

# Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning

---



Diarie-/dokumentnummer: KS/2024/560  
Beslut: 2024-11-06  
Beredande politiskt organ: KF § 133  
Ersätter tidigare beslut: KS/2017:286, antagen KF 2017-10-03, §74  
Reviderad: KS/2026:232 antagen KF 2026-06-02, §53  
Giltighetstid: Tillsvidare  
Dokumentansvarig: Mark- och exploateringsenheten

## INNEHÅLL

<b>1. GENERELLT</b>	<b>2</b>
1.1. Bakgrund och syfte	2
1.2. Beslut om markanvisning	2
1.3. Uppföljning och revidering av riktlinjerna	2
<b>2. RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING</b>	<b>2</b>
2.1. Vad är en markanvisning?	2
2.2. Mål	2
<b>3. VÄRDERINGSPRINCIPER VID MARKANVISNINGAR</b>	<b>3</b>
3.1. Prissättning vid försäljning av kommunal mark	3
3.1.1. Definition av BTA	3
3.1.2. Prissättning vid markanvisning	3
3.2. Hur genomförs en markanvisning?	3
3.2.1. Anbudsförfarande	3
3.2.2. Markanvisningstävling	4
3.2.3. Direktanvisning	4
3.3. Ansökan och handläggning	4
3.3.1. Intresseanmälan	4
3.3.2. Inbjudan	4
3.3.3. Inkomna förslag, anbud	5
3.4. Villkor för markanvisning och val av exploatör	5
3.5. Markanvisningsavtalets innehåll	5
3.6. Marköverlåtelseavtal	6
<b>4. RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL</b>	<b>7</b>
4.1. Vad är ett exploateringsavtal?	7
4.2. Handläggning	7
4.2.1. När tecknas exploateringsavtal?	7
4.2.2. Vad regleras i exploateringsavtal?	7
<b>5. MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING, (VÄRDEÅTERFÖRING AV KOMMUNALA INVESTERINGAR)</b>	<b>8</b>
5.1. Bakgrund	8
5.2. Möjligheter till medfinansieringsersättning	8
5.3. Influensområden	8
5.4. Värdenivåer	8
5.5. Ersättningsnivåer	9
5.5.1. Beräkning av medfinansieringsersättning, exempel:	9
5.6. Betalningstidpunkt	9
5.7. Ändrade förutsättningar	9
5.8. Aktuella projekt	10
5.8.1. Trafiksystem Centrala Partille (TCP)	10
<b>6. REFERENSER</b>	<b>11</b>
<b>7. PROCESSBESKRIVNING</b>	<b>12</b>
7.1. Tidslinje detaljplaneprocessen Markanvisning och Exploateringsavtal	12
7.2. Processer	12

## 1. Generellt

### 1.1. Bakgrund och syfte

Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer på byggherrar som vill exploatera mark och syftar till att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisningar av kommunal mark och exploateringsavtal vid utveckling av annans mark.

### 1.2. Beslut om markanvisning

I Partille kommun beslutar kommunstyrelsen om ett markområde ska gå ut för markanvisning samt vilket förfarande som ska tillämpas. Det sker vanligtvis i samband med beslut att påbörja planläggning av ett område.

### 1.3. Uppföljning och revidering av riktlinjerna

I samband med att avtal tecknas ansvarar Samhällsbyggnadskontoret för att riktlinjerna följs. Samhällsbyggnadskontoret ansvarar vidare för uppföljning och eventuell revidering av riktlinjerna, men det är kommunfullmäktige som beslutar om eventuell revidering av riktlinjerna.

## 2. Riktlinjer för markanvisning

### 2.1. Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under vanligtvis två år och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Om skäl föreligger, till exempel att detaljplan inte vunnit laga kraft, kan avtalet förlängas med ett år i taget.

Om markanvisning sker i ett tidigt skede kan det innebära att exploatören är delaktig och har en aktiv roll i framtagande av detaljplan, utredningsarbete och framställande av projektets ramar. Om markanvisning i stället sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft innebär det att merparten av förutsättningarna är klarlagda och exploatören har begränsad möjlighet att påverka.

### 2.2. Mål

- Tydliggöra hur kommunens markanvisningar hanteras.
- Markanvisningar ska främja konkurrens och mångfald.
- Markanvisningsprocessen ska vara förutsägbar och transparent.
- Markanvisningen ska bidra till kommunfullmäktiges strategiska mål och resultatmål.
- Markanvisningen ska följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.
- Markanvisningen ska sträva efter för platsen lämpliga hållbarhetsmål.

### **3. Värderingsprinciper vid markanvisningar**

#### **3.1. Prissättning vid försäljning av kommunal mark**

Kommunen ska alltid vid försäljning av kommunal mark säkerställa att marken säljs till marknadspris. Försäljning av fastigheter ska antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller att priset baseras på en värdering av oberoende auktoriserad värderingsman som genomförs innan försäljningen. I värderingen bör samtliga kända omständigheter ingå tex framtida infrastrukturella åtgärder som kan öka värdet på marken.

