



Riktlinje

För markanvisning och exploatering



Herrljunga
kommun

Dokumentinformation

Diarienummer:	KS-2024-00270
Fastställt:	Kommunstyrelsen 2020-05-25 § 87
Senast reviderad:	Kommunstyrelsen 2020-05-25 § 87
Giltig till:	Tills vidare
Dokumentansvarig:	Kommundirektör

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	4
Avgränsningar	4
Allmänna krav på byggherrar för markanvisning och exploatering	4
Definitioner	5
Markanvisning	6
Markanvisningsmetoder	6
Tomter till försäljning	7
Ansökan och handläggning	7
Villkor för markanvisning	8
Vad regleras i ett markanvisningsavtal?	8
Markprissättning	9
Säkerställande av avtal	10
Exploatering	10
Exploateringsprocessen	10
Förstudie	10
Planeringsfas	11
Genomförandefas	12
Avslut	12
Exploateringsavtal	12
Handläggning	12
Vad regleras i ett exploateringsavtal?	13
Säkerställande av avtal	14
Redovisning av exploateringsprojekt	14
Redovisning allmänt	15
Typer av exploateringsprojekt	15
Budget	16
Avsteg från riktlinjer	16
Bilaga Krav på byggherrar	17
Ekonomisk stabilitet	17
Bebyggelse av god kvalitet	19
Långsiktig hållbarhets- och miljöarbete	19

Bakgrund och syfte

Riktlinjerna gäller för markanvisning och exploateringsavtal för byggnation av bostäder, kontor, verksamheter, handel och industri samt redovisning av exploateringsprojekt.

Kommunen är den myndighet som avgör hur marken ska användas genom tillståndsprövning och kan uppträda i många roller i samband med markexploatering.

Kommunen:

- kan vara markägare till den mark som ska exploateras,
- kan vara byggherre för exploateringsprojektet
- kan vara entreprenör till andra organisationer,
- kan vara huvudman med serviceansvar för t.ex. gator, VA,
- kan vara nyttjare av de tomter som produceras för egen verksamhet, t.ex. bostäder, daghem och skola,
- kan vara slutlig ägare till tomter som upplåts med tomträtt

De redovisningsfrågor som ska hanteras och redovisningslösningar kan naturligtvis bero på i vilken av ovanstående roller kommunen uppträder. Finansieringen av ett kommunalt exploateringsprojekt kan ske på olika sätt.

Utgifterna kan finansieras med följande typer av inkomster:

- Skattemedel
- Uttag av avgifter för planläggning och bygglov
- Genom markförsäljning till extern byggherre
- Genom tomtförsäljning
- Genom uttag av gatukostnader
- Genom uttag av anläggningsavgifter för VA, el, fjärrvärme, fiberdragning mm

Avgränsningar

- Mark som köps in som markreserv där syftet inte direkt kan kopplas till något exploateringsprojekt är frikopplat från exploateringsprocessen
- Exploateringar som utförs på initiativ av externa parter på mark som ägs av annan än kommunen hanteras inte i dessa riktlinjer, då kommunen inte är en del av parterna hanterar kommunen enbart detaljplan och bygglov
- Riktlinjerna hanterar inte anslutningsavgifter för el, VA, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur

Allmänna krav på byggherrar för markanvisning och exploatering

För att säkerställa goda resultat vid markanvisning och exploateringsavtal ställs ett antal allmänna krav på byggherrar. Kraven är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används.

Byggherrar ska uppvisa:

- Ekonomisk stabilitet – en tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur, finansiell styrka, inga projekt som omfattas av tvist eller brottsmisstanke samt en god kunskap om byggbranschen
- Bebyggelse av god kvalitet – tidigare genomförda projekt av god kvalitet, arkitektur och genomförande. Alternativt, för nystartade företag utan tidigare projekt, uppvisar underlag som ger god grund för aktuellt projekt.
- Långsiktig hållbarhets- och miljöarbete – kan redovisa ett långsiktigt arbete med hållbarhet och miljö

Kraven och bedömning redovisas i bilaga Krav på byggherrar.

