

Styrdokument

# Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal



|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Dokumenttyp      | Riktlinje                                                                |
| Diarienummer     | KS/2023:173                                                              |
| Beslutad av      | Kommunfullmäktige 2016-08-29, §113                                       |
| Reviderad av     | Kommunfullmäktige 2021-09-06, § 82<br>Kommunfullmäktige 2023-05-02, § 44 |
| Dokumentansvarig | Utvecklingsledare samhällsbyggnad                                        |

## Innehåll

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Markanvisning .....</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>Styrdokument .....</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| Kommunstrategin .....                                                                      | 5         |
| Översiktsplan .....                                                                        | 5         |
| <b>Metod för markanvisning.....</b>                                                        | <b>6</b>  |
| Direktanvisning .....                                                                      | 6         |
| Anbud/jämförelseförfarande .....                                                           | 6         |
| Markanvisningstävling .....                                                                | 7         |
| Ansökan om markanvisning .....                                                             | 7         |
| När får jag besked?.....                                                                   | 7         |
| <b>Val av byggherre.....</b>                                                               | <b>8</b>  |
| <b>Överlåtelse/upplåtelse av mark .....</b>                                                | <b>8</b>  |
| <b>Övriga villkor för markanvisning .....</b>                                              | <b>8</b>  |
| <b>Avgift för markanvisning .....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| <b>Markpris .....</b>                                                                      | <b>9</b>  |
| <b>Exploateringsavtal .....</b>                                                            | <b>10</b> |
| Vad regleras i exploateringsavtalet .....                                                  | 10        |
| Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal .....                                  | 11        |
| Medfinansieringsersättning .....                                                           | 11        |
| Inom vilka geografiskt avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal ..... | 11        |
| <b>Principer för ansvarsfördelning .....</b>                                               | <b>12</b> |
| Kommunalt huvudmannaskap .....                                                             | 12        |
| Enskilt huvudmannaskap .....                                                               | 12        |
| Vilka åtgärder och kostnader avser kommunen att få täckning för.....                       | 12        |
| VA .....                                                                                   | 12        |
| Exploateringsersättning .....                                                              | 13        |
| Medfinansieringsersättning .....                                                           | 13        |
| Principer för kostnadsfördelning .....                                                     | 13        |
| Marköverlåtelse och ersättning.....                                                        | 13        |
| Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för.....                 | 13        |
| Säkerhet och vite .....                                                                    | 14        |
| På vilket sätt avser kommunen att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal .....    | 14        |

På vilket sätt avser kommunen att formellt bereda frågan om exploateringsavtal ..... 14

## Markanvisning

Markanvisning innebär 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 markområde som ägs av kommunen. Genom detaljplaner och markanvisning kan kommunen uppfylla de mål och visioner som finns för kommunens utveckling och tillväxt.

För att främja konkurrens och inte ge fördel åt en viss byggherre ska markanvisning främst ske på initiativ av kommunen. Markanvisning faller inte inom lagen om offentlig upphandling (LOU 2007:1091), varför kommunen har rätt att anvisa marken för den användning som bäst bidrar till kommunens utveckling.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska kommunen anta riktlinjer för markanvisningar som ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområdet för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

## Styrdokument

Det finns olika styrdokument för kommunens utveckling, mål och visioner, dessa ska tas hänsyn till vid bebyggelseutvecklingen. Kommunens vision är att vara långsiktigt hållbar ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. De övergripande styrdokumenten som framförallt berör markanvisningar är översiktsplanen och kommunstrategin.

De regler eller riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller miljö- och bygglovsnämnden fastställer eller kommer fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen ska följas, exempelvis miljöstrategin och träbyggnadsstrategin.

## Kommunstrategin

Vision: Sunne är platsen där modet växer, livet är enkelt och allting är möjligt. Kommunen har i kommunstrategin tagit fram fyra prioriterade områden som är särskilt viktiga att arbeta med för att nå visionen. De prioriterade områdena är livskvalité, hållbar kommun, livslångt lärande och näringsliv och arbete. Inom varje område finns kvantitativa mål.

## Översiktsplan

Översiktsplanen för Sunne kommun anger övergripande planmässiga mål för utveckling av kommunen. Översiktsplanen anger också övergripande strukturer för användning av mark- och vattenområden. Det finns fördjupade översiktsplaner för tätorterna i Sunne, dessa har en mer detaljerad struktur för användning av mark- och vattenområden.

