

Markpolicy med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal



Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	2
2.	Syfte	2
3.	Genomförande	3
4.	Uppföljning och revidering	3
5.	Utgångspunkter	3
6.	Markreserv och strategisk viktig mark.....	4
7.	Exploatering av mark	4
8.	Principer för markprissättning.....	5
	8.1 BTA – Bruttoarea	5
	8.2 Småhustomter för permanentboende.....	6
	8.3 Industrienheter.....	6
9.	Arrende och andra upplåtelseformer	6
	9.1 Överlåtelse av arrende	7
	9.2 Val av arrendator	7
	9.3 Upplåtelse av allmän platsmark	7
10.	Ansökan om köp och markanvändning.....	8

1. Inledning

Tekniska enheten har tagit fram en markpolicy med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal. Till dokumentet läggs även tidigare antagna riktlinjer för försäljning av småhustomter för permanentboende, bilaga 1.

Bakgrunden till uppdraget är lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar vilken trädde i kraft 1 januari 2015. Lagen innebär att alla kommuner som anvisar mark till privata byggherrar ska ha tydliga och transparenta riktlinjer för sådan markanvisning.

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en kommun som avser ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ger kommunen planmonopol, det vill säga ensamrätten att besluta hur all mark inom kommunens gränser kan användas. Vem som helst kan begära att få markanvändningen prövad genom detaljplaneläggning, men kommunen har rätt att neka en sådan prövning.

Försäljning och planläggning av kommunal mark omfattas även av annan lagstiftning:

Legalitetsprincipen, 1 kap. 1 § 3 st. regeringsformen

Objektivitets- och likhetsprincipen, 1 kap. 9 § regeringsformen

Likställighetsprincipen, 2 kap. 2 § kommunallagen (2017:725)

Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det, 2 kap. 8 § 2 st. kommunallagen (2017:725)

Krav på god ekonomisk hushållning, 8 kap. 1 § kommunallagen (2017:275)

Statsstödsreglerna i europarätten, artikel 107 i fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt (FEUF).

I arbetet med framtagandet av denna policy har även Sveriges kommuner och landstings (SKL:s) cirkulär nr 14:46 tagits i beaktande.

2. Syfte

Markpolicyn har som syfte att vara vägledande och utgöra beslutsunderlag vid kommunens hantering av markärenden samt ge exploatörer och allmänheten information om kommunens vilja beträffande markfrågor. Markpolicyn ska även tydliggöra för allmänheten och aktörer hur kommunen arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, samt exploateringsavtal i enlighet med ändringar i PBL (§ 4:40-4:42, 6:39).

3. Genomförande

Ett genomförande av policyn och riktlinjerna medför ett behov av att se över och inrätta ny rutin för att ansöka om användning av kommunal mark. Två e-tjänster kommer tas fram med tillhörande ansökningsblanketter – Ansökan om köp och användning av kommunens mark och intresseanmälan avseende markanvisning. Då riktlinjerna riktar sig till allmänheten och byggherrar som ska exploatera mark, är det viktigt att det finns tillgängliga för allmänheten på ett lättfattligt sätt, på kommunens hemsida kommer kortfattad information finnas.

4. Uppföljning och revidering

Tekniska enheten ansvarar för att löpande uppföljning av policyns efterlevnad sker. Markpolicyn med riktlinjer bör aktualitetsprövas samt revideras vid behov.

5. Utgångspunkter

Sollefteå kommun ska äga kommunal mark och hålla en markreserv för att kunna styra utvecklingen, kunna agera proaktivt och tillgodose behovet av mark för bostäder, verksamheter och kommunala anläggningar/verksamheter. Kommunal mark skall successivt kunna exploateras och förädlas för att uppfylla politiska ambitioner avseende bostadsförsörjning och verksamhetsetablering.

Sollefteå kommun är ägare av totalt ca. 9 440 hektar mark, fördelat på 419 fastigheter, av dessa utgörs 49 fastigheter av den kommunägda skogen med en totalareal om ca. 8 480 hektar.

