstol, annars gäller de nya villkoren oförändrade under nästa avgäldsperiod. Sådan talan i domstol måste väckas senast ett år före regleringstidpunkten. På så sätt får parterna en opartisk prövning i domstol.

Parterna kan fortsätta förhandla även om någon av parterna har väckt talan och det vanligaste är att parterna kommer överens under dessa förhandlingar. Om parterna inte gör det så prövar domstolen saken och bestämmer de nya villkoren i en dom. De nya villkoren gäller från regleringstidpunkten även om den skulle vara passerad. Domen är möjlig att överklaga till hovrätten. Den som förlorar målet kan även bli skyldig att betala den andra partens kostnader för domstolsprövningen.



## 8. Lag och rätt om tomträtt

Vid förvaltning av tomträtter måste hänsyn först och främst tas till jordabalken. Jordabalken reglerar t.ex. hur man ska beräkna avgälden och hur man gör om man inte kommer överens om villkoren i det nya avtalet.

Övriga lagar som är tillämpliga är kommunallagen och EU-rätten. En viktig del av kommunallagen är den s.k. likställighetsprincipen. Den innebär att vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar inte får särbehandlas utan sakliga skäl. Även EU betonar likabehandling, där finns ett förbud för myndigheter och kommunala organ att ge någon form av stöd som kan snedvrída konkurrensen.

Kommunen får alltså inte gynna någon part genom att sätta tomträttsavgälder på andra grunder än de som anges i jordabalken.

