

## Mark- och exploateringsverksamhetens processer

### *Exploateringsprocessen*

Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål så som bostäder, affärer, kontor, industrier skolor, kultur, idrott m.m. Exploateringsprocessen består av stegen planera, genomföra och förvalta. I planeringsfasen tas en förstudie fram. När förstudien har beslutats startar genomförandefasen och exploateringsprojektet påbörjas med tillhörande delprojekt detaljplan och utbyggnad infrastruktur. I den sista fasen i exploateringsprocessen lämnas allmänna anläggningar över till drift och underhållsorganisationen i teknikförvaltningen. Exploateringsverksamheten styrs av exploateringsplan och budget som beslutas av regionfullmäktige.

### *Förstudier*

I exploateringsprocessens planeringsfas tas en förstudie fram som belyser de tekniska förutsättningarna och planförutsättningarna för området tillsammans med ekonomi, genomförande och tidsplan. Om regionstyrelsen, utifrån förstudien, beslutar att ett exploateringsprojekt ska genomföras så lyfts det in i exploateringsplan och budget

För markbehov som avser Region Gotlands egna verksamheter kan en förstudie också tas fram. I detta fall bekostas förstudien av den förvaltning som har behovet. Resultatet av en förstudie ska kunna användas som underlag inför ett beslut om marktilldelning eller för ansökan om ett planbesked för framtagandet av en ny- eller ändrad detaljplan alternativt för beslut om start av ett exploateringsprojekt. Marktilldelning kan ske av planerad och oplanerad mark och vilket politiskt beslutande organ som är behörig i respektive fråga regleras av tekniska nämndens och regionstyrelsens reglementen.

### *Exploateringsprojekt*

Ett exploateringsprojekt definieras som ett sammanhängande projekt som har en kommunal ekonomi, en planprocess och utbyggnad som avser allmänna anläggningar samt i regel ett genomförandevalt (markanvisnings- eller exploateringsavtal) med extern part.

Allmänna anläggningar är gemensamma anordningar som en kommun ansvarar för, såsom gator, belysning, park- och naturområden samt vatten- och avloppssystem.

Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål, som bostäder, affärer, kontor, industrier skolor, kultur, idrott m.m. Exploateringsprojekt startas genom beslut i regionstyrelsen efter att en förstudie utförts. Medel till exploateringsprojektet äskas i exploateringsplan och budget som beslutas av regionfullmäktige.

För att driva ett exploateringsprojekt krävs personella resurser i form av:

- Projektledare, Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare detaljplan, Planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare utbyggnad infrastruktur, Projektledare, teknikförvaltningen
- Parkplanering, Landskapsarkitekt, teknikförvaltningen
- Trafikplanering, Trafikplanerare/Trafikingenjör, teknikförvaltningen
- Vatten och avloppsplanering, VA-planerare, teknikförvaltningen
- Controller, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver dessa kompetenser behövs ytterligare resurser från verksamheter inom samhällsbyggnadsprocessen, som exempelvis markingenjör, bygglovshandläggare, miljöingenjör, regioneolog med flera. I exploateringsprojekt krävs oftast även stöd från externa konsulter.

# Exploateringsprocessen

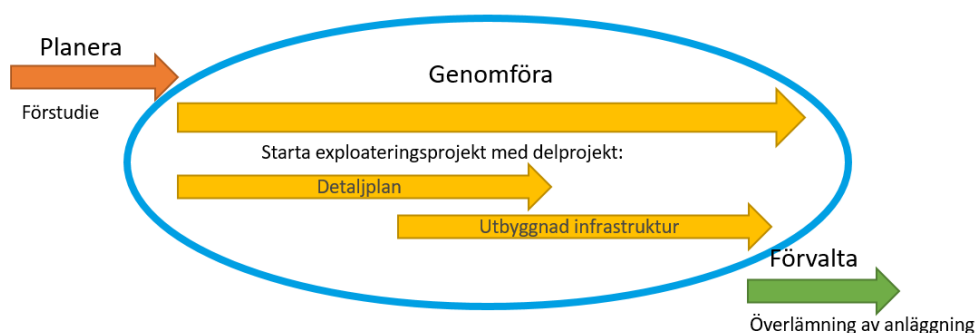


Bild 3. Övergripande bild över exploateringsprocessen.