I **översiktsplanen** finns de övergripande mål som planmässigt styr samhällsbyggandet i stort. Översiktsplanen skall revideras regelbundet, men riktlinjerna ligger tämligen fast under tiden. Till översiktsplanen kan fördjupningar och tematiska tillägg kopplas.

Kommunens **bostadsförsörjningsprogram** anger de mål som gäller för den närmaste tiden. De politiska målen i programmet revideras inför varje ny mandatperiod och är alltså den politiska ledningens direktiv för vilka satsningar som skall göras de kommande fyra åren.

Program för kulturmiljövården ger en översiktlig dokumentation av de värdefulla kulturmiljöer som återfinns i Sollefteå kommun.

Sollefteå kommun har ett antal styrande dokument som på olika sätt berör och påverkar hur kommunen ska bedriva sin verksamhet. Det finns fler styrande dokument än de som redovisas här, se kommunens hemsida, www.sollefteå.se/Kommun--politik/kommunfakta/regler-och-styrande-dokument

6. Markreserv och strategisk viktig mark

Kommunens markreserv är viktig för kommunens möjlighet att påverka utbyggnaden i kommunen så som till exempel bostadsområden, företagsetableringar och övrig samhällsservice. För att kunna bevara områden av intresse för natur, miljö och kultur samt för rekreation och allmänhetens tillgänglighet till natur är det kommunala ägandet viktigt.

Cirka 8 480 hektar av kommunens mark är skogsmark. Kommunen har en uppdaterad skogsbruksplan och har antagit riktlinjer för den kommunägda skogen 2021-2030 där kommunens intentioner med skogen tydligt framgår.

För att säkerställa framtida utveckling och trygga tillgången till mark för bostäder, näringsliv, infrastruktur och rekreationsområden har kommunen möjlighet att aktivt förvärva strategiskt viktig mark i områden för framtida behov. Genom att aktivt förvärva och äga mark kan kommunen planera och styra samhällsutvecklingen mer effektivt och på så sätt säkerställa att kommunen utvecklas i enlighet med översiktsplanen.

7. Exploatering av mark

Med markexploatering menas alla de åtgärder som vidtas för att förädla markens användning på ett bestående sätt i ett samhällsutvecklande syfte. Utvecklingen kan ske både på kommunens och privata intressenters initiativ. Både mark som ägs av kommunen och mark i privat ägo kan vara föremål för exploatering.

Den kommunala marken anvisas i enlighet med riktlinjer för markanvisning, se bilaga 2. Vid privat exploatering, se bilaga 3, riktlinjer för exploateringsavtal.

Det är av mycket stor vikt att områden som väljs för exploatering bidrar positivt till en hållbar utveckling och att exploateringen är i linje med kommunens visioner.

8. Principer för markprissättning

Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler och av kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare ska all markförsäljning och alla markinköp ske på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt beror, förutom på fastighetens läge och specifika förhållanden, på de villkor som kommunen ställer. Sollefteå kommun anlitar en oberoende värderingsman för att bestämma det aktuella marknadsvärdet, vid såväl inköp som försäljning.

Vid behov bör priset indexregleras för perioden mellan värdering och marköverlåtelse.

Mindre markinlösen / försäljning värderar kommunens mark- och exploateringsingenjör.

Vid markåtkomst och intrång på annans mark för servitut, ledningsrätt eller annan rättighet ska sedvanliga värderingsmetoder användas oavsett om intrånget görs av kommunen eller på kommunens fastighet. Kommer parterna inte överens överläts markåtkomst- och intrångsvärderingen till Lantmäterimyndigheten.