Kommunen tar som huvudregel betalt för byggrättens maximala kvadratmeter ljus BTA som tillåts enligt gällande detaljplan. Kommunen tar i normalfallet inte betalt för friliggande komplementbyggnader t.ex. cykelförvaring, förråd, tvättstuga eller för balkonger. Inglasade och klimatskyddade balkonger samt terrasser, som på ett uppenbart sätt bidrar till bostadens värde, samt eventuella byggnadsdelar som sträcker sig in på kommunens mark tar kommunen som huvudregel betalt för. Vad gäller souterrängyta görs en bedömning i det specifika fallet.

Kommunen kan justera det antal kvadratmeter ljus BTA som ska betalas för, enligt särskild överenskommelse. Kommunen har rätt att ta betalt för byggrätt under mark (mörk BTA) om denna byggrätt har ett marknadsvärde för verksamheter tex handelsändamål. Vid justerad köpeskilling enligt ovan har Kommunen rätt till en tilläggsköpeskilling om det, inom gällande detaljplan, byggs ytterligare kvadratmeter BTA. En sådan tilläggsköpeskilling beräknas enligt en per respektive tidpunkt oberoende värdering som utförs enligt ovan nämnda principer.

Vid överlåtelse av en- eller tvåbostadsfastigheter, enstaka fastigheter eller mark avsedd för uppdelning till flera sådana enheter ska priset, i normalfallet, utgå per tomt.

Om byggrättspriset inte är bestämt när markanvisningsavtalet tecknas, ska avtalet i stället beskriva hur byggrätten värderas i ett senare skede.

Byggrättspriset bestäms vid markanvisningsavtalets tecknande endast om berörd mark är planlagd för ändamålet som avses eller beräknas antas och bli gällande inom ett år.

##### **3.1.1. Definition av BTA**

Kommunen definierar den totala ytan i kvadratmeter BTA (ljus och mörk) enligt SKR:s skrivning "Standard för Ljus BTA Sveriges Kommuner och Regioner, april 2025" - bilaga 3.1.1.

Med ändring av ovanstående kan Kommunen komma att betrakta mörk BTA i källarplan och helt under mark som ljus BTA i sådant fall där användning avses ske för kommersiella ytor tex handelsytor.

##### **3.1.2. Prissättning vid markanvisning**

Inför att överlåtelseavtal tecknas som en fullföljdsåtgärd av markanvisning bestäms priset genom värdering av ingående mark. Värdering skall utföras av auktoriserad värderare.

#### **3.2. Hur genomförs en markanvisning?**

Partille kommun använder sig av olika metoder vid markanvisning av kommunal mark: anbudsförfarande, tävlingsförfarande och direktanvisning. Vilken typ av metod som används beror bland annat på kommunens behov, platsens målbild och förutsättningar, om det finns lagakraftvunnen detaljplan samt om området tidigare erbjudits för exploatering.

##### **3.2.1. Anbudsförfarande**

Anbudsförfarandet förutsätter att aktuell mark är planlagd.

Kommunen definierar ett antal villkor och kriterier som byggherrar får lämna in anbud på. Inkomna anbud kontrolleras så att ställda krav och kriterier är uppfyllda. Anbudsgivaren som uppfyller ställda krav och kriterier samt lämnar det högsta anbudspriset tilldelas marken under förutsättning att kommunen godtar anbudspriset. Överlåtelse ska ske inom ett år från tilldelningen.

### **3.2.2. Markanvisningstävling**

Detta förfarande används för områden där gestaltning eller andra förhållanden är särskilt betydelsefulla. Vid ett tävlingsförfarande definierar kommunen ett markområde med ett antal villkor och kriterier som exploatörer får lämna in förslag på hur de vill bebygga. Villkoren och kriterierna vid markanvisning varierar utifrån kommunens inriktning för området samt i vilket skede i detaljplaneprocessen som markanvisningen initieras. Villkoren kan t.ex. vara hållbarhetsmål, koncept, funktioner, utformning, låg energiförbrukning och upplåtelseform. I kommunens material framgår det tydligt vad som gäller för markanvisningen.

Kommunen har möjlighet att ställa krav på hur omfattande och genomarbetade exploatörernas förslag ska vara, i form av referensobjekt, enklare skisser, arkitektritningar, utredningar etc.

Prissättning sker enligt 3.1.2.

### **3.2.3. Direktanvisning**

Direktanvisning innebär att marken tilldelas en exploatör utan konkurrens, till skillnad från övriga metoder som alltid sker i konkurrens med andra aktörer.

