

# Riktlinjer för markanvisningar, optioner, exploateringsavtal och markförvaltning i Växjö kommun

**Fastställt/ upprättad:** Kommunfullmäktige 2025-12-09 § 165

**Dnr:** KS/2025-00608

**Giltighetstid:** Tills vidare

**Dokumentansvarig:** Samhällsbyggnadsnämnden

**Dokumentinformation:**

**Tidigare ändringar:**

Kommunfullmäktige

2015-10-20 § 235



Växjö  
kommun

# Riktlinjer för markanvisningar, optioner, exploateringsavtal och markförvaltning i Växjö kommun

# Innehåll

Inledning.....	5
Syfte.....	5
Markanvisning för bostäder .....	6
Metoder för markanvisning.....	6
Markanvisningstävling.....	7
Särskild anvisning.....	7
Direktanvisning.....	7
Anbudsförfarande .....	8
Bedömningskriterier vid markanvisning .....	8
Markpris .....	8
Hållbarhet.....	9
Konkurrens och mångfald .....	9
Gestaltning.....	9
Organisation och genomförande .....	9
Villkor för markanvisning.....	10
Markanvisningstid .....	10
Markanvisningsavgift .....	10
Villkor .....	10
Tidplan för genomförande.....	10
Återtagande av markanvisning .....	11
Avtalets upphörande.....	11
Överlåtelse .....	11

Övrigt .....	11
Ansökan om markanvisning .....	11
Upplåtelse med tomträtt .....	13
Överlåtelse av bostadsmark .....	14
Markpris .....	14
Villkor i köpekontrakt.....	14
Tillträde .....	14
Köpeskilling.....	14
Byggnadsskyldighet.....	15
Vite.....	15
Iordningsställande av mark.....	15
Överlåtelse .....	15
Övrigt.....	15
Överlåtelse av verksamhetsmark .....	16
Markpris .....	16
Option.....	17
Villkor i köpekontrakt.....	17
Tillträde .....	17
Köpeskilling.....	17
Fastighetsbildning .....	17
Byggnadsskyldighet.....	17
Iordningsställande av mark.....	18
Vite.....	18
Överlåtelse .....	18

Övrigt .....	18
Exploateringsavtal .....	19
Villkor i exploateringsavtal .....	19
Ansvarsfördelning.....	19
Kostnadsfördelning.....	20
Marköverlåtelse.....	20
Anläggnings- och anslutningsavgifter.....	21
Medfinansieringsersättning.....	21
Säkerhet.....	21
Överlåtelse .....	21
Giltighet.....	21
Markförvaltning .....	22
Upplåtelse av nyttjanderätter .....	22
Prissättning.....	22

# Inledning

Växjö kommun, nedan benämnt kommunen, ska genom planberedskap och en aktiv markpolitik tillgodose behovet av mark för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål i Växjö kommun. Kommunens markinnehav, i kombination med det kommunala planmonopolet, är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar stads- och tätortsutveckling. Kommunen vill samtidigt främja egna initiativ, konkurrens och mångfald på bostadsmarknaden.

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska samtliga kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer.

Genom kommunens riktlinjer för markanvisningar framtagna i detta dokument tydliggörs spelreglerna i kommunen och gör kommunens agerande förutsägbart för intresserade och engagerade byggaktörer, exploatörer och verksamhetshavare.

## Syfte

Syftet med riktlinjerna är att få en ökad tydlighet och transparens kring kommunens markanvisningsprocess. Riktlinjerna syftar även till en ökad konkurrens genom att säkerställa och skapa incitament för byggaktörer att arbeta med bland annat hållbarhet och kvalitet i byggandet. Kommunen kan genom markanvisning även skapa möjlighet till variation i upplåtelseformer, hustyper, boende och målgrupper men även att mark säljs till olika byggaktörer och ge olika typer av projekt.

Riktlinjerna för markanvisningar samverkar med Växjö kommunkoncerns bostadsförsörjningsplan. Genom kriterier i tävlingsinbjudan vid markanvisningstävling och vid bedömningen under tävlingsförfarandet säkerställs fler attraktiva bostäder och bostäder anpassade till växande befolkningsgrupper, trygga boendemiljöer, blandade boendeformer i alla stads- och kommundelar och att byggandet sker hållbart.

