

# KURSPROGRAM

## DEN KOMMUNALA MEX-PROCESSEN

### Dag 1

#### 08:30 VÄLKOMMEN - INLEDNING

Vi börjar med en kort deltagarpresentation.

#### 08:45 MARK & EXPLOATERINGSGRUPP

**Varför det är nödvändigt att ha en fungerande MEX grupp – vilka behöver vara med och vad har gruppen för uppgifter i kommunen?**

En kommun utvecklar sig inte själv. Det krävs mycket samarbete i en kommun över förvaltningsgränserna för att lyckas. Spännvidden mellan olika projekt kan skilja sig oerhört mycket men de startar oftast som en MEX-fråga.

- Att bilda MEX grupp, roller, ansvar, uppgifter, syfte och mål.

#### 10:00 FÖRMIDDAGSFIKA

#### 10:15 DEN POLITISKA BESLUTSPROCESSEN

**Kommunerna styrs av politiker som valts av medborgarna. Vi går igenom den politiska beslutsprocessen och vad som krävs av tjänstepersonerna för att politiken ska kunna ta beslut i frågor rörande MEX.**

- Förankring, beredningsinformation, tjänsteskrivelse, protokoll, överklagande.
- Vilka lagar är bra att känna till.

## 10:35 **EXPLOATERINGSEKONOMI**

**För att lyckas ekonomiskt med MEX-projekt behöver hela MEX- gruppen ha kännedom om ekonomifrågorna. Hur får vi politiken att känna sig trygga i sina beslut? Hur gör vi för att få ihop kostnader och intäkter?**

- Exploateringsbidrag, Gatukostnadsersättning, Parkeringsköp. Ekonomiska för- och nackdelar.
- Genomförandekalkyl, Exploaterings- resp. utvecklingsbudget, Buffert för oförutsedda händelser under året.
- Ansökan om exploateringsmedel och drift. Uppföljning prissatt Mf med kostnadsfördelning, Slutredovisning, Projektredovisning (resultaträkning och balansräkning). Mätbara ekonomiska/politiska mål.

## 12.00 **Lunch**

## 12:45 **ERFARENHETER FRÅN MINDRE MEX-PROJEKT MED FÖRORENAD MARK**

**Det händer att mark som ska säljas eller omvandlas från verksamhetsmark till bostäder är förorenad. Oftast finns ingen existerande motpart så kommunen själv får stå för saneringskostnaden. Nu finns dock möjlighet att söka bidrag via länsstyrelsen om statsbidrag hos Naturvårdsverket.**

Ekonomi – marksaneringsarbeten i egen regi

- Vad gör kommunen respektive miljökonsulten?
- Markundersökning exempel.
- Marksaneringskalkyl / Marksaneringsbudget.
- Efterbehandlingsanmälan Genomförande – behöver hela fastigheten saneras?
- Slutrapport/slutbesked.

**Vi går igenom processen i olika verkliga fall.**

## 13:45 **MEX-PROCESSEN – ATT AVYTTRA MARK**

**Det kommer förfrågningar från olika intressenter som önskar förvärva mark för bostäder, industri och handel. Hur går vi till väga för att hjälpa intressenterna på bästa sätt?**

- Var finns lämplig mark?
- Markvärdering behövs det göras och när i så fall?
- Utanför detaljplanelagt område vad gäller där?
- Detaljplan/Bygglov?

## 15:00 **EFTERMIDDAGSFIKA**

## 15:15 **MEX-PROCESSEN – ATT AVYTTRA MARK forts**

## 15:45 **ATT SÄGA UPP ETT LOKALHYRESAVTAL**

**I samband med plangenomförande kan det bli aktuellt att säga upp ett lokalhyresavtal om exempelvis byggnaden ska rivas. Då kan det vara svårt om lokalhyresgästen vägrar flytta.**

- Nyttjanderätt olika former.
- Besittningsskydd, uppsägningstid.
- Konsekvenser av att ha fel nyttjanderättsform.
- Uppsägning av lokalhyresavtal.

## Ca 16:30 **SAMMANFATTNING**

**Vi avslutar dagen med en kort återkoppling.**

## 17:00 **SLUT DAG 1**

## **Dag 2**

### **08:30 Samling - Välkommen**

Vi börjar med en kort reflektion från dag 1.

### **08:45 STRATEGISKA MARKFÖRVÄRV**

**För att kommunen ska ha möjlighet att styra utvecklingen i enlighet med översiktsplanen kan strategiska markförvärv behöva göras och detaljplan upprättas. Hur gör vi det?**

- Erfarenheter från att arbeta med strategiska markförvärv.
- Förvärv av mark med byggnader och lokalhyresgäster/hyresgäster.
- Transportköp hur fungerar det?
- Förvärvstillstånd behövs ibland?

### **10:00 FÖRMIDDAGSFIKA**

### **10:15 MARKTILLDELNING OLIKA METODER**

**När ska vi upprätta ett Markanvisningsavtal respektive Exploateringsavtal? Vid marktilldelning finns det flera olika tillvägagångsätt. Vi går igenom alternativen.**

- Vad skiljer ett Markanvisningsavtal från ett Exploateringsavtal?
- Hur genomför man en Markanvisningstävling från ax till limpa utan konsultinblandning? Vi går igenom olika genomförda projekt och vad hände därefter.

### **12:00 LUNCH**

## 12:45 **ATT UPPRÄTTA AVTAL**

**I MEX-gruppens arbete ingår att upprätta olika former av avtal. Formerna skiljer sig åt beroende på vilket avtal det handlar om. Speciellt villkors-texterna är viktiga. Vi går igenom exempel.**

- Fastighetsregleringsavtal.
- Arrendeavtal.
- Optionsavtal.
- Markanvisningsavtal.
- Exploateringsavtal.
- Köpeavtal.

## Ca 14:45 **EFTERMIDDAGSFIKA OCH SAMMANFATTNING**

**Vi avslutar dagarna med en kort återkoppling och erbjudande om ett digitalt uppföljningsmöte kostnadsfritt.**

Vi bygger också nätverk så att ni deltagare kan kontakta varandra efter kursen.

## 15:15 **SLUT DAG 2**