## Stadsutvecklingsprojekt

Ett stadsutvecklingsprojekt består av flera exploateringsprojekt och infrastrukturprojekt vilket medför att det behövs flera resurser av samma kompetens inom stadsutvecklingsprojekten. Stadsbyggnadsprojekten pågår också under en lång tid.

## Markanvisning

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

*"Markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande".*

En markanvisning syftar till att senare leda till att ett bindande avtal tecknas om upplåtelse eller överlåtelse av mark som Region Gotland äger. Avtalet ska innehålla villkor för exploateringen i syfte att säkerställa att en detaljplan kan genomföras så att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Region Gotland tillämpar olika metoder för markanvisning som beskrivs nedan. Val av metod bedöms från fall till fall utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten.

Markanvisning kan ske innan, under eller efter avslutad detaljplaneprocess.

## Markanvisning – tävling

Med tävlingsförfarande avses att Region Gotland utlyser en tävling antingen på den öppna marknaden eller genom att särskilt bjuda in ett mer begränsat antal intressenter till att lämna anbud på fastigheten utifrån de förutsättningar och villkor som kommunen uppställt i markanvisningen. Inkomna förslag ska utvärderas av utsedd utvärderingsgrupp som angivits i tävlingsförutsättningarna. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, ska erbjudas att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att enligt givna villkor och under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal). Tävlingsförfarande ska ske transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt.

## Markanvisning – direktanvisning

Direktanvisning innebär att Region Gotland erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, en

option om förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter. Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt.

#### *Markanvisning – anbud*

Vid markanvisning kan ett anbuds förfarande förekomma och syftet är att stimulera konkurrens. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning, men används i de flesta fall främst för anbud gällande pris. I normalfallet vinner högsta anbud, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsfrågan uppfylls.

#### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal definieras enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som ”avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.” Detta innebär att riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då Region Gotland i huvudsak inte är markägare.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I exploateringsavtalet ska Region Gotland och byggherrens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen regleras.

#### Fastighetsöverlåtelse

##### *Försäljning av fastigheter*

Fastighetsförsäljningar kan ske i egen regi exempelvis via markanvisning eller vid friköp av tomträtt. Fastighetsförsäljning sker även via uppdrag till regionens upphandlade fastighetsmäklare.

##### *Förvärva fastigheter*

Mark- och exploateringsverksamheten arbetar även med förvärv av fastigheter när behov uppstår. Förvärv kan ske av både bebyggda och obebyggda fastigheter.

##### *Gåva av fastighet*

Mark- och exploateringsverksamheten arbetar även med ärenden gällande gåva av fastighet.

#### Upplåtelse av fastighet

Upplåtelse av fastighet kan ske på olika sätt genom nyttjanderätt såsom arrende, tomträtt eller servitut.

##### *Arrende*

Arrende är en form av nyttjanderätt där en markägare upplåter mark till en arrendedator mot ersättning. Region Gotland arrenderar ut mark för olika ändamål till både enskilda personer och till företag. Vid markupplåtelse tecknas skriftliga avtal som reglerar villkoren för den specifika upplåtelsen. Nyttjanderätt kan upplåtas i maximalt 50 år, eller 25 år om marken är inom detaljplanerat område.

Det finns fyra olika typer av arrenden; jordbruksarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende.

#### *Jordbruksarrende*

Vid ett jordbruksarrende upplåts marken för brukande som betes- och åkermark. Genom att arrendera ut jordbruksmark verkar Region Gotland för ett levande lantbruk och en öppen landskapsbild.