Partille kommun kan tillämpa direktanvisning när kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för denna anvisningsmetod. Direktanvisning kan tillämpas för tillskottsmark där den kommunala marken inte har den areal eller belägenhet som krävs för att utgöra ett eget projekt eller när ett föreslaget projekts genomförbarhet i sin helhet eller i väsentliga delar förutsätter möjligheten att förvärva kommunal tillskottsmark. I enskilda fall kan direktanvisning även tillämpas när kommunen genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. Undantagsvis kan direktanvisning även ske för etablering av för kommunen viktiga verksamheter eller när en inkommen projektidé är unik med avseende på användning, innehåll eller funktion. Riktlinjen för markanvisningar gäller i tillämpliga delar även vid direktanvisning.

Prissättning sker enligt 3.1.2.

## **3.3. Ansökan och handläggning**

### **3.3.1. Intresseanmälan**

För att få information inför kommunens kommande markanvisningar kan en exploatör anmäla sig till intressentregistret.

En exploatör har möjlighet att skriftligen ansöka om direktanvisning för ett specifikt markområde. Ansökan görs hos kommunen. En förutsättning för att en ansökan om direktanvisning ska behandlas är att det i ett första skede bifogas en relevant idébeskrivning över det man vill uppföra samt en motivering till direktanvisningen.

### **3.3.2. Inbjudan**

Ett elektroniskt brev skickas till samtliga relevanta registrerade e-postadresser i intressentregistret i samband med anbudsförfaranden eller markanvisningstävlingar.

All aktuell information om markanvisningen publiceras på kommunens hemsida. Annonsering kan även ske i t.ex. orts- och branschtidningar.

### **3.3.3. Inkomna förslag, anbud**

Efter att anbud eller tävlingsbidrag lämnats för markanvisning får exploatören besked enligt den tidplan som angetts i anbuds- eller tävlingsmaterialet. När anbudena öppnats enligt punkt 3.1 går de vidare till kommunens projektgrupp som utvärderar och utser den exploatör som går vidare i markanvisningsprocessen och därmed får förhandla med kommunen om upprättande av markanvisningsavtal.

Vid en förfrågan om direktanvisning som initieras av en exploatör är handläggningstiden individuell utifrån det avsedda geografiska områdets prioritet i förhållande till kommunens övriga projekt. Om förfrågan om direktanvisning inkommer tillsammans med ansökan om planbesked, besvaras båda frågorna parallellt.

Partille kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.

### **3.4. Villkor för markanvisning och val av exploatör**

Kommunen presenterar vid varje enskild markanvisning bedömningsgrunder för det specifika området. Bedömningsgrunderna kan vara inriktade på särskilda fokusområden t.ex. pris, val av upplåtelseform, gestaltning och utformning, innovationsstyrka, kvalitetstänkande, tidplan och hållbarhetsmål. Vid en markanvisning tar kommunen hänsyn till exploatörens ekonomiska stabilitet och finansieringskälla, förmåga att i samarbete med kommunen genomföra projektet, eventuellt tidigare samarbete med kommunen, lokalt näringsliv, referensprojekt samt kommunens tidigare fördelning av markanvisningar för att uppnå konkurrens. Exploatören förväntas tillsätta en organisation för projektets utveckling och genomförande. Bedömningsgrunder för om byggprojekt bedöms att ha miljömässig hållbarhet kan exempelvis vara låg energiförbrukning, hållbara material och främjande av biologisk mångfald.

### **3.5. Markanvisningsavtalets innehåll**

I markanvisningsavtalet ska det tydligt framgå fördelning av ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören, vilket markområde det rör sig om samt uppskattat framtida markpris som tas fram av en oberoende auktoriserad fastighetsvärderare.

Exploatören ska bekosta:

- Detaljplanekostnader regleras i separat plankostnadsavtal.
- Gatukostnader och medfinansieringsersättning (kan ingå i köpeskilling).
- Samtliga anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband, fjärrvärme m m samt övriga av kommunfullmäktige beslutade anslutningsavgifter.
- Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning. Nödvändiga ledningsrätter och servitut över kvartersmark ska tålas utan ersättning.
- Samtliga åtgärder, inklusive utredningar och undersökningar, för anläggningar inom kvartersmark.
- Bygglovsavgifter.
- Sitt eget deltagande under projektets genomförande.
- Eventuella parkeringsfriköp.
- Åtgärder som kan uppkomma avseende tex arkeologi, miljö, ledningar eller annat på berörd mark.