Vidare vill kommunen säkerställa ett bostadsbyggande som går i linje med Växjö kommuns översiktsplan och Växjö kommuns hållbarhetsprogram *Hållbara Växjö 2030*.

## Markanvisning för bostäder

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören rätt att, under en begränsad tid och under givna villkor, ensam förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett markområde, som kommunen äger, för bebyggande.

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar.

Projekt- och markavdelningen svarar för kommunens bostadsmark. Markanvisning för bostäder i Växjö kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan pågår. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas markanvisningsavtal innan en detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

### Metoder för markanvisning

Som grundprincip används markanvisningstävling vid tilldelning av ett markområde. Genom markanvisningstävling ges alla en möjlighet att komma med förslag på bebyggelse innan fördelning sker. Denna princip är viktig för att behandla alla byggaktörer rättvist samt för att undvika att urval sker på andra kriterier än de beslutade. Kommunens målsättning är att driva tävlingsförfarandet på ett sådant sätt så att det inte blir onödigt kostnadsdrivande. Urval och markanvisning kan därför ske även på andra sätt beroende på förutsättningarna, se nedan.

I huvudsak tillämpas fyra metoder för markanvisning: markanvisningstävling, särskild anvisning, direktanvisning och anbudsförfarande.

### **Markanvisningstävling**

Vid markanvisningstävling sker urval genom en tävling utifrån på förhand uppsatta förutsättningar och kriterier som väljs med bakgrund av projektets mål. Alla byggaktörer bereds möjlighet att komma med förslag.

Kommunen tillämpar oftast en markanvisningstävling som sker i två steg. I steg 1 lämnar byggaktörer in ett tävlingsförslag i form av enkel beskrivning av företaget, hållbarhetsambitioner och tänkt projektidé. Ett första urval görs i steg 1. De byggaktörer som går vidare till steg 2 erbjuds att lämna in ett fördjupat tävlingsförslag av bland annat projektidé och hållbarhetsmål. Val av urvalskriterier och bedömning av steg 1 och steg 2 görs av utsedd urvalsgrupp. Urvalskriterierna redovisas i tävlingsinbjudan till markanvisningstävlingen.

### **Särskild anvisning**

Särskild anvisning tillämpas i områden där kommunen utvecklar en process eller prövar särskild teknik. Byggaktör väljs ut efter erfarenhet och kompetens. Metoden strider mot grundprincipen och beslut får endast tas av avdelningschef.

### **Direktanvisning**

Direktanvisning innebär att kommunen tecknar markanvisningsavtal med en byggaktör utan föregående urvalsprocess med andra byggaktörer. Direktanvisning tillämpas i följande fall:

- Om ingen byggaktör lämnar in ett tävlingsförslag inom utannonserad tid vid en markanvisningstävling.
- Om någon avstår från given markanvisning och det inte finns någon annan som har lämnat in ett tävlingsförslag alternativt erbjuds markanvisningen till den som lämnat det näst bästa tävlingsförslaget.

Beslut enligt punkterna ovan fattas av avdelningschef.

I samtliga övriga fall av direktanvisning krävs särskilt beslut i samhällsbyggnadsnämnden om att använda direktanvisning som metod för marktilldelning. Följande är exempel på när direktanvisning kan tillämpas:

- En byggaktör redovisar en intressant projektidé som följer detaljplan samtidigt som en markanvisningstävling inte antas ge bättre förslag utan snarare riskerar att försena och fördyra processen för kommun och byggaktör.
- För att möjliggöra genomförande av det kommunala bostadsbolagets ägardirektiv eller i de exploateringsprojekt där det kommunala bostadsbolaget anses kunna ge mervärde i det enskilda projektet.

### **Anbudsförfarande**

Anbudsförfarande används för enskilda fastigheter där kommunen inte har några specifika krav utöver detaljplanens förutsättningar. Beslut om anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen.

### **Bedömningskriterier vid markanvisning**

Följande kriterier bör utgöra beslutsunderlag vid markanvisning. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

### **Markpris**

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan beslutas innan tävling, men kan även vara ett av urvalskriterierna.