## Metod för markanvisning

Markanvisning kan ges på tre olika sätt, direktanvisning, anbud/jämförelseförfarande och markanvisningstävling. Vid alla tre metoder upprättas normalt markanvisningsavtal och därefter köpeavtal. I de fall frågor återstår att lösa, som inte direkt kan villkoras i ett köpeavtal, tecknas ett genomförandeavtal efter markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet innebär att byggherren under anvisningstiden har ensamrätt om att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av området. Markanvisningsavtalet innebär även att byggherren, från den dag markanvisningsavtalet tecknas, fritt kan utföra erforderliga undersökningar och liknande, dock tillåts ingen form av markarbeten eller utfyllnad. Anvisningstiden är tidsbegränsad till högst 2 år. Förlängning av markanvisning kan medges av kommunen, kommunen har även rätt att återta anvisningen om det är uppenbart att byggherren inte förmår att genomföra projektet enligt avtalet. Markanvisningsavtalet godkänns av kommunstyrelsens allmänna utskott.

Genomförandeavtal upprättas mellan parterna som i detalj reglerar parternas rättigheter och skyldigheter angående markförvärv och exploaterings genomförande. Genomförandeavtalet ska tecknas innan markanvisningstidens utgång. Genomförandeavtalet godkänns i samband med antagande av detaljplan. Om detaljplan redan är antagen kan genomförandeavtalet godkännas av kommunstyrelsen. Godkännandet kan delegeras, se gällande delegeringsordning.

När markanvisningen leder till att en marköverlåtelse ska genomföras ska ett köpeavtal upprättas innan markanvisningstidens utgång. Köpeavtal tecknas mellan parterna när byggherren presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisnings-/genomförandeavtalet och projektet ska genomföras.

## Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte föreligger något behov av jämförelseförfarande, när markvärdena är kända och/eller det finns särskilt motiv att välja en viss byggherre. Exempelvis områden som redan är planlagda, där det inte finns någon intressent sedan tidigare, eller område på kommunens mark där en byggherre själv skissat på möjligheterna och kommunen bedömer förslaget vara bra. Direktanvisning är vanligast förekommande och sker oftast på initiativ av byggherren/exploatören.

## Anbud/jämförelseförfarande

Anbudsfrågor presenteras och skickas in enligt anvisningar på kommunens hemsida. Anbudsfrågor skickas även ut via e-post till, för kommunen kända, intressenter. På hemsidan kan exploatörer/byggherrar anmäla sitt intresse och på så sätt få anbudfrågor skickade till sig.

Kommunen presenterar ett område, detaljplanlagd eller inte, och anger bebyggelsens omfattning och typ som är aktuellt för området. Intresserade byggherrar kan då lämna in

förslag i form av en enkel skiss och beskrivning av idéerna. Kommunen utvärderar inkomna anbud och har utgångspunkt i styrdokument vid val av byggherre. Ett område kan anvisas till fler än en byggherre.

Anbud/jämförelseförfarande liknar en markanvisningstävling men till skillnad från tävlingar behövs till exempel inga omfattande arkitekturritningar tas fram, utan redovisningen består av en enkel skiss eller referensobjekt och en kortare beskrivning av projektidén enligt förfrågan. Eftersom dessa metoder är snarlika lägger kommunen vikt vid att i varje enskilt fall tydligt ange vilken metod som tillämpas, vilka kriterier som gäller, vilken detaljeringsgrad som krävs på inlämnat material och hur utvärderingen kommer att gå till.

### **Markanvisningstävling**

Kommunen kan mycket speciella fall, när platsen eller ändamålet så kräver, utlysa en markanvisningstävling där byggherrar får komma in med anbud och utformningsförslag som sedan utvärderas av en jury. Juryn sätts samman med representanter från berörda förvaltningar och nämnder. Tävlingsförfarandet är en variant på jämförelseförfarandet men utmärker sig genom att krav ställs på mer omfattande material vid inlämning av anbudet.

### **Ansökan om markanvisning**

Kommunen välkomnar att byggherrarna själva är aktiva och kommer med projektidéer och kan på så sätt få möjlighet till en direktanvisning. Det finns ingen mall för hur en ansökan ska se ut. Ansökan ska vara skriftlig men kan vara enkel där byggherren visar platsen på en karta med en beskrivning av volymer, bostadstyp och hur man planerar att lösa parkering och angöring med mera. Ansökan anpassas efter projektets art och platsens förutsättningar.

Att tidigt kontakta verksamheten samhällsbyggnad innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera. Det är också möjligt att komplettera ansökan i efterhand.

En markanvisningsansökan bör överensstämma med kommunens långsiktiga mål, dvs stämma överens med kommunens styrdokument så som översiktsplan, kommunstrategin m fl. Förslaget bör bidra till att kommunen får ett varierat utbud av upplåtelseformer.