I avtalet ska även framgå hur åtaganden fördelas mellan parterna. Hur vatten och avlopp, dagvatten, parkering, avfallshantering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

Övriga allmänna förutsättningar som gäller för markanvisning:

- En markanvisning från Partille kommun gäller i 2 år efter undertecknat avtal. Om marköverlåtelse inte träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till exploatören. Om marköverlåtelseavtal inte tecknats inom 2 år förlängs avtalet, utan särskilt beslut, med ett år i taget om skäl föreligger till exempel att relevant detaljplan inte vunnit laga kraft och att exploatören aktivt driver projektet.
- En markanvisning får inte överföras till en annan exploatör utan kommunens skriftliga godkännande. Överföring av avtal medges till helägt bolag inom koncernen om moderbolaget går i borgen för åtagandena i markanvisningsavtalet.
- Kommunen kan under avtalsperioden återta en överenskommen markanvisning om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte exploatören någon rätt till ersättning.
- 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.
- Partille kommun kan inte garantera en viss volym av byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- Partille kommun kan bestämma val av aktuell upplåtelseform under en viss tidsperiod, till exempel ägande-, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen i enlighet med gällande riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Innan exploatören tillträtt sitt exploateringsområde har kommunen rätt att nyttja området.
- Partille kommun ställer krav vad gäller miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Exploatören ska sträva efter ett mer energieffektivt byggande än vid tillfället gällande BBR. Byggprocessen ska vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

### **3.6. Marköverlåtelseavtal**

När förutsättningarna för att realisera markanvisningen finns, vanligtvis i samband med att detaljplanen ska antas, tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan exploatören och kommunen. Marköverlåtelseavtalet ersätter markanvisningsavtalet. I princip omfattar marköverlåtelseavtalet samtliga villkor som normalt ingår i ett markanvisningsavtal. Därutöver ska det innehålla villkor om överlåtelse av mark, kommunens rätt till hävning för det fall exploatören inte uppfyller sina åtaganden. Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom inbetalning på förhand, bankgaranti eller borgen, exempelvis moderbolagsborgen. I avtalet kan även skrivas vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

## 4. Riktlinjer för exploateringsavtal

### 4.1. Vad är ett exploateringsavtal?

Exploateringsavtal definieras i PBL 1:4. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

### 4.2. Handläggning

#### 4.2.1. När tecknas exploateringsavtal?

Exploateringsavtal tecknas vid exploatering på privat mark. Exploateringsavtal tecknas alltid om detaljplanen innehåller allmän plats (enskilt eller kommunalt huvudmannaskap).

Exploateringsavtalet arbetas fram under detaljplaneprocessen och ska vara undertecknat av exploatören inför detaljplanens antagande. I tillämpliga fall kan föravtal tecknas i ett tidigt skede för att klargöra huvuddragen inför exploateringsavtalets tecknande.

#### 4.2.2. Vad regleras i exploateringsavtal?

Exploateringsavtalets syfte är att reglera genomförandets kostnader och ansvarsfördelning mellan exploatören och kommunen samt även mot andra intressenter (t.ex. Trafikverket eller samfällighetsföreningar).

Åtaganden som anges i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som kan behöva vidtas utanför det område som detaljplanen omfattar.

Exploateringsavtalet ska normalt reglera:

- Parternas åtaganden.
- Exploateringsbidrag.
- Avtalsområdets avgränsning.
- Överlåtelse/upplåtelse av allmän platsmark till kommunen eller samfällighetsförening.
- Ansvarsfördelning för utbyggnad och finansiering av allmän plats.
- Utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande.
- Hänvisning till gällande riktlinjer, t.ex. för avfallshantering och dagvattenplan.
- Tidplan, säkerhet/garantier, överlåtelse av avtalet, avtalets giltighet etc.
- Eventuella parkeringsfriköp.
- Medfinansieringsersättning.

Ett exploateringsavtal kan även innehålla marköverlåtelse, överenskommelse om ledningsrätt eller servitut etc.

I Partille kommun gäller processbeskrivningen enligt punkten 7. *Processbeskrivning nedan.*

## **5. Medfinansieringsersättning, (värdeåterföring av kommunala investeringar)**

### **5.1. Bakgrund**

I den gällande Översiktsplanen visar kommunen vilja att växa och många nya områden för ny bebyggelse har pekats ut. Ny byggelse genererar fler invånare som i sin tur ger ökade transporter på vägarna inom kommunen. Kommunen har i tidigt skede insett vikten av att möta olika behov som uppstår vid en hög tillväxttakt.

### **5.2. Möjligheter till medfinansieringsersättning**

Enligt de nya bestämmelserna rörande medfinansiering har kommunen möjlighet att, i tillämpliga fall, förhandla om medfinansieringsersättning som en del av exploateringsavtalet.

Medfinansieringsersättningen ska avse del av kommunens kostnad för byggande av en viss väg eller järnväg med tillhörande anläggningar 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 komma att avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.

De åtgärder och områden som berörs av medfinansieringsersättning enligt exploateringsavtal redovisas som influensområden i särskild bilaga.

### **5.3. Influensområden**

Där kommunen bedömer att ett eller flera områden påverkas positivt ur ett värdeperspektiv, baserat på investeringar enligt ovan, framtas ett särskilt dokument för att definiera sådana områden. Dessa områden benämns influensområden. Dessa influensområden definieras separat i skrift och benämns som "Medfinansieringsområde för x (namn på område/projekt)".