Definitioner

Benämning	Definition
Bebyggd fastighet	Mark med egen fastighetsbeteckning med befintliga byggnader och/eller anläggningar
Obebyggd fastighet	Mark med egen fastighetsbeteckning utan befintliga byggnader och/eller anläggningar
Exploatering	Avser åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor, industrier och verksamhetslokaler. I markexploateringsverksamheten ingår även byggnation av kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA-system, värmeanläggningar, el och telesystem med mera
Exploateringsavtal	Ett avtal mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare om genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.
Markanvisning	Överenskommelse mellan kommun och byggherre vilken ger byggherren rätt att under begränsad tid arbeta med utveckling av byggprojekt inom ett avgränsat markområde
Markanvisningsavtal	Avtal som reglerar villkoren för en markanvisning. Avtalet ger även byggherren rätt att under en viss tid och villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av bebyggelse eller annan exploatering inom ett avgränsat markområde
Samhällsbyggnadsprocessen	Beskriver hela arbetskedjan från idé till färdig byggnad, anläggning eller infrastruktur

Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid och på givna villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger.

Markanvisning i Herrljunga kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts.

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. Tecknas markanvisningsavtal innan detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplanen vinner laga kraft.

Genom markanvisning har kommunen möjlighet att få in fler aktörer. Herrljunga kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av aktörer, såväl stora rikstäckande utvecklare som mindre lokala företag.

Markanvisningsmetoder

En markanvisning kan genomföras på olika sätt och Herrljunga kommun använder sig idag av två metoder: Anbudsförfarande och Direktanvisning. Vilken typ av markanvisning som används beror bland annat på om lagakraftvunnen detaljplan finns för området. Kommunen har även enskilda småhustomter samt industri- och verksamhetstomter till salu till ett fast pris.

Anbudsförfarande

Normalfallet vid en markanvisning är att kommunen använder sig av ett anbudsförfarande. Byggherrar får då lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån ett antal villkor som kommunen satt upp. Hur ingående dessa villkor är vid en enskild markanvisning varierar och beror bland annat på hur långt området kommit i detaljplanprocessen och vilka ambitioner kommunen har med området.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen väljer ut en byggherre som får markanvisningen. Direktanvisningen initieras av byggherren genom att denne hos kommunen anmäler om intresse av att förvärva ett visst markområde. Generellt bör en intresseanmälan till en markanvisning innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av bostadstyper, upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet.

Direktanvisning kan också vara aktuellt i områden där en detaljplan är antagen och fastigheten tidigare funnits ute för markanvisning. Uppfattar kommunen att det finns ett bredare intresse, ska en ansökan om direktanvisning inte direkt leda till en markanvisning innan andra byggherrar också beretts möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska kommunen i första hand använda sig av ett anbudsförfarande.

Tomter till försäljning

Småhustomter

Kommunen har enskilda småhustomter till salu i flertalet av kommunens orter, där aktuellt utbud presenteras på kommunens hemsida. Dessa tomter säljs till privatpersoner till ett förbestämt pris, för vilket anslutningsavgifter för VA tillkommer¹.

Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en byggherre sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.

Mark för verksamhetstomter

Kommunen har verksamhetstomter till salu på flertalet platser i kommunen, där utbudet presenteras på kommunens hemsida. Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt som direktanvisning. Dessa tomter säljs till ett förutbestämt pris för råmark, där kostnader för planavgift, VA, avstyckning etc. tillkommer. Priset för verksamhetstomter värderas vid varje tillfälle enligt beslut av Kommunstyrelsen DNR KS 210/2017 215.

Inför en etablering kan kommunen teckna ett optionsavtal som ger köparen möjlighet att undersöka och förbereda sig innan köpet sker. Ett optionsavtal är tidsbegränsat till maximalt 2 år efter undertecknat avtal i det fall att en färdig detaljplan med avstyckade fastigheter finns och till maximalt 3 år om planarbetet och avstyckningen ej är avslutat. Kan ett köp inte genomföras inom denna tid upphör optionen, utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att bägge parter så önskar. I övrigt gäller samma allmänna förutsättning som för ett markanvisningsavtal.

Ansökan och handläggning

I Herrljunga kommun är det Kommunstyrelsen som beslutar om ett markområde ska gå ut för markanvisning och i vilken form det ska ske, baserat på reglementet.

Kommunstyrelsen beslutar om markanvisningsavtalets utformning eller motsvarande avtal, alternativt Tekniska förvaltningen på delegation av Kommunstyrelsen.

Tekniska förvaltningen handlägger markanvisningar och samordnar genomförandet.

Detaljplaner som görs med standardförfarande antas av Bygg- och miljönämnden, utökat förfarande antas av Kommunfullmäktige.