8.1 BTA – Bruttoarea

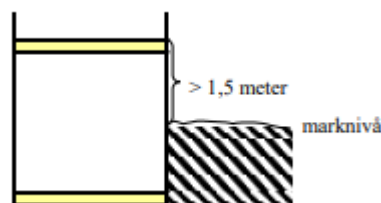
Vid försäljning av fastighet för bebyggelse av flerbostadshus och verksamheter baserar kommunen sin köpeskilling på pris per m² BTA. BTA kan förklaras förenklat som den sammanlagda ytan av alla våningsplan i byggnaden.

Ytor som räknas med BTA:

- Alla ytor ovan mark, inklusive förråd och suterrängvåning.
- Ytor under markytan om de har kommersiellt värde och / eller genererar avkastning.
- Miljöhus, tvättstugor, samlingslokaler, fristående komplementbyggnader och inglasade balkonger

Suterrängvåning

Minst en vägg, och golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens nivå intill byggnaden räknas som suterrängvåning, se figur 1. Är avståndet mindre, räknas det som en källare.



Ytor som inte räknas med BTA:

- Teknikutrymmen (utrymme för fläkt, ventilation, hiss, el, värme, kyla)
- Garage i källarplan.
- Balkonger.

8.2 Småhustomter för permanentboende

Sollefteå kommun har inte någon kommunal tomtkö. Lediga tomter till försäljning publiceras på kommunens hemsida och försäljning sker enligt kommunens antagna riktlinjer för försäljning av småhustomter för permanentboende, se [bilaga 1](#).

Kommunen kan, om planförutsättningar finns, medverka till att en fastighetsägare får komplettera sin fastighet genom att förvärva ett markområde av mindre omfattning. Kompletteringsmarken försäljs på marknadsmässiga villkor. Kostnaden för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder stannar på köparen.

8.3 Industrienheter

Kommunala fastigheter för industriändamål säljs i kommunens egen regi på marknadsmässiga villkor. Utöver den kostnad för markpriser som ovan beskrivits, kan, i respektive fall, avgifter för bygglov-, bygganmälan samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp tillkomma. Övriga anslutningar som el, fiber etc. levereras och debiteras av marknadens aktörer. Vidare ansvarar förvärvaren för att erhålla och bekosta nödvändiga tillstånd för dennes verksamhet.

9. Arrende och andra upplåtelseformer

Kommunal mark som inte avses att bebyggas eller användas till annan verksamhet inom en överskådlig tidsperiod kan arrenderas ut om det bedöms lämpligt. Marken ska skötas på ett sådant sätt att stor hänsyn tas till biologisk mångfald.

Arrendeavgifterna ska vara marknadsmässiga.

Då Sollefteå kommun beslutar om att upplåta mark ska det ske i enlighet med översiktsplanen. I kommunen kan man genom att inkomma med en ansökan, se punkt 10 ansökan om markanvändning, även efterfråga en nyttjanderätt på kommunal mark.

De olika upplåtelseformer som kan upprättas om handläggaren bedömer att de är lämpligt är:

Anläggningsarrende, vilket innebär att mark upplåts till verksamhet som ska bedrivas.

Bostadsarrende, arrende för bostadsändamål.

Jaktarrende, ett arrende för jaktändamål.

Jordbruksarrende, upplåtelse av jord som **ska** brukas, exempelvis betesmark.

Lägenhetsarrende, upplåts när ingen av de ovanstående arrendeformerna är tillämpliga.

Nyttjanderätt, en enklare form av lägenhetsarrende.

Avtalsservitut; en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål.

9.1 Överlåtelse av arrende

För att säkerställa att marken upplåts på marknadsmässiga villkor tecknar Sollefteå kommun alltid nya avtal när någon vill ta över ett befintligt arrende.

9.2 Val av arrendator

Om det finns flera intressenter om samma mark för arrende, främst jordbruksarrenden, väljs arrendator utefter nedanstående prioriteringslista:

1. Arv, om exempelvis dödsbodelägare önskar överta arrendet och ändamålet kvarstår.
2. Livsmedelsproduktion som bedrivs med växelbruk, där vall ingår.
3. Övrigt nyttjande, exempelvis betesmark.
4. Närhetsfaktor, närhet till egen mark. Om det finns flera intressenter i närheten kan ett område delas upp.