### **Mångfald i boendet**

Kommunen har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar inom kommunen som helhet såväl som inom olika stadsdelar och områden.

## **Hållbarhet**

Kommunen vill ta ett miljömässigt och socialt ansvar och har höga ambitioner beträffande exempelvis mark- och vattenanvändning, energi och klimat, trygghet och tillgänglighet. Kommunen vill samarbeta med de byggaktörer som aktivt driver dessa frågor framåt i ord och handling. Målsättningen är att skapa förutsättningar för ett hållbart byggande.

Växjö kommuns hållbarhetsprogram *Hållbara Växjö 2030* visar på riktningen mot ett hållbart Växjö.

## **Konkurrens och mångfald**

Vid val av byggaktör ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler aktörer, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler byggaktörer inom samma område. På samma sätt strävar kommunen efter en mångfald bland arkitekter.

## **Gestaltning**

Kommunen lägger vikt vid områdets och bostadens utformning och boende- och utomhusmiljö. Ett projekts arkitektoniska utformning är av betydelse och att byggaktören följer detaljplan och i förekommande fall av gestaltungs- och kvalitetsprogram.

## **Organisation och genomförande**

Kommunen är angelägen om en väl och effektivt genomförd bostadsproduktion. Det är därför viktigt att byggaktören kan visa på en trovärdig organisation, stabilitet och ekonomisk möjlighet till genomförande av bebyggelsen i enlighet med uppsatta kriterier. Om tidigare marktilldelningar till aktuell byggaktör inte har genomförts på ett tillfredsställande sätt kan detta vägas in i bedömningen av byggaktören och bli försvårande vad gäller att bli utvald i aktuell markanvisning.

## **Villkor för markanvisning**

### **Markanvisningstid**

Markanvisningstiden ska anpassas efter varje projekts förutsättning och kan uppgå till 24 månader. Kommunen kan i undantagsfall medge förlängning av markanvisningen. En förutsättning för förlängning är att byggaktören aktivt har drivit projektet och att en försening inte beror på byggaktören eller på något som byggaktören kan svara för. Tilläggsavtal ska i sådant fall tecknas.

### **Markanvisningsavgift**

När markanvisningsavtalet tecknas ska byggaktören erlägga en markanvisningsavgift. Markanvisningsavgiften utgör 5 % av den uppskattade köpeskillingen och avräknas från köpeskillingen vid en försäljning.

### **Villkor**

Under markanvisningstiden ska byggaktören uppfylla följande villkor

- Lämna in en komplett bygglovshandling för det tävlingsförslag som byggaktören vann markanvisningen på och beviljas bygglov för densamma.
- Följa den tidplan för genomförande som byggaktören och kommunen har kommit överens om.
- Eventuellt övriga villkor.

Om ovanstående villkor uppfylls inom markanvisningstiden har byggaktören rätt att teckna ett köpekontrakt innan markanvisningstiden utgång.

### **Tidplan för genomförande**

Till markanvisningsavtalet ska en tidplan för genomförande redovisas. Tidplanen avser en planering för hela exploateringen, där förprojektering, marknadsundersökning, bygglovsprocess, eventuell marknadsföring, uppförande av byggnader och genomförandet i övrigt redovisas i en tidplan.

### **Återtagande av markanvisning**

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om villkor i markanvisningsavtalet inte följs eller om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Erlagd markanvisningsavgift återbetalas ej.

Kommunen kan avbryta en markanvisning på grund av anledningar som byggaktören inte råder över eller förändrade förutsättningar. Erlagd markanvisningsavgift återbetalas utan ränta.

Avbryter byggaktören en markanvisning återbetalas ej markanvisningsavgiften.

Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till någon form av ersättning eller ny markanvisning.

### **Avtalets upphörande**

Om ett köpekontrakt inte tecknas inom markanvisningstiden har byggaktören inte rätt att återfå markanvisningsavgiften eller annan ersättning för exempelvis nedlagda kostnader. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan byggaktör.

### **Överlåtelse**

En markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

### **Övrigt**

Även andra villkor kan förekomma.

### **Ansökan om markanvisning**

Kommunen för en lista över byggaktörer som har visat intresse av att bygga i Växjö kommun. Intresselistan används som underlag för informationsutskick och inbjudningar till markanvisningstävlingar. Det är upp till varje enskild byggaktör att se till att de kontaktuppgifter som har lämnats stämmer och är uppdaterade.