Byggherren kan också komma att ha kontakt med t.ex. Bygg- och miljöförvaltningen angående genomförandefrågor.

För att få information om aktuella markanvisningar kan en byggherre anmäla sig till Tekniska förvaltningen som för en lista över byggherrar som visat intresse av att bygga i Herrljunga kommun. Intresselistan används som underlag för informationsutskick, inbjudningar till markanvisning mm. Det

¹ När kommunen är exploatör lägger en entreprenör ner VAsledningar vilket sedan faktureras beställaren (i detta fall kommunen). I samband med godkänd besiktning köper Herrljunga Vatten AB (som huvudman för VA) ut ledningarna från kommunen. När dessa ledningar är köpta etablerar Herrljunga Vatten AB förbindelsepunkter till varje fastighet som förmedlas fastighetsägaren (i detta fall kommunen). I samband med denna förmedling inträder avgiftsskyldighet och därmed faktureras kommunen.

är upp till varje enskild byggherre att se till att de kontaktuppgifter som har lämnats in stämmer och är uppdaterade.

Hur hanteras inkomna förslag och intresseanmälningar?

Efter att en intresseanmälan har skickats in får byggherren normalt ett besked inom 3 månader. Vid mer komplexa projekt kan handläggningstiden vara längre. Avgörande för handläggningstiden är också kvaliteten på intresseanmälan.

Efter att intresseanmälan inlämnats för markanvisning utser Kommunstyrelsen, alternativt Tekniska förvaltningen på delegation vem som får gå vidare i markanvisningsprocessen och Kommunfullmäktige beslutar sedan utifrån förslaget. Ett sådant beslut om markanvisning till en byggherre initierar en förhandling om att upprätta ett markanvisningsavtal mellan parterna. Tekniska förvaltningen informerar övriga intressenter samt lägger ut information på kommunens hemsida om vilka som ansökt och vem som vunnit.

Den anbudsgivare som antas kommer tillsammans med kommunen att upprätta ett markanvisningsavtal som reglerar byggnation och förutsättningar. När förutsättningarna för att realisera projektet är klara kan ett genomförandeavtal och ett köpeavtal tecknas. Ett köp för överförande av äganderätten av marken genomförs sedan.

Villkor för markanvisning

Vid varje enskild markanvisning presenterar kommunen bedömningsgrunder för det specifika området. Sådana bedömningsgrunder kan omfatta t.ex. val av upplåtelseformer, kvalitets- och miljöprofil, kvalitets- och nytänkande samt hållbarhet i fråga om utformning och bebyggelsestruktur hos byggherren. Utöver det tar kommunen hänsyn till byggherrens ekonomiska stabilitet, hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts samt om kommunen vill fördela projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans.

Vad regleras i ett markanvisningsavtal?

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor avtalas för att fördela ansvar och kostnader mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. I priset ska det framgå vad som är markpriset och vad som är exploateringskostnader som byggherren ska stå för. Hur priset sätts är beroende av när i detaljplaneskedet ett avtal tecknas.

Byggherren bekostar alltid:

- Detaljplan och utredningar
- Anslutningsavgifter till VA, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.
- Flytt av ledningar.

Byggherren kan också komma att bekosta:

- Byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning.

Det ska i avtalet också framgå hur åtaganden ska fördelas mellan parterna. Hur VA, dagvatten, parkering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

Övriga allmänna förutsättningar gäller också för markanvisning:

- En markanvisning från Herrljunga kommun är tidsbegränsad till maximalt 2 år efter undertecknat avtal. Kan inte ett köp träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till byggherren. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren, och måste ske skriftligen.
- Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden skall överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller ej.
- En markanvisning får återtas inom tidsbegränsningen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- En markanvisning får inte överföras till annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även vid väsentlig förändring av byggherrens verksamhet.
- Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Herrljunga kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagkraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- De regler och riktlinjer som Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen fastställt som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas.
- Herrljunga kommun har rätt att vid behov bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen.
- Herrljunga kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.

Markprissättning

Utöver kostnaden för marken kan det tillkomma exploateringskostnader och/eller exploateringsavgift för området innan det kan bebyggas. Det kan t.ex. vara kostnader för detaljplanearbetet samt utbyggnad av vägar och allmän plats, som är nödvändiga för att genomföra exploateringen.