Om förslaget stämmer överens med kommunens övergripande krav och mål är byggherren ett steg närmare för att få en markanvisning. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan kan betyda att den för närvarande inte är möjlig.

### **När får jag besked?**

Som riktlinje kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter att ansökan kommit in. Tiden beror bland annat på de frågeställningar som behöver utredas och hur lång tid eventuella markprisförhandlingarna tar. Kommunen strävar efter att ge besked så snabbt som möjligt och att det sker en dialog under tiden.

## Val av byggherre

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet och hur byggherren har genomfört tidigare projekt.

Innan avtal tecknas ska en bakgrundskontroll genomföras av byggherren.

Bakgrundskontrollen ska bland annat omfatta ekonomiska förhållanden och, i förekommande fall, referenstagning.

Kommunen eftersträvar vid valet av byggherre en mångfald bland bostadsproducenterna i Sunne för att främja ökad konkurrens och varierat utbud. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Sunnes utveckling, liksom byggherrar med olika inriktning vad gäller hustyper, upplåtelseformer och boendekostnad.

## Överlåtelse/upplåtelse av mark

När byggherren presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisningsavtal, genomförandeavtal, bygglov beviljats och byggarbeten ska påbörjas överläts markområdet. Köpeavtal kan tecknas tidigare, men tillträde till mark och upprättande av köpebrev bör tidsmässigt knytas till beviljat bygglov.

Vid försäljning av mark för verksamheter och småhus ställs normalt krav på att byggnader och anläggningar uppförs i enlighet med erhållet bygglov inom 2 år från köpeavtalets upprättande. Fullgörs inte denna byggnadsskyldighet kan köparen få betala ett vite till kommunen. Fråga om vite specificeras i både genomförandeavtalet och köpeavtalet. Vitesbeloppet anpassas till förutsättningarna i varje enskilt fall.

## Övriga villkor för markanvisning

- En markanvisning är i normalfall tidsbegränsad till högst två år från kommunstyrelsens allmänna utskottsbeslut. Om ett slutligt avtal, genomförandeavtal och överlåtelse av mark, inte kan träffas inom dessa två år står det kommunen fritt för att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge förlängning under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.
- En markanvisning kan återtas under den tidsbegränsade perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.



- Om byggherre fått markanvisning och tänkt projekt visar sig ej genomförbart ska kommunen och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader och ger byggherren ej rätt till en ny markanvisning som kompensation.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Byggherren ska följa beslut av kommunfullmäktige eller annan nämnd/utskott. Vilket till exempel kan gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska, om så behövs, ha avtal eller sluta samarbetsavtal med Sunne kommun angående tilldelning av lägenheter för olika bostadssociala behov.

## **Avgift för markanvisning**

När ett första avtal tecknas med en byggherre för ett markområde tas ingen avgift ut. Men vid förlängning av ett sådant avtal utgår en avgift. En fast avgift utgår då för varje förlängning. Avgiften kan avräknas mot köpeskillingen/markupplåtelseavgiften.

Syftet med avgiften är att stimulera till kortare beslutsprocesser hos byggherrar samt minskad inlåsnings effekt. När ett markanvisningsavtal tecknas låses även marken till en byggherre och en möjlig intäkt fördröjs.

Avgiften har fastställts i dokumentet "Avgifter och prissättning för Sunne kommuns mark".

## **Markpris**

För de flesta verksamhetsområden och småhusområden har kommunen beslutat om tomtpriser. I attraktiva lägen kan markpriset bestämmas efter en marknadsvärdesbedömning eller en oberoende markvärdering.

Kommunen har en relativt stor frihet att bestämma till vem och till vilket pris kommunen säljer kommunal mark. Kommunen har dock att förhålla sig till Eus statsstödsregler, som innebär att kommunen inte får sälja fastigheter under marknadsvärdet. Om någon anmäler en fastighetsförsäljning och det bedöms att försäljningen skett till underpris så kan det betraktas som olovligt statsstöd. Konsekvensen kan bli att stödet ska återkrävas, vilket i praktiken innebär att köparen ska betala säljaren mellanskillnaden mellan betald köpeskillning och marknadspris.

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan och/eller om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och annan markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

Riktlinjerna är vägledande. Det innebär att avsteg från riktlinjerna kan göras om det finns särskilda skäl och om det är nödvändigt för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt. Avsteg redovisas i tjänsteskrivelse inför beslut om att godkänna exploateringsavtalet.

Benämningen exploatör används fortsättningsvis i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

### Vad regleras i exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice för till exempel vård, skola med mera. Innehållet i exploateringsavtalet anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

I exploateringsavtalet regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader och åtgärder som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är frågor om markförening, skydds- och säkerhetsåtgärder,

bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroll och garantier för exploatörens åtaganden, lantmåteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera.