Utifrån den värdepåverkan som respektive projekt bedöms medföra för fastigheter inom influensområdena är det skäligt att fastighetsägaren inom dessa områden bidrar till del av kommunens kostnader för infrastrukturprojekten.

### **5.4. Värdenivåer**

Medfinansieringsersättningen baseras på olika värdenivåer som definieras separat per projekt.

Värdenivåer tas fram för bostäder respektive verksamheter och revideras årligen med index enligt punkt 5.5 nedan. Värdenivåer utgår från en värdering från oberoende auktoriserad fastighetsvärderare avseende värdepåverkan på respektive område. Värdenivåerna ska revideras vid behov. Under de mellanliggande åren sker indexering av värdenivåerna enligt punkt 5.5 nedan. Värdenivåer kan definieras för flera delområden.

## 5.5. Ersättningsnivåer

Storleken på medfinansieringsersättningen kommer fastställas mellan Kommunen och varje enskild fastighetsägare med beaktande av den kommunala likabehandlingsprincipen och ovan nämnda principer.

Värdenivåer inom värdeområde för bostäder är knutna till fastighetsprisindex för småhus för permanentboende, Stor-Göteborg år 2025 (SCB FASTPI index 2025=1302). Skulle indextalet för något påföljande år ha ändrats i förhållande till år 2025 ska värdenivåerna justeras med hela det procenttal med två decimaler varmed indextalet ändrats. Värdenivåerna avrundas till heltalet kronor.

Värdenivåerna ska dock aldrig sättas lägre än angivna nivåer i riktlinjerna. Regleringen sker alltid fr.o.m. den 1 mars året efter det att indextalet föranlett ändring.

### 5.5.1. Beräkning av medfinansieringsersättning, exempel:

Värdeområden:

*Zon A:*

Kan vara centrum. Vi antar: Bostäder - X kr/m<sup>2</sup> BTA, verksamheter –X kr/m<sup>2</sup> BTA.

*Zon B:*

Kan vara semicentralt. Vi antar: Bostäder - X kr/m<sup>2</sup> BTA, verksamheter – X kr/m<sup>2</sup> BTA.

*Zon C:*

Kan vara perifert. Vi antar: Bostäder - X kr/m<sup>2</sup> BTA, verksamheter – X kr/m<sup>2</sup> BTA.

*Exempel på beräkning:*

Här nedan följer ett antal exempel på hur en medfinansieringsersättning kan beräknas.

#### **Verksamheter:**

En exploatör väljer att bygga 20 000 m<sup>2</sup> BTA för verksamheter inom zon C. Utifrån dessa förutsättningar kan medfinansieringen bli:

20 000 m<sup>2</sup> BTA \* X kr / m<sup>2</sup> BTA = 20 000 X kronor.

#### **Bostäder**

En exploatör väljer att bygga 5 000 m<sup>2</sup> BTA för bostäder inom zon B. Utifrån dessa förutsättningar kan medfinansieringen bli följande:

Exempel på beräkning:

5 000 m<sup>2</sup> BTA \* Z kr/m<sup>2</sup> BTA =5 000 Z kronor.

#### **Bostäder:**

En exploatör väljer att bygga 5 000 m<sup>2</sup> BTA för bostäder i zon A:

Exempel på beräkning:

5 000 m<sup>2</sup> BTA \* Y kr/m<sup>2</sup> BTA = 5 000 Y kronor.

## 5.6. Betalningstidpunkt

Medfinansieringsersättning ska erläggas enligt exploateringsavtal.

## 5.7. Ändrade förutsättningar

Förutsättningarna kan i framtiden ändras om kommunen exempelvis är med och medfinansierar annat. En revidering av riktlinjerna kommer i så fall att ske.