Vid anbudsförfarande kommer kommunen att använda ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet väljs baserat på de förutsättningar och villkor som är satta för respektive område. För varje område finns ett acceptpris för marken för att markanvisningen ska genomföras. När det är svårt att göra en bedömning av marknadsvärdet kan kommunen använda sig av en värderingsman.

Säkerställande av avtal

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t.ex. genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, exempelvis moderbolagsborgen.

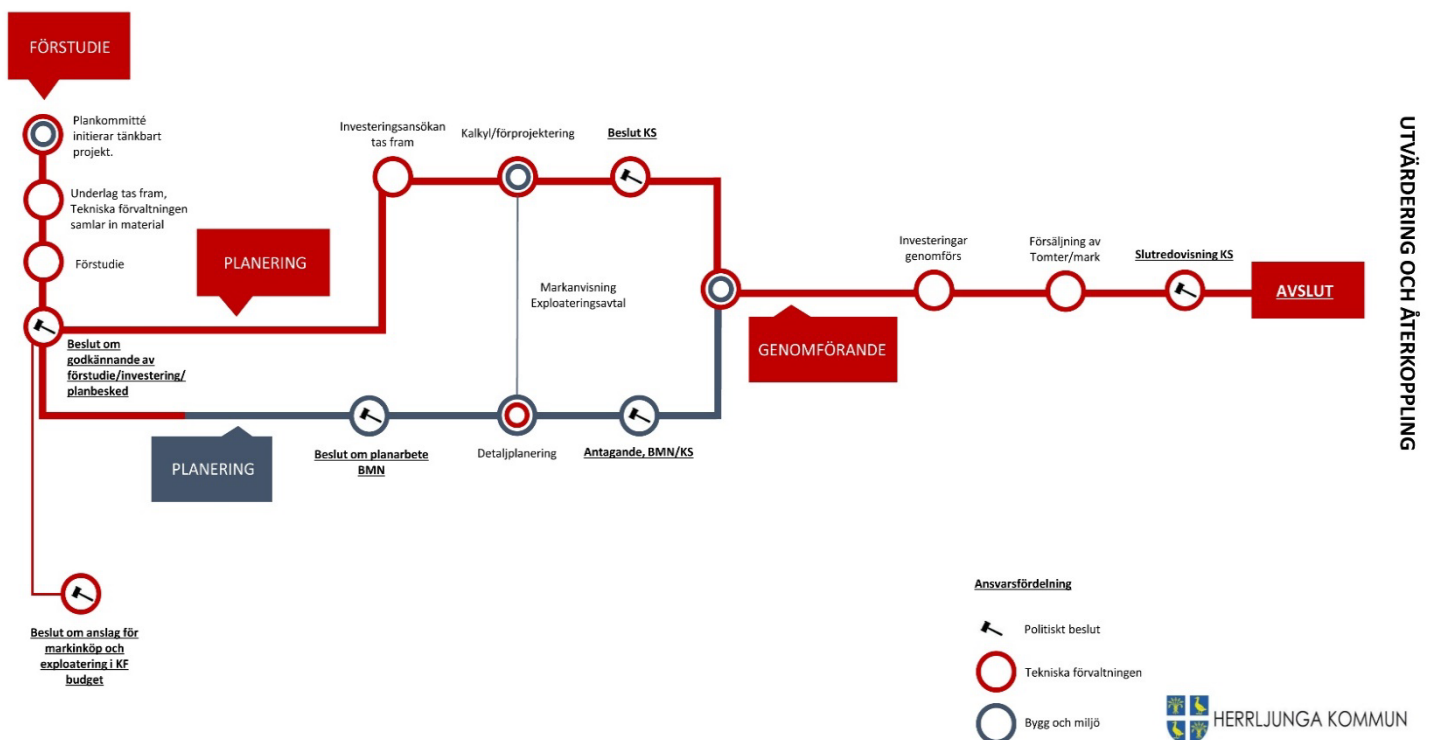
I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Exploatering

Exploateringsprocessen

Exploateringsprocessen är uppdelad i fyra olika faser, förstudie, planering, genomförande och avslut. I varje fas aktualiseras olika redovisnings- och budgetfrågor. Nedan visas bild över exploateringsprocessen samt beskrivning av de olika faserna.

EXPLOATERINGSPROCESSEN



Förstudie

I förstudiefasen tar Plankommittén fram nya tänkbara projekt. Tekniska förvaltningen bär ansvaret för att ta fram material och begära in underlag från berörda förvaltningar och bolag samt budget och tidsplan för framtagande av detaljplan. Förstudierapporten lyfts sedan till Kommunstyrelsen för godkännande att fortsätta projektet.