När en arrendator inte kan bestämmas utifrån ovanstående faktorer görs urvalet utifrån den som först visade intresse för marken.

9.3 Upplåtelse av allmän platsmark

Med allmän platsmark menas ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på allmänna platser är gata, torg eller park. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får inte stängas av för allmänhetens tillträde. Allmän platsmark får inte användas eller bebyggas på sätt som strider mot dess syfte.

Utgångspunkten är att allmän platsmark inte kan upplåtas till fysisk eller juridisk person genom ett civilrättsligt nyttjanderättsavtal (till exempel arrendeavtal eller hyresavtal) som ger den enskilde en exklusiv rätt att nyttja marken i fråga. Genom detaljplanen anses marken

nämligen redan vara upplåten till allmänheten för allmänhetens användning genom en offentligrättslig upplåtelse grundad på plan- och bygglagen. Undantag kan ske om upplåtelsen inte strider mot avsedd markanvändning.

Upplåtelse av allmän platsmark kan ske till enskild endast genom tidsbegränsat tillstånd av Polismyndigheten i enlighet med ordningslagen. Vanligt förekommande markupplåtelse är till exempel när byggbodar eller materiallager för ett byggprojekt måste placeras i en park eller på en gata eller när ett evenemang ska använda ett torg eller en park för scen och publik. Även en sådan upplåtelse utgör en offentligrättslig upplåtelse som sker genom lag.

10. Ansökan om köp och markanvändning

Alla förfrågningar avseende intresse för kommunal mark ska vara skriftlig.

Ansökan görs via kommunens e-tjänst, se länk nedan, eller med blanketten ”Ansökan om köp och användning av kommunens mark” eller per brev som skickas till:

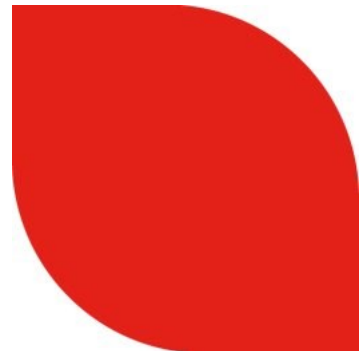
Sollefteå Kommun, Tekniska enheten, 881 80 Sollefteå.

[Ansökan om köp och användning av kommunens mark – Sollefteå kommun](#)

Bilagor:

1. Riktlinjer för försäljning av småhustomter för permanentboende
2. Riktlinjer för markanvisning
3. Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjer för försäljning av småhustomter för permanentboende



Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	2
2.	Kommunens försäljning av småhustomter	2
3.	Villkor för köp.....	4
4.	Övrigt	4

1. Bakgrund

I takt med att Sollefteå kommuns näringsliv växer förväntas det även ske en stark utveckling inom bostadsmarknaden. Efterfrågan av nya attraktiva småhustomter förväntas öka och kommunen kommer att behöva möta behovet genom att utveckla nya och förtäta befintliga bostadsområden. Kommunen vill fördela framarbetade småhustomter för permanentboende till privatpersoner på ett tydligt, rättvist och enkelt sätt samt förhindra att köp sker i spekulationsyfte. För att uppnå detta finns ett behov av riktlinjer för försäljning av tomtmark för permanentboende.

2. Kommunens försäljning av småhustomter

Kommunens småhustomter redovisas på kommunens hemsida www.sollefte.se. Välj Bygga, Bo & Miljö → Bostäder och offentliga lokaler → Lediga tomter.

2.1 Redovisning av kommunen småhustomter

Sollefteå kommun tillämpar inte någon formell tomtkö.

Kommunens försäljning av småhustomter delas in av försäljningsadministrativa skäl i befintliga tomter och nya småhustomter.

Befintliga småhustomter har varit redovisade för försäljning en tid på kommunens hemsida.