## **5.8. Aktuella projekt**

### **5.8.1. Trafiksystem Centrala Partille (TCP)**

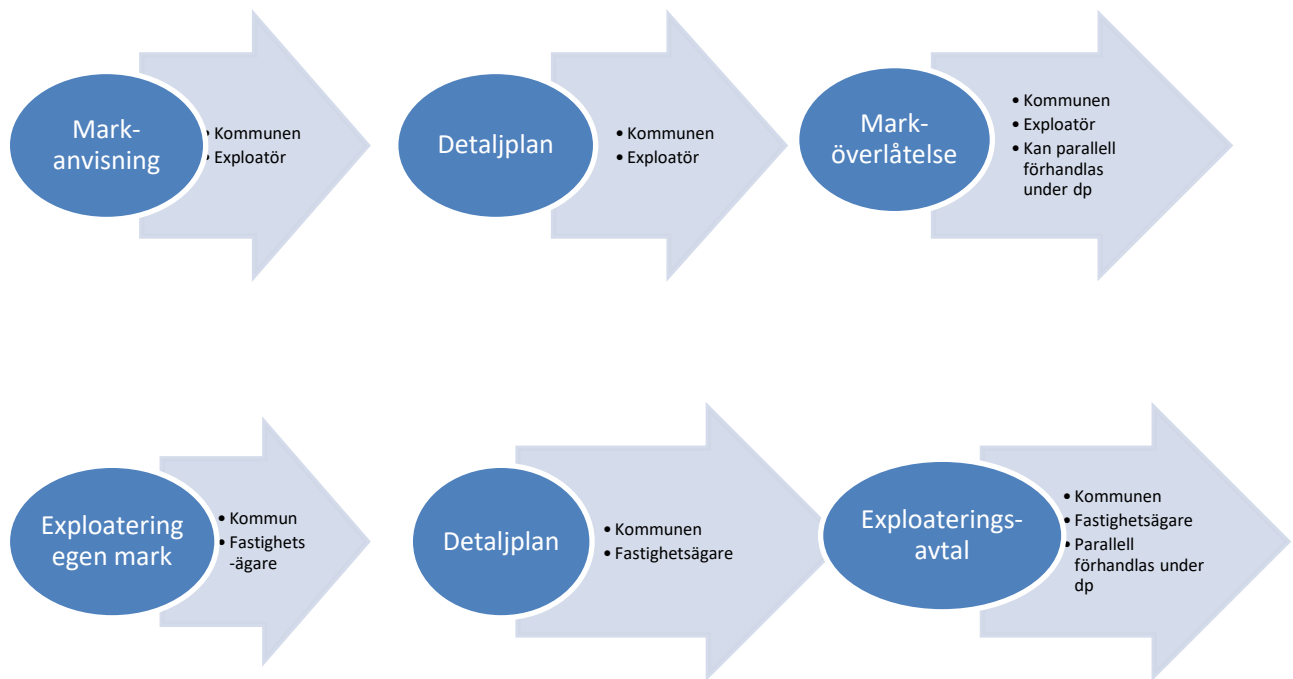
- Influensområde – bilaga 5.8 A
- Nivå på medfinansieringsersättning - bilaga 5.8 B

## 6. Referenser

- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
- Plan och bygglagen (2010:900) - Exploateringsavtal behandlas i 1:4, 6:39-6:42 PBL
- Kommunallagen (2017:725). Av likställighetsprincipen 2:3 KL framgår att kommunen ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Enligt 2:8 KL är det förbjudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Enligt 8:1 KL ska kommunen ha god ekonomisk hushållning.
- Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler och förordning (2016:605) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Försäljningen ska föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller priset baseras på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen. I annat fall måste försäljningen anmälas i förväg till EU-kommissionen, som har att bedöma stödets förenlighet med den inre marknaden.
- Sedan den 1 april 2017 gäller nya bestämmelser i 6 kap 40 § 2 st Plan- och bygglagen (PBL). Syftet med bestämmelserna är att göra det möjligt att återföra till samhället delar av den värdeökning som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur i form av väg och järnväg. Denna återföring benämns ”Medfinansieringsersättning”.
- Standard för Ljus BTA Sveriges Kommuner och Regioner, april 2025

## 7. Processbeskrivning

### 7.1. Tidslinje detaljplaneprocessen Markanvisning och Exploateringsavtal



### 7.2. Processer

- **Detaljplan:** Samtliga kostnader för framtagande av detaljplan, inklusive utredningar bekostas av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanarbetet påbörjas och exploateringsavtal tecknas.
- **Fastighetsbildning:** Samtliga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar m m) som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.
- **Lagfart / inskrivning:** Samtliga kostnader och åtgärder som krävs för att bli lagfaren ägare bekostas och utförs av exploatör.
- **Allmän plats inom planområdet:** Exploatören bekostar utbyggnaden (projektering och byggnation) av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande både vid enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen vanligtvis projektering och byggnationen. Marken överläts till kommunen. Vid enskilt huvudmannaskap utför exploatören projektering och utbyggnad.
- **VA och andra ledningar:** Exploatören bekostar samtliga anslutningsavgifter (t.ex. VA, el, tele, fiber, fjärrvärme), dagvattenlösningar inom kvartersmark och eventuell flytt av ledningar eller annan infrastruktur som krävs för att genomföra exploateringen.

- **Övriga åtgärder:** Exploatören ansvarar för samt bekostar övriga åtgärder och utredningar som krävs för att genomföra detaljplanen, t.ex. åtgärder och utformning för avfallshantering, sanering, arkeologi, bulleråtgärder, bevarande och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden och klimatanpassningsåtgärder. Exploatören svarar vidare för kommunens administrativa kostnader exempelvis projektledning etc.
- **Säkerställande av avtal:** Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom inbetalning på förhand, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen. I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

## Förteckning av bilagor:

Bilaga 3.1.1 - Standard för Ljus BTA Sveriges Kommuner och Regioner, april 2025.