I samråd med ekonomifunktionen, tas en investeringsansökan fram avseende förväntade planerings- och utredningsutgifter.

Redovisnings- och budgetfrågor

Om det är aktuellt att påbörja planerings- och utredningsarbete för ett projekt där kommunen är exploatör ska det också fattas beslut om investeringsmedel för planerings- och utredningsutgifter. I investeringsplanen som fastställs i samband med Kommunfullmäktiges beslut om budget ska det varje år finnas anslag för *markinköp och exploatering*.

I den inledande fasen ska det normalt sett inte uppstå några utgifter gällande exploateringsprojektet.

Planeringsfas

I planeringsfasen tas underlag och kalkyler fram för genomförande av ett exploateringsprojekt av Tekniska förvaltningen samt Bygg- och miljöförvaltningen.

Här analyseras noggrant förutsättningarna för att sälja den mark som avses, vilka marknadsförutsättningar som föreligger, vilka investeringar som måste göras på området för att kunna sälja avsedda tomter etc.

Bygg- och miljöförvaltningen tar fram detaljplan för området och analyserar frågor gällande marklösen, teknisk försörjning, geoteknik etc.

För att komma vidare till nästa steg i exploateringsprocessen, *genomförandefasen*, ska en investeringsansökan avseende det faktiska genomförandet för det aktuella området ha beslutats och vara en del av budgetprocessen för kommande år. Investeringsansökan ska innehålla en kalkyl över vilka utgifter och inkomster som området förväntas generera. Om investeringsansökan visar att de förväntade utgifterna överstiger de förväntade inkomsterna ska det följas av ett finansieringsbeslut i Kommunstyrelsen.

Redovisnings- och budgetfrågor

I planeringsfasen ska normalt de första utgifterna för exploateringsprojektet uppstå. Utgifterna ska bokföras på ett sådant sätt så att exploateringsprojektets utgifter och inkomster tydligt kan särskiljas i redovisningen. Konteringen av utgifter och inkomster ska ske på specifika koddelar avsedda för respektive projekt och objekt.

I planerings- och utredningsfasen ansvarar Tekniska nämnden för att det görs uppföljningar av den beslutade investeringen enligt gällande uppföljningsprocess.

Om det beslutas att exploateringsprojektet inte ska genomföras eller av någon annan anledning inte genomförs ska nettot av de utgifter och inkomster som bokförts på projektet kostnadsföras.

För att en rättvisande fördelning av inkomster och utgifter ska kunna göras i redovisningen krävs att tekniska nämnden vid budgeteringen tar fram en procentuell fördelning av utgifter mellan tomtmark som ska säljas och övrig mark. Detaljplanen för det aktuella området är en god vägledning för en sådan fördelning.

Genomförandefas

I genomförandefasen genomförs de investeringar som beslutats och den framtagna tomtmarken säljs.

Redovisnings- och budgetfrågor

I genomförandefasen ansvarar Tekniska nämnden för att det görs uppföljningar av den beslutade investeringen enligt gällande uppföljningsprocess.

Innan en detaljplan för exploateringsområdet är beslutad bör alla utgifter som är att betrakta som anskaffningsvärde bokföras som anläggningstillgång. Först när detaljplanen är beslutad kan de delar av exploateringsmarken som är tomtmark omklassificeras till omsättningstillgång.

Vid årsbokslut ansvarar Tekniska förvaltningen och ekonomifunktionen gemensamt för att en värdering görs av varje pågående exploateringsprojekt där kommunen agerar som exploatör. Om verkligt värde för del av exploateringsområde som ännu inte avyttrats avsevärt avviker från bokfört värde, ska den under året uppkomna förlusten belasta det årets resultat.

Avslut

Avslut av ett exploateringsprojekt innebär att projektet slutredovisas. Slutrapporten beskriver bland annat projektets måluppfyllelse och fungerar som underlag för erfarenhetsutbyte. Rapporten lyfts först till Tekniska nämnden och sedan vidare till Kommunstyrelsen för godkännande.

För att avsluta ett exploateringsprojekt krävs att:

- Alla investeringsåtgärder är slutförda och inga fler utgifter bedöms tillkomma
- Merparten av tomterna är sålda.

Slutredovisning ska dock ske senast två år efter att de sista investeringsutgifterna har redovisats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Syftet med avtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter, alltså att säkerställa genomförandet av planen.