Nya småhustomter gäller tomter som tidigare inte varit redovisade på kommunens hemsida. Det kan gälla nya tomter genom framtagna detaljplaner eller förtätning av befintliga områden.

2.2 Befintliga tomter

Befintliga tomter till försäljning finns publicerade på kommunens hemsida www.sollefte.se.

Intressenter avseende befintliga tomter kan redan nu göra en intresseanmälan via e-tjänst på kommunens hemsida www.sollefte.se. Välj Bygga, Bo & Miljö → Bostäder och offentliga lokaler → Lediga tomter.

2.3 Nya småhustomter

När nya småhustomter är klara för försäljning kommer tidpunkt för försäljningsstart samt tilldelningsmetod att annonseras i lokalpress samt på kommunens hemsida www.sollefte.se och kommunens socialamedier.

Intressenter avseende nya tomter kan från och med försäljningsstart göra en intresseanmälan via e-tjänst på kommunens hemsida www.sollefte.se. Välj Bygga, Bo & Miljö → Bostäder och offentliga lokaler → Lediga tomter.

2.4 Intresseanmälan

Intresseanmälan för befintliga och nya småhustomter skall innehålla följande uppgifter:

1. Namn
2. Adress
3. Personnummer
4. Telefonnummer
5. E-postadress
6. Den fastighetsbeteckning som anmälan avser.

Det är möjligt att göra flera intresseanmälningar men det är endast tillåtet att förvärva en småhustomt per hushåll.

Tomterna fördelas bland dem som inkommit med intresseanmälan. Tilldelning av tomt sker antingen utifrån tidpunkt för inkommen intresseanmälan ” först till kvarn gäller” eller efter budgivning bland anmälda intressenter. Vilken tilldelningsmetod som tillämpas framgår av annonsen.

OBS! Intresseanmälan som inkommit för nya tomter före annonserad tidpunkt för försäljningsstart kommer att läggas sist i turordning. Alltså för nya tomter gäller att intresseanmälning ska göras från och med tidpunkten för försäljningsstart.

2.5 Marknadsmässigt pris

Försäljning av kommunal mark skall ske till marknadsmässigt pris. Prissättning görs efter att en föregående oberoende värdering utförts. Är marknadsvärdet redan känt genom en liknande, nyligen genomförd försäljning får kravet på en ny oberoende värdering undantas.

2.6 Tecknande av köpekontrakt

Den som anmält intresse och blivit tilldelad en tomt har möjlighet att ha den reserverad i maximalt sex veckor. Inom denna tid skall besked lämnas gällande köp av tomten och köpekontrakt tecknas.

3. Villkor för köp

Köpeavtalen utformas så att köpet gäller under förutsättning att:

- Köparen inom 2 år från undertecknandet av köpeavtal påbörjat uppförandet av permanentbostad. På grund av hinder utanför Köparens kontroll kan Köparen ha rätt till förlängning av tidsfristen. Exempel på försening som kan föranleda förlängning är om Köparen inte beviljats bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och avslaget inte beror på Köparen eller om beviljat bygglov överklagas. Säljaren beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på begäran av Köparen.
- Köparen inom 2 år inte överlåter köpeobjektet på annan part utan Säljarens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående person eller företag.

Om ovanstående villkor ej uppfylls är köpeavtalet till alla delar förfallet och inbetald köpeskilling ska återbetalas till Köparen omgående utan ränta. Parterna bär då sina egna kostnader utan rätt till skadestånd eller annan ersättning.

För äldre tomter som funnits till försäljning en längre tid avgör tekniska enheten om kravet på nybyggnation och överlåtelseförbud ska gälla.

4. Övrigt

Köparen är skyldig att betala alla anslutningsavgifter som kan bli aktuella som för

- vatten och avlopp
- el, fiber m.m.

enligt de taxor som gäller för respektive huvudman för berörda anslutningar.