Bilaga 5.8 A - Influensområden

Bilaga 5.8 B - Nivå på medfinansieringsersättning

# Standard för Ljus BTA

Sveriges Kommuner och Regioner, april 2025

Standarden för Ljus BTA är framtagen i samverkan mellan Stockholms stad och SKR.

Publicerat på SKR:s webbsida i april 2025.

## **Övergripande gäller att begreppet bruttoarea, BTA, är definierat i SIS standard SS21054:2020.**

BTA kan underindelas i BTA-L och BTA-M.

$BTA-L + BTA-M = BTA.$

Vid fastighetsvärdering i samband med försäljning samt vid avgälds- eller avgiftsberäkningar kan det vara nödvändigt att ytterligare underindela BTA-L och BTA-M. Detta kan bli aktuellt i situationer där till exempel ovanligt stor rumshöjd behöver beaktas, eller där en intjäningskapacitet möjliggörs pga. lokalens läge trots, eller tack vare, att den ligger under mark, där verksamhet på grund av sin karaktär kan ha ett stort kommersiellt värde (såsom handelslokaler vid större gångstråk). I sådana situationer kan beräkningen av värdet av BTA-L och BTA-M behöva kompletteras med ekonomiska modeller som anpassas för varje enskilt fall.

### **Ljus BTA (förkortas BTA-L)**

Vid beräkning av BTA-L inräknas:

+ all BTA i våningsplan ovan mark.

+ den del av BTA i suterrängplan som ligger inom 10,00 m från yttervägg, mätt vinkelrätt från ytterväggens utsida, där golvet översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens anslutning invid utsidan av byggnadens yttervägg (enligt nedanstående illustration). Dock utformas areans invändiga "hörn" med hjälp av extrapolering (förlängning) av en parallellt med fasaden dragen linje.

+ 75% av den BTA i suterrängplan som ligger mellan 10,00 m och 30,00 m från yttervägg, mätt vinkelrätt från ytterväggens utsida, där golvet översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens anslutning invid utsidan av byggnadens yttervägg (enligt nedanstående illustration). Dock utformas areans invändiga "hörn" med hjälp av extrapolering (förlängning) av en parallellt med fasaden dragen linje.

Vid beräkning av BTA-L inräknas inte:

– BTA i källarplan, alltså våningsplan helt under mark.

– Ovanstående gränsdragning gäller också som utgångspunkt för beräkning av mörk BTA, BTA-M. Den del av BTA som inte beräknas som ljus BTA beräknas automatiskt som mörk BTA.

### **Mörk BTA (förkortas BTA-M)**

Vid beräkning av BTA-M inräknas:

+ den del av BTA i suterrängplan som ligger bortom 30,00 m från yttervägg, mätt vinkelrätt från ytterväggens utsida, där golvet översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens anslutning invid utsidan av byggnadens yttervägg (enligt nedanstående illustration). Dock utformas areans invändiga "hörn" med hjälp av extrapolering (förlängning) av en parallellt med fasaden dragen linje.

+ 25% av den BTA i suterrängplan som ligger mellan 10,00 m och 30,00 m från yttervägg, mätt vinkelrätt från ytterväggens utsida, där golvet översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens anslutning invid utsidan av byggnadens yttervägg (enligt nedanstående

illustration). Dock utformas areans invändiga "hörn" med hjälp av extrapolering (förlängning) av en parallellt med fasaden dragen linje.

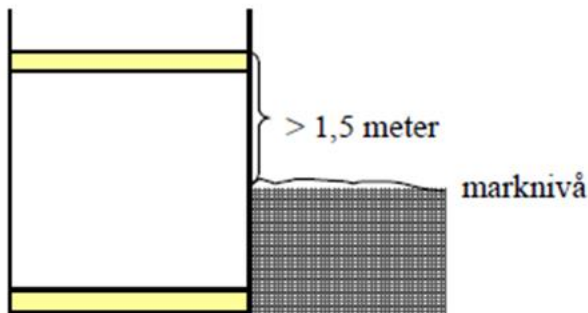
+ BTA i källarplan, alltså våningsplan helt under mark.