Exploateringsavtal tecknas innan detaljplan har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Kommunstyrelsen fattar det formella beslutet att ingå 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.

Handläggning

I Herrljunga kommun är det Kommunstyrelsen som beslutar om ett exploateringsavtal, alternativt Tekniska förvaltningen på delegation av Kommunstyrelsen. Detaljplaner som görs med standardförfarande antas av Bygg- och miljönämnden, utökat förfarande antas av Kommunfullmäktige.

Tekniska förvaltningen handlägger exploateringsavtal och samordnar genomförandet.

Bygg- och miljöförvaltningen handlägger detaljplaner. Byggherren kan också komma att ha kontakt med t.ex. Bygg- och miljöförvaltningen angående genomförandefrågor. Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. 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 detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de frågor finnas med som krävs för detaljplanens genomförande, alltså hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploatören å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen eller samfällighetsförening (exempelvis vägförening) m fl.

Nedan beskrivs kommunens riktlinjer gällande kostnader, ansvarsfördelning och omfattning.

Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplaneläggning

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med Bygg- och miljöenheten vid behov.

Gator och allmän platsmark inom planområdet

Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras finansieras och genomförs av exploatören. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå i avtalet.

Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

VA-ledningar samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploatören.

Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Herrljunga Vattens anvisningar gäller för anslutning till VA samt dagvatten.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning

I det fall gestaltungsprogram eller motsvarade finns, eller tas fram vid en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Exempel kan vara projektering samt byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen.

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska i dessa fall också framgå i avtalet.

Fastighetsbildning med mera

Eventuella fastighetsbildningskostnader så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar osv söks av kommunen och bekostas av exploatören.

Övrigt

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut mm samt tillträde.

Säkerställande av avtal

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör hanteras.

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t ex genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, exempelvis moderbolagsborgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Redovisning av exploateringsprojekt

Den ekonomiska redovisningen för kommuner regleras i lagen om kommunal bokföring och redovisning. I lagen stadgas att "bokföring och redovisning ska fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed". God redovisningssed är en allmän rättslig standard grundad på praxis och rekommendationer.

I frågor om värdering, redovisning, klassificering, definition av begrepp som anläggningstillgång och omsättningstillgång etc. följer kommunen de bestämmelser och rekommendationer som finns tillgängliga avseende kommunal exploatering. Reglerna inom området finns i första hand i kommunal bokföring och redovisningslag samt preciseras av Rådet för Kommunal Redovisning.

Regelverket innebär bland annat att utgifter för projektering i form av konsulter med mera ska räknas in i anskaffningsvärdet. Förutsättningen är naturligtvis att projekteringen leder till ett genomförande. Om bedömningen görs att projektet inte kommer att genomföras, ska projekteringsutgifterna kostnadsföras. Kommunens arbete med att upprätta detaljplan är också en del av projekteringsutgifterna. Utgifterna kan finansieras med följande typer av inkomster:

- Skattemedel
- Uttag av avgifter för planläggning och bygglov
- Genom markförsäljning till extern byggherre
- Genom tomtförsäljning

- Genom uttag av gatukostnadsersättning
- Genom uttag av anläggningsavgifter för VA, el, fjärrvärme, fiberdragning mm

Redovisning allmänt

Kommunens exploateringsredovisning utskiljs genom koddelen projekt. Samtliga externa intäkter och kostnader bokförs på denna projektkod, oavsett om utgiften/inkomsten kommer att träffa resultat- eller balansräkning. Alla inblandade aktörer i kommunen använder samma kod för redovisning på respektive projekt. Controller med ansvarsområde för Kommunstyrelsen och Tekniska nämnden ansvarar för underhåll av kodintervallet med stöd av redovisningsansvarig för anläggningsredovisningen.

Ett exploateringsområde består vanligtvis av tomtmark och mark med gemensamma anläggningar såsom gator, cykelvägar, lekplatser och grönområden. Dessa delar påverkar kommunens resultaträkning på olika sätt vilket beskrivs i nedantext.

Tomtmark

Utgifter för inköp och iordningsställande av tomtmark redovisas som en omsättningstillgång på balansräkningen, fram till dess att tomten säljs.

Markinköp där exploateringen inte påbörjas direkt redovisas som en anläggningstillgång i balansräkningen fram till dess att exploatering påbörjas.