Vid en markanvisningstävling annonseras tävlingen på kommunens hemsida och en inbjudan till markanvisningstävlingen skickas till samtliga byggaktörer i intresselistan.

## Upplåtelse med tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som innebär en rätt att använda en fastighet som ägs av kommunen mot en årlig avgift, så kallad tomträttsavgäld. Den som använder markområdet kallas tomträttshavare. För nyttjandet betalar tomträttshavaren en årlig tomträttsavgäld till kommunen som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år.

Tomträttsavgälden fastställs av samhällsbyggnadsnämnden.

I Växjö kommun tillämpas i första hand överlåtelse av mark genom försäljning och endast i undantagsfall används upplåtelse med tomträtt. Beslut om att mark ska upplåtas med tomträtt tas av samhällsbyggnadsnämnden.

# Överlåtelse av bostadsmark

## Markpris

Markpriset baseras på en extern, oberoende värdering av området och beslutas av kommunstyrelsen. Priset ska vara marknadsmässigt, men inte marknadsledande. Beslut om att tillämpa anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen.

I köpeskillingen ingår gatukostnader, men inte exempelvis anläggningsavgifter för vatten och avlopp eller anslutningsavgift för el, opto eller fjärrvärme.

Kommunen har möjlighet att använda sig av differentierat markpris kopplat till markanvändning och upplåtelseform (hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter). Beslut om differentierat markpris tas av kommunstyrelsen.

Kommunen har härutöver att förhålla sig till EU:s statsstödsregler. Dessa innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris eller köpa mark till överpris. Det innebär också att kommunen inte får riskera att åtgärden leder till eller hotar att leda till en snedvriden konkurrens och hotar att påverka handeln mellan medlemsstaterna. Vid överträdelse kan konsekvensen bli att stödet kan komma att återkrävas.

## Villkor i köpekontrakt

### Tillträde

Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och när eventuellt andra uppställda krav eller giltighetsvillkor är uppfyllda. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft eller att köpekontraktet ska godkännas av kommunstyrelsen.

### Köpeskillning

Köpeskillingens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när handpenning och köpeskillning ska erläggas.

### **Byggnadsskyldighet**

Vid överlåtelse av mark för bostäder gäller att planerad byggnation påbörjas inom sex månader efter tillträdesdagen. Detta krav är viktigt för att inte fastigheten ska läggas i byggaktörens markreserv.

### **Vite**

Om byggnationen inte påbörjas inom angiven tid utgår vitesbelopp i enlighet med köpekontrakt. Om byggnationen inte utförs enligt andra villkor enligt köpekontraktet kan vite även komma att utgå för det, om så har avtalats. Vitets storlek beror på överträdelsens art och regleras i köpekontraktet. Vid överträdelse utanför fastighetsgräns, utan kommunens medgivande, utgår vitesbelopp och regleras i köpekontraktet.

### **Iordningsställande av mark**

Innan försäljning av bostadsmark sker ska kommunen bekosta vissa åtgärder för att iordningställa marken så att den kan användas för sitt ändamål. Dessa åtgärder kan exempelvis vara utredningar och utgrävningar av fornlämningar och miljöföroreningar, översiktlig geoteknik och flytt eller rivning av ledningar.

I vissa projekt säljs marken grovterrasserad, vilket innebär att matjord banas av och en grov nivåanpassning sker till omgivande ytor. Grovterrassering förespråkas i projekt där detta ger bättre massbalans. Priset för grovterrasserad mark är normalt sett högre än om kommunen säljer marken i befintligt skick.

I normala fall utför kommunen avverkning av skog innan bostadsmark säljs.

### **Överlåtelse**

Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.

### **Övrigt**

Även andra villkor kan förekomma.

# Överlåtelse av verksamhetsmark

Projekt- och markavdelningen svarar för kommunens verksamhetsmark. Samverkan sker med näringslivsavdelningen med ambitionen att skapa bra förutsättningar för såväl befintliga företag som nya företag i Växjö kommun.