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING



Fastställd av kommunfullmäktige
2025-12-15 § 143

Innehållsförteckning

1. Ordlista	2
2. Bakgrund	3
3. Syfte.....	3
4. Markanvisning	3
5. Försäljning av småhustomter	4
6. Utgångspunkter och mål för markanvisning.....	4
6.1 Hur går en markanvisning till?	5
6.2 Organisation.....	5
7. Tilldelningsmetoder	5
7.1 Markanvisning genom anbudsförfarande	5
7.2 Markanvisningstävling.....	6
7.3 Direktanvisning.....	6
7.4 Genomförandeprocessen vid markanvisning.....	7
8. Villkor för markanvisning	7
8.1 Utbyggnad av allmän plats och nödvändig infrastruktur.....	8
8.2 Byggherrens ekonomi.....	8
8.3 Markanvisningstid	8
8.4 Rätt att återta markanvisning	9
8.5 Överlåtelse av markanvisningsavtal	9
8.6 Villkor i marköverlåtelseavtalet.....	9
9. Principer för markprissättning	9
10. Intresseanmälan	10
11. Avsteg från riktlinjerna.....	10

1. Ordlista

Byggherre: Plan- och bygglagens definition på den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Lagakraftvunnen: Ursprung ur juridisk term laga kraft. Innebär att överklagandetiden för taget beslut har löpt ut. Beslutet kan då inte överklagas.

Plan- och bygglagen (PBL): Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

KS: Kommunstyrelsen, länken mellan kommunfullmäktige och tjänstemannaorganisationen, ett verkställande organ vars ledamöter väljs av kommunfullmäktige.

KF: Kommunfullmäktige, kommunens högsta verkställande organ.

2. Bakgrund

Kommunen har genom det kommunala planmonopolet och ägandet av mark ett ansvar för bostadsförsörjningen. Markinnehavet innebär att kommunen har möjlighet att genom markanvisning tilldela kommunägd mark till en byggherre som vill bygga.

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska en kommun som genomför markanvisningar ta fram riktlinjer för detta. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner, tilldelningsmetoder, grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

3. Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering. Riktlinjerna ska fungera som ett vägledande underlag för byggherrar, vid politiska beslut och i det interna arbetet på förvaltningen. Fördelningsgrunder, villkor och rutiner ska tydligt framgå.

Riktlinjer för markanvisning är tillämpningsbara vid både anvisning av mark för byggnation av bostäder och verksamheter. Genomförandeavtal mellan en kommun och byggherre avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommun och stat om utbyggnad av statlig infrastruktur, benämns exploateringsavtal.

4. Markanvisning

I lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar har begreppet markanvisning fått en legaldefinition, vilket betyder att innehållet i avtalet ska överensstämma med definitionen för att i laglig mening utgöra en markanvisning.

Enligt 1 § i lagen definieras begreppet markanvisning på följande sätt:

”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.”

Definitionen innebär att markanvisning primärt ska utgöra en överenskommelse vars syfte är att reglera möjligheten till upplåtelse eller överlåtelse av mark som ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal ska således inte utgöra ett juridiskt bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark, eftersom det inte inryms i definitionen.

Lagen definierar inte hur arbetet med markanvisning ska gå till utan det står kommunen fritt att på egen hand utforma sina processer så länge dessa beskrivs i de fastslagna riktlinjerna. Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att kommunen får frångå riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra markanvisningen.

Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalägt bolag omfattas inte av definitionen.

5. Försäljning av småhustomter

Försäljning av de kommunala småhustomterna sker i enlighet med antagna riktlinjer för försäljning av småhustomter för permanentboende och omfattas således inte av riktlinjer för markanvisning.