Gemensamma anläggningar

Utgifter för att iordningsställa gemensamma anläggningar såsom gata, cykelväg, lekplats och grönområde redovisas som omsättningstillgång. När de är färdigställda klassificeras de om till anläggningstillgång och delas in i de komponenter som skrivs av över nyttjandeperioden.

Typer av exploateringsprojekt.

Alternativ 1 Kommunen äger marken och säljer tomterna

Mark köps in eller klassificeras om från anläggningstillgång till omsättningstillgång. När de gemensamma anläggningarna står klara delas de in i komponenter och läggs upp som en anläggningstillgång. Avskrivning sker sedan över nyttjandeperioden.

Alternativ 2 Extern aktör äger marken och säljer tomterna. Kommunen bygger de allmänna anläggningarna

I samråd med exploitören bygger kommunen ut de allmänna anläggningarna. När dessa är klara delas de in i komponenter och läggs upp som en anläggningstillgång och skrivs sedan av över nyttjandeperioden.

Alternativ 3 som alternativ 2 men extern aktör bygger själv ut de allmänna anläggningarna och överlåter dem sedan till kommunen

Exploatören bygger de gemensamma anläggningarna och överlåter sedan dessa till kommunen (med eller utan vederlag). De övertagna anläggningarna indelas i komponenter utifrån en bedömd återanskaffningskostnad. De komponenter som bedöms ha evig livslängd bokas mot anläggningstillgång och resultaträkning på innevarande år. De komponenter som bedöms ha en begränsad livslängd bokas mot anläggningstillgång och skrivs av över nyttjandeperioden.

Budget

Herrljunga kommuns arbete med exploateringsprojekt följer en process, där ekonomiska kalkyler och budgetering ingår. En gång per år fastställer Kommunfullmäktige en sammanställd exploateringsbudget för kommunen. Det sker genom fullmäktiges årliga beslut om budget och plan för kommande treårsperiod. I den sammanställda exploateringsbudgeten ingår projekt med beslut om förstudie och där planarbete eller utbyggnad förväntas ske under planperioden.

Avsteg från riktlinjer

I Herrljunga kommun är det Kommunstyrelsen respektive Kommunfullmäktige som har ansvar för att ingå markanvisningsavtal respektive exploateringsavtal. De får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

Bilaga Krav på byggherrar

Här redovisas de krav som ställs på byggherrar vid markanvisning och exploateringsavtal. Kraven är indelade i tre delar, ekonomisk stabilitet, bebyggelse av god kvalitet både i aktuella projekt samt i referens projekt samt långsiktig hållbarhets-/miljöprogram.

Ekonomisk stabilitet

A. Redovisning av ägarförhållanden och koncernstruktur

- Byggherren ska ha ett transparent ägarskap. Alla ägare förtecknas och medger kreditupplysning
- Redovisning av aktiebok
- Byggherren ska ha en tydlig ledning där roller i form av VD, ekonomichef/ansvarig, aktuell projektledare samt revisor förtecknas och medger kreditupplysning
- Tydlighet kring vilka som är ägare respektive ledamöter
- Ägarhistoriken ska vara tydlig och skälig
- Om någon företrädare för bolaget har varit inblandad i konkurs ska förvaltarberättelse samt skriftlig personlig redogörelse för omständigheterna kring konkursen lämnas in. Förvaltarberättelse kan fås från konkursförvaltare

Bedömningskriterium för ovan:

- Inget ägarbyte inom de senaste två åren eller där det senaste ligger inom 6 månader
- Tydlighet kring kopplingen mellan ägare och ledning
- Ägare, ledning- eller nyckelpersoner har varit inblandade i max en konkurs
- Ägare eller personer i bolagets ledning är inte misstänkta eller dömda för brott inom området för näringsverksamhet

B. Ekonomi och finansiering

- Redovisning av byggherrens bokslut för de 2 tidigare åren, alternativt så långt tillbaka som finns. Om företaget är mer nystartat än så.
- Redovisning av byggherrens ekonomi under innevarande år
- Finansieringsplan för projektet inkluderande referenser för kontroll av status, exempelvis bankkontakter
- Vid finansiering av privat långgivare eller andra externa aktörer ska verifikationer inlämnas som visar varifrån den privata långgivaren har fått ut pengarna

Bedömningskriterium för ovan:

- Byggherrens finansiering ska vara transparent och rimlig
- Uppföljningsbara referenser mellan tidigare projekt och byggherrens verksamhet, omsättning och vinst. För t.ex. nystartade företag som inte har tidigare projekt utgår detta bedömningskriterium
- Byggherrens aktuella kreditvärdighet enligt Bolagsverket inte lägre än "B"

C. Vandel

- Byggherren redovisar eller intygar att nuvarande/tidigare verksamhet eller projekt inte omfattas av någon tvist eller brottsmisstanke.