All mark som säljs för verksamhetsändamål är detaljplanelagd och har utbyggt vatten-, avlopps- och gatunät. För att möta behovet för en köpare vid nyetablering är marken inte avstyckad innan försäljning sker. Kostnader för nödvändig fastighetsbildning står köparen för.

Köparen som är intresserad av verksamhetsmark kontaktar kommunens näringslivsavdelning. Efter dialog tecknas köpekontrakt och försäljning sker genom projekt- och markavdelningen. Försäljning kan föregås av att köparen beviljas option på området.

## Markpris

För verksamhetsmark finns ett grundpris beslutat av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen kan besluta om särskilt pris för sådan mark där det är motiverat utifrån områdets särskilda förutsättningar. Vid beslut av särskilt pris baserar sig priset på en extern oberoende värdering av området. Markpriset ska vara marknadsmässigt, men inte marknadsledande.

I köpeskillingen ingår gatukostnader, men inte exempelvis anläggningsavgifter för vatten och avlopp eller anslutningsavgift för el, opto och fjärrvärme.

Vid försäljning av verksamhetsmark gäller samma regler som vid överlåtelse av bostadsmark beträffande EU:s statsstödsregler.

## **Option**

En option är en överenskommelse mellan kommunen och en intressent som ger intressenten rätt att, under en begränsad tid, ensam förhandla med kommunen om köp av mark inom ett verksamhetsområde.

Grundprincipen är att optionstiden tidsbegränsas till sex månader och kan förlängas högst två gånger genom nytt optionsavtal. Om längre optionstid används strider det mot grundprincipen och beslut får endast tas av samhällsbyggnadsnämnden. En förutsättning för förlängning är att intressenten aktivt har drivit projektet och att en försening inte beror på byggaktören.

## **Villkor i köpekontrakt**

När optionstiden upphör ska ett köpekontrakt tecknas. En option är inte en förutsättning för köp. Köpekontrakt kan även tecknas direkt, utan föregående optionsavtal. I köpekontraktet anges de förutsättningar som gäller för köpet.

## **Tillträde**

Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och övriga eventuella giltighetsvillkor är uppfyllda. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft.

## **Köpeskillning**

Köpeskillingens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när köpeskillning ska erläggas.

## **Fastighetsbildning**

I normalfallet avstyckas verksamhetsmark i samband vid försäljning. Köparen står för samtliga förrättningskostnader.

## **Byggnadsskyldighet**

Vid försäljning av verksamhetsmark gäller i regel att den ska bebyggas med en för verksamheten permanent byggnad inom två år från tillträdesdagen. Detta krav är viktigt

för att inte fastigheten ska läggas i byggaktörens markreserv. Om en byggnad kräver en längre tidsfrist än två år ska beslut tas av avdelningschef.

### **Iordningsställande av mark**

Innan försäljning av verksamhetsmark sker ska kommunen bekosta vissa åtgärder för att iordningställa marken så att den kan användas för sitt ändamål. Dessa åtgärder kan exempelvis vara utredningar och utgrävningar av fornlämningar och miljöföroreningar, översiktlig geoteknik och flytt eller rivning av ledningar.

I vissa projekt säljs marken grovterrasserad, vilket innebär att matjord banas av och en grov nivåanpassning sker till omgivande ytor. Grovterrassering förespråkas i projekt där detta ger bättre massbalans. Priset för grovterrasserad mark är normalt sett högre än om kommunen säljer marken i befintligt skick.

I normala fall utför kommunen avverkning av skog innan verksamhetsmark säljs.

### **Vite**

Om inte byggnadsskyldigheten eller andra villkor uppfylls utgår vite enligt avtal.

### **Överlåtelse**

Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.

### **Övrigt**

Även andra villkor kan förekomma.

# Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets och projektets unika förutsättningar.

Exploateringsavtal tecknas innan en detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Samhällsbyggnadsnämnden fattar det formella beslutet att ingå ett exploateringsavtal. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

## Villkor i exploateringsavtal

Upprättandet av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap, 39–42 §§ i Plan- och bygglagen (2010:900).

## Ansvarsfördelning

Normalfallet är att kommunen är huvudman för allmän platsmark inom ett exploateringsområde (kommunalt huvudmannaskap). Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark och upphandling sker i enlighet med Lag (2016:1145) om offentlig upphandling.