I de fall det finns utarbetade gestaltningsprinciper, så som gestaltnings- och kvalitetsprogram, för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Kommunen ska lämna skriftligt samtycke till överlåtelsen om inte kommunen har skälig anledning att motsätta sig överlåtelsen.

### **Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med detaljplanläggning. Syftet är att förtydliga detaljplanen och säkerställa vem som ansvarar för genomförandet av de olika delarna av exploateringen. Exploateringsavtalet reglerar även överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt utbyggnad och finansiering av anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

För detaljplaner där kommunen är huvudman för allmän plats tecknas normalt alltid exploateringsavtal. Detaljplaner med enbart enskilt huvudmannaskap kan genomföras utan exploateringsavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller allmänna VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och planavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

### **Medfinansieringsersättning**

Exploateringsavtal om medfinansieringsersättning kan tecknas mellan exploatören och kommunen under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som berörs kan antas öka i värde. Det krävs vidare att den aktuella vägen eller järnvägen har staten eller regionen som huvudman.

### **Inom vilka geografiskt avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal**

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområden för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätorter.

## **Principer för ansvarsfördelning**

### **Kommunalt huvudmannaskap**

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunen kan i exploateringsavtalet ge exploatören i uppdrag att vidta åtgärder för utbyggnad allmän plats, allmänna VA-anläggningar eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### **Enskilt huvudmannaskap**

När kommunen inte är huvudman för allmän plats så är det fastighetsägare i området som är huvudman för allmän plats. Enskilt huvudmannaskap gäller i Sunne kommun normalt sett inom detaljplaner avsedda för i huvudsak bostäder som är belägna utanför tätorterna. Enskilt huvudmannaskap förekommer även i vissa äldre detaljplanen belägna inom tätorterna.

För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetanläggning/-ar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive ansökan om lantmåteriförrättning. Lantmåteriförrättningen innehåller bl.a. beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt andelstal för utförande samt drift och underhåll.

### **Vilka åtgärder och kostnader avser kommunen att få täckning för**

Kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan, utbyggnad av allmänna platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska betalas av exploatören. När kommunen är huvudman beskrivs kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark i detaljplanen och/eller exploateringsavtalet. I kommunens kostnader ingår exempelvis kostnader för iordningställande av allmänna platser, kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering, projektering, anläggande, sanering, arkeologisk utgrävning, konstnärlig utsmyckning, byggherrekostnader, administration och övriga genomförandekostnader.

### **VA**

Exploatören bekostar anläggningar för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avlopp tas kostnaderna normalt ut enligt vid varje tid gällande taxa då förbindelsepunkt upprättats av kommunen. Vid en eventuell utbyggnad av kommunalt VA utanför verksamhetsområde kan en exploateringsersättning utgå, utöver VA-taxans anslutningsavgifter, om det behövs för att finansiera utbyggnaden.

### **Exploateringsersättning**

I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploatören genom exploateringsersättning bidra ekonomiskt. Exploateringsersättning kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram eller motsvarande, såsom fördjupad översiktsplan eller liknande som föregår detaljplanen.

### **Medfinansieringsersättning**

Då kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning.

### **Principer för kostnadsfördelning**

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar, medfinansieringsersättning och andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna.

### **Marköverlåtelse och ersättning**

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice, till exempel skola, förskola, pumpstation och så vidare, överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Mark som kommunen överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens riktlinjer för försäljning av mark.

### **Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för**

Exploatören bekostar nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder med mera. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Exploatören bekostar även övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som exempelvis marksanering, arkeologiska utredningar, flytt av befintliga ledningar med mera.

Det åligger exploatören att ta reda på, ansöka om och bekosta alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.

Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs.

### **Säkerhet och vite**

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet kan kommunen begära att exploatören ska ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som kommunen bedömer godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Vid behov eller som alternativ till säkerhet kan även vite ingå i exploateringsavtal för att säkerställa villkor för exploatörens åtaganden.

### **På vilket sätt avser kommunen att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal**

När ett planarbete avseende exploatering på mark som inte ägs av kommunen ska påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska tecknas. Förhandling och framtagande av exploateringsavtal löper parallellt med planläggningen. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska normalt framgå av planbeskrivningen till samrådet. Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploatören när kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

### **På vilket sätt avser kommunen att formellt bereda frågan om exploateringsavtal**

Samhällsbyggnad handlägger exploateringsavtal. Avtalet beslutas i den instans som antar detaljplanen, det vill säga kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.