Bedömningskriterium för ovan:

- Byggherrens tidigare verksamheter och projekt ska vara vandelsfria, om tidigare projekt finns. För nystartade företag gäller att nuvarande verksamhet eller projekt är vandelsfria
- Inga pågående tvister eller brottsutredningar kring skatt, moms, svart arbetskraft eller arbetsmiljöbrott
- Inga pågående tvister eller omfattande klagomål på tidigare projekt, om tidigare projekt finns. För nystartade företag gäller att det inte finns några pågående tvister eller omfattande klagomål på pågående eller tidigare projekt där personal haft en framträdande roll. Om inga tidigare eller pågående projekt finns med hänsyn till att företaget är nystartat utgår detta bedömningskriterium
- Max en anmärkning under innevarande år för Arbetsmiljöverkets inspektioner. Ingen anmärkning får vara av allvarlig art
- Skatteverkeskontroll är klassad som "OK"

D. Projektorientering

- Byggherren ska ha god kunskap av branschen och tillförsäkra ett långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform
- Redovisning sker av ledningen- och nyckelpersoners utbildning och referenser
- Redovisning sker av planerade resurser i form av projektörer respektive entreprenörer
- Redovisning av tidigare projekt med relevanta referenser. För nystartade företag kan referenser från tidigare arbetsgivare för person i ledande ställning i aktuellt projekt användas om inga tidigare projekt finns

Bedömningskriterium för ovan:

- Personer i ledande ställning hos byggherren har relevant utbildning
- Personer i ledande ställning hos byggherren har erfarenhet från tidigare liknande projekt. För nystartade företag kan erfarenhet från tidigare arbetsgivare visas förutsatt att personen haft liknande roll i de projekten
- Projektörer och entreprenörer ska ha en ordnad ekonomi, vara väl etablerade och ha erforderliga resurser, inte ha några anmärkningar från arbetsmiljöverket, inte omfattas av tvister eller domar om skatt eller svart arbetskraft
- Referenser och genomförande av tidigare projekt ska vara goda och ingen allvarlig kritik ska finnas. För nystartade företag kan referenser från tidigare arbetsgivare för person i ledande ställning i aktuellt projekt användas

Bedömning av byggherrens ekonomiska stabilitet sker genom en avvägning av områdena A, B, C och D enligt nedantabell:

Uppfyllnad av kriterier	Bedömning
Få alternativt inga kriterier är uppfyllda	Diskvalificeras
Flertalet kriterier är inte uppfyllda	Diskvalificeras
Flertalet kriterier är uppfyllda	Kan eventuellt accepteras
Alla alternativt nästan alla kriterier är uppfyllda	Accepteras

I de fall då flertalet kriterier uppfylls ligger ansvaret på kommunen att utvärdera om byggherren kan accepteras eller inte. Kommunen ska då tydligt redovisa varför man valt att acceptera eller inte acceptera en byggherre där flertalet kriterier är uppfyllda.

Bebyggelse av god kvalitet

Byggherren ska garantera färdigställande av bebyggelse av god kvalitet. Vid bedömning av byggherrens förmåga att säkerställa en bebyggelse av god kvalitet tar kommunen hänsyn till tidigare genomförda projekt med avseende på kvalitet, arkitektur och genomförandekraft. Vid markanvisningar kan särskilda krav avseende kvalitet ställas och i det fall ett kvalitetsprogram upprättas under planeringen bifogas det till genomförandeavtalet.

I det fall tidigare projekt inte finns, t.ex. då byggherrens företag är nystartat och där av inte kan redovisa tidigare projekt görs en noggrannare bedömning för det aktuella projektet och det material som byggherren redovisar. Kommunen kan komma att be om ytterligare alternativt utförligare material och upprättande av planer för att säkerställa god kvalitet.

Långsiktig hållbarhets- och miljöarbete

Byggherren ska kunna redovisa att man arbetar med långsiktig hållbarhet och miljö i sina projekt. Redovisning kan ske i form av byggherrens beslutade kriterier eller på annat vis visa hur arbetet sker.