Vid beräkning av BTA-M inräknas inte:

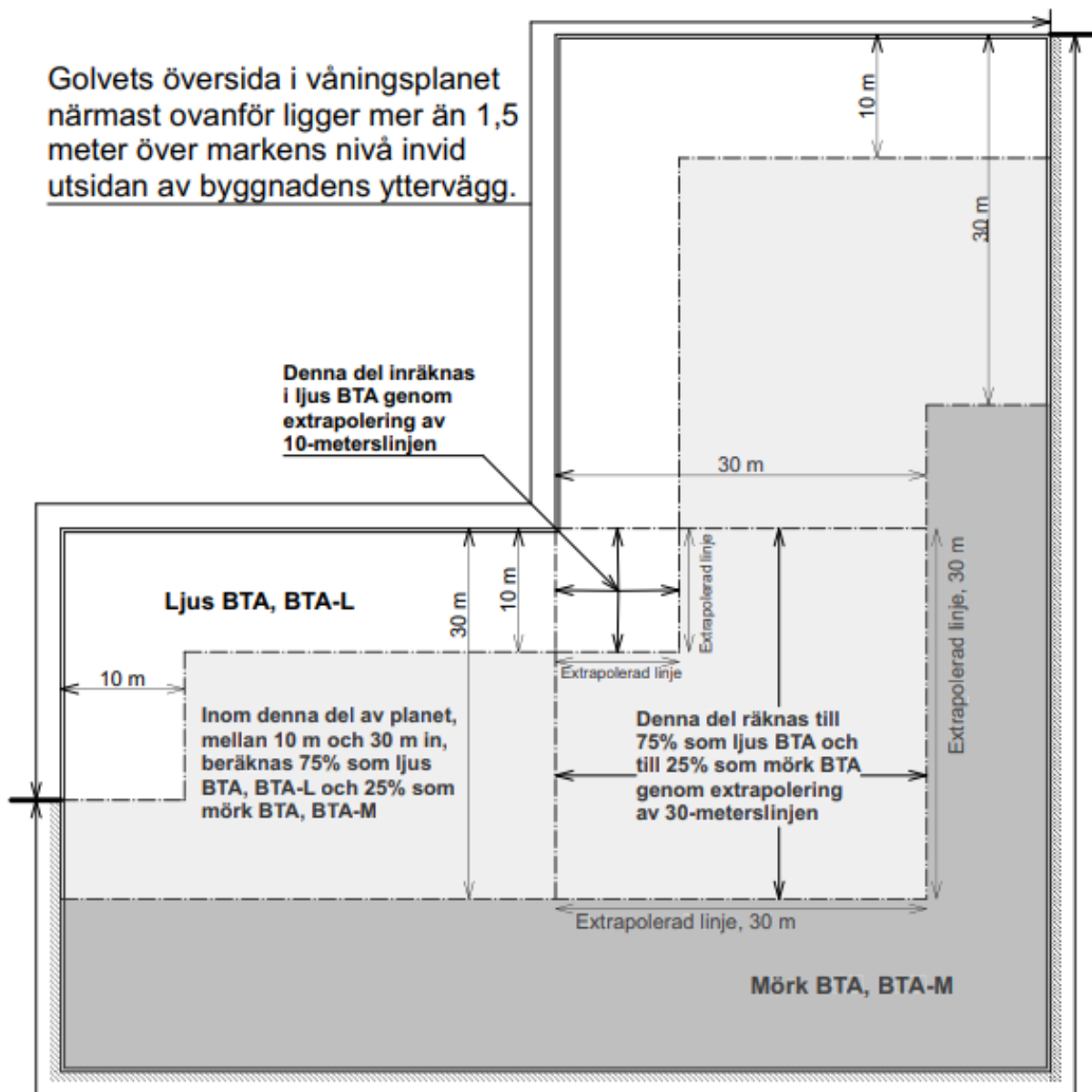
- All BTA i våningsplan ovan mark
- Ovanstående gränsdragning gäller också som utgångspunkt för beräkning av ljus BTA, BTA-L. Den del av BTA som inte beräknas som mörk BTA beräknas automatiskt som ljus BTA

### **Definition av suterrängplan, vid beräkning av BTA-L och BTA-M**

Ett våningsplan ska betraktas som ett suterrängplan om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre än 1,5 meter är våningsplanet att betrakta som källare, alltså våningsplan helt under mark.



## Gränsdragning mellan BTA-L och BTA-M i suterrängplan



Golvets översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mindre än 1,5 meter över markens nivå invid utsidan av byggnadens yttervägg.

## Influensområden

Område A (röd/orange område) avses utgöras av ett närliggande område runt Allum inklusive Södra Torget.

Område B (grönmarkerade områden) ligger närmare än 500 meter från planerade stationer för metrobussar.

Område C (blåstreckad linje) utgör övriga delar av det område som kan anses erhålla en påtaglig nytta av infrastrukturutbyggnaden.



Bilaga 5.8 B – Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal samt medfinansieringsersättning daterad 2026-03-26 Partille Kommun

**Uttag av medfinansieringsersättning ska ske enligt tabellen nedan**

(kr/kvm ljus BTA, 2025 års värdenivå).

	Område A	Område B	Område C
Bostäder (bostadsrätter):	300	300	150
Bostäder (hyresrätter):	100	100	50
Lokaler/verksamheter:	200	100	25

Indelning i influensområden redovisas i bilaga XY