I undantagsfall är kommunen inte huvudman för allmän platsmark inom ett exploateringsområde (enskilt huvudmannaskap). Exploatören utför och bekostar i dessa fall projektering och utbyggnad av allmän platsmark.

## **Kostnadsfördelning**

Exploatören står för den faktiska kostnaden för de åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kostnaderna innefattar bland annat projektering och anläggande av allmän plats såsom exempelvis gator, torg, park- och naturmark. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till dennes nytta av detaljplanen. I exploateringsavtalet fördelas ansvar och kostnader efter skälig och rättvis grund mellan kommunen och exploatör.

Om en åtgärd krävs som inte enbart är till nytta för detaljplaneområdet, kan kommunen komma att finansiera en del av dessa kostnader.

I de fall det krävs åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen står exploatören helt eller delvis för kostnaderna även vid sådana åtgärder.

## **Marköverlåtelse**

För att genomföra en detaljplan krävs ofta att mark regleras mellan parterna. Mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överläts till kommunen. Kommunen har rätt att genom uttagande av gatukostnadsersättning ta ut ersättning från exploatören för den kostnad kommunen har haft för förvärvet. I normalfallet hanteras överlåtelsen därför vanligtvis genom att marken överläts till kommunen utan att någon ersättning utgår. När kommunal mark planläggs som kvartersmark till förmån för exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen. Markbyte sker genom fastighetsreglering och exploatören står för samtliga förrättningskostnader.

I normalfallet berör exploateringsområdet enbart mark ägd av kommunen och exploatören. Ibland innebär en exploatering att intrång sker på mark ägd av tredje part. Exploatören står då för samtliga kostnader som uppkommer i samband med reglering av allmän plats, såsom förrättningskostnader och eventuella ersättningar.

Avtal om exempelvis köp, överenskommelse eller fastighetsbildning tecknas i samband med att exploateringsavtal och detaljplan vinner laga kraft.

### **Anläggnings- och anslutningsavgifter**

Enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster har kommunen möjlighet att ta ut avgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Anläggningsavgift för VA debiteras normalt enligt kommunens beslutade taxa.

Kostnad för anslutning av exempelvis el, opto och fjärrvärme debiteras normalt enligt beslutad taxa. Utförande och debitering sker av respektive ledningsägare.

### **Medfinansieringsersättning**

Exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. Medfinansieringsersättning kan bli aktuellt vid ombyggnad av vägar och järnvägar som regionen eller staten ansvarar för.

### **Säkerhet**

För att säkerställa detaljplanens genomförande kan kommunen kräva att exploitören ska lämna en ekonomisk säkerhet som motsvarar den beräknade kostnaden för de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

### **Överlåtelse**

Exploateringsavtal får inte, helt eller delvis, överlåtas utan samhällsbyggnadsnämndens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

Om exploateringsavtal, efter samhällsbyggnadsnämndens godkännande, överlåts gäller som villkor att exploitören och den part som övertar avtalet solidariskt ansvarar för avtalets rätta fullgörande.

### **Giltighet**

För att ett exploateringsavtal ska bli giltigt krävs att detaljplan beslutas av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige, exploateringsavtal beslutas av samhällsbyggnadsnämnden och exploateringskalkyl beslutas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Även andra giltighetsvillkor kan förekomma.

# Markförvaltning

Ett strategiskt markinnehav är en viktig resurs för samhällsutvecklingen i kommunen. Aktörer som är intresserade av att nyttja mark kan anmäla det till projekt- och markavdelningen som ansvarar för markförvaltningen av oplanerad mark i Växjö kommun.

## Upplåtelse av nyttjanderätter

Ett nyttjanderättsavtal tecknas med en enskild eller juridisk person och avtalet kan inte överlåtas utan ett skriftligt medgivande från kommunen. Nyttjanderätter tecknas för exempelvis betes- och jordbruksmark.

Respektive avtal hanteras utifrån de speciella förutsättningar som råder i det enskilda fallet.

## Prissättning

Nyttjanderättsavgiften baseras på det högsta värdet av:

- En grundavgift om 1 000 kronor exklusive moms per år, eller
- 5 % av markvärdet per år, under förutsättning att en värdering finns.