#### *Anläggningsarrende*

Ett anläggningsarrende utmärks av att arrendatorn har rätt att uppföra en eller flera byggnader för kommersiell verksamhet inom arrendestället.

#### *Bostadsarrende*

Bostadsarrende innebär att arrendatorn får bygga och nyttja ett bostadshus inom arrendestället.

#### *Lägenhetsarrende*

Ett lägenhetsarrende är en upplåtelse som inte är att anse som jordbruks-, anläggnings- eller bostadsarrende.

#### *Markägarmedgivande*

Ett markägarmedgivande kan vara lämpligt för ett ändamål som inte omfattas av någon av de fyra arrendetyperna eller för annat tillfälligt nyttjande av Region Gotlands mark.

#### *Jakträttsupplåtelse*

Jakträttsupplåtelse innebär att en person eller en sammanslutning, till exempel ett jaktlag, ges rätt att jaga på någon annans fastighet. Region Gotland kan om det anses föreligga behov för det upplåta mark för jakt. Syftet med jakträttsupplåtelser på regionens mark är att säkerställa en god viltvård.

#### *Tomträtt*

En tomträtt ger en privatperson eller ett företag rätten att använda Region Gotlands mark mot en årlig avgift, en så kallad tomträttsavgäld. Den som använder markområdet kallas tomträttshavare. En tomträttshavare får i princip använda marken på samma sätt som en fastighetsägare. Det innebär att tomträttshavaren också har ett ansvar som motsvarar fastighetsägaransvaret. För nyttjandet av tomten betalar tomträttshavaren en årlig avgift till Region Gotland, en tomträttsavgäld. Denna fastställs för varje avgäldsperiod, vilken normalt är 10 år, med utgångspunkt i markens värde. Är regionen och tomträttsinnehavaren inte överens om avgäld kan ett stämningsförfarande genomföras.

#### *Servitut*

En fastighetsägare kan ansöka om ett så kallat avtalsservitut, om en fastighet på något sätt behöver nyttja kommunens mark. Servitut är en rättighet som till skillnad från nyttjanderätter är knuten till en fastighet. Vanliga exempel på servitut är dricksvattentäkt, väg eller brygga. Servitut ger en fastighet rätt att nyttja mark på en annan fastighet för ett visst ändamål. Servitut gäller i regel för evigt vilket också är en skillnad mot nyttjanderätterna. För servitutsupplåtelser tas en marknadsmässig engångsavgift ut, vilket kallas intrångsersättning. Ersättningens storlek värderas för varje specifikt fall.

#### *Förvalta markreserv*

Mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för att förvalta regionens obebyggda markreserv. Här ingår även förvaltning av skog. En landskapsingenjör på teknikförvaltningen arbetar med förvaltning av skog tillsammans med mark- och exploateringsavdelningen.

#### *Sakägare lantmäteriförrättning*

Mark- och exploateringsavdelningen representerar regionen som sakägare i lantmäteriförrättningar.

#### *Fastighetsskatt och taxering*

Mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för de fastigheter som ingår i regionens obebyggda markreserv.

#### *ÖP, FÖP och program*

Mark- och exploateringsavdelningen deltar med expertkunskap i framtagande av översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och program.

#### *Detaljplaner*

Mark- och exploateringsavdelningen deltar med expertkunskap i framtagande av regionens samtliga detaljplaner.

#### *Remisser*

Mark- och exploateringsavdelningen svarar på både interna och externa remisser.

#### *Inkommande ärenden*

Mark- och exploateringsavdelningen hanterar ärenden som inkommer via e-post, telefon, infracontrol och W3D3.

#### *Marksanering – Region Gotland som huvudman*

Mark- och exploateringsavdelningen bedriver också de projekt där Region Gotland har tagit på sig huvudmannaskapet för utredning och sanering av förorenade markområden.