6. Utgångspunkter och mål för markanvisning

I Sollefteå kommun finns en styrmodell, KF 210426 §13, för att säkerställa kvalitén i verksamheten och förverkliga kommunens visioner och mål. De styrande dokumenten indelas i vision, måldokument, planer, policies, strategier, reglementen och riktlinjer. Alla dokument förutom riktlinjer beslutas av kommunfullmäktige. Riktlinjer beslutas på en lägre nivå, i en nämnd. Den byggherre som vill vara med och utveckla och bygga inom kommunen behöver ha kännedom om delar av dessa kommunövergripande dokument.

Exempel på sådana dokument är:

- Bostadsförsörjningsprogram
- Översiktsplan
- Fördjupade översiktsplaner och tematiska tillägg
- Planeringsstrategi
- Tillväxtstrategi
- Lokala miljömål

Dokumentet finns tillgängliga på kommunens hemsida www.solleftea.se/Kommun--politik/kommunfakta/regler-och-styrande-dokument

6.1 Hur går en markanvisning till?

Kommunen annonserar aktuella områden för markanvisning av mark på den egna hemsidan. Information om aktuella områden för markanvisning kan, som komplement, också annonseras i lokal press och branschriktade tidskrifter.

6.2 Organisation

Exploateringsfrågor och markanvisningsavtal handläggs av tekniska enheten. Detaljplanefrågor och bygglov handläggs av bygg- och miljöenheten. Exploateringsfrågor och markanvisningsavtal tangerar många berörda verksamheter inom kommunen vilket kräver samråd med ett flertal avdelningar/enheter inom kommunstyrelseförvaltningen. Följande avdelningar/enheter bör därför involveras och samrådas med vid upprättandet av ett markanvisningsavtal:

- Tillväxtavdelningen
- Bygg- och miljöenheten
- Tekniska enheten

7. Tilldelningsmetoder

Kommunen tillämpar tre olika metoder för markanvisning. Anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Nedan följer en förklaring till vad de olika tilldelningsmetoderna innebär.

7.1 Markanvisning genom anbudsförfarande

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggherrar. Vid inbjudan till markanvisning lämnar kommunen en beskrivning av de behov som exploateringen av området bör ta hänsyn till. Vi förväntar oss att den byggherre som lämnar förslag till bebyggande av det markanvisade området kan visa hur områdets behov blir uppfyllt. Förslaget ska också visa hur det möter kommunens mål och inriktning som finns uttryckta i styrdokumentet. Beskrivningen kan finnas i illustrationer och genomförandebeskrivning. Tjänstemän inom den kommunala organisationen bedömer hur förslaget möter mål och behov för det markanvisade området.

Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om tilldelning av markanvisning. I den här tilldelningsmetoden kan lämnat markpris tillsammans med övriga kriterier som referensobjekt, erfarenhet, förslag på utformning av ny bebyggelse och dylikt, vara avgörande för vem som blir tilldelad markanvisningen.

Alternativt kan markpriset vara fast och de övriga kriterierna som nämns ovan blir avgörande. Det ska vara känt för byggherren vad som är utslagsgivande i bedömningen.

Vi kan exempelvis bedöma följande i lämnade förslag:

- Hur anbudet uppfyller kommunens mål och visioner för området.
- Kriterier som behandlar exempelvis gestaltning, energi och miljö.
- Boendekostnader
- Referensobjekt
- Byggherrens ekonomiska och organisatoriska förmåga att genomföra en exploatering
- Tidsperspektiv
- Markpris

7.2 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är också ett sorts jämförelseförfarande. Kommunen tillämpar markanvisningstävling för projekt där kommunen har särskilt höga ambitioner avseende utvecklingen där exempelvis arkitektur, nytänkande, mobilitet och tekniska utmaningar behöver bli extra uppmärksammat i genomförandet.

Ett tävlingsprogram är det underlag på vilket byggherren lämnar sitt intresse för deltagande i tävlingen. Utvärdering av inkomna tävlingsförslag sker av en jury som kan bestå av interna och externa resurser, anpassat till behovet i varje enskilt fall. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om tilldelning av markanvisning.

Tilldelningskriterierna kan i övrigt vara desamma som anges under punkten 7.1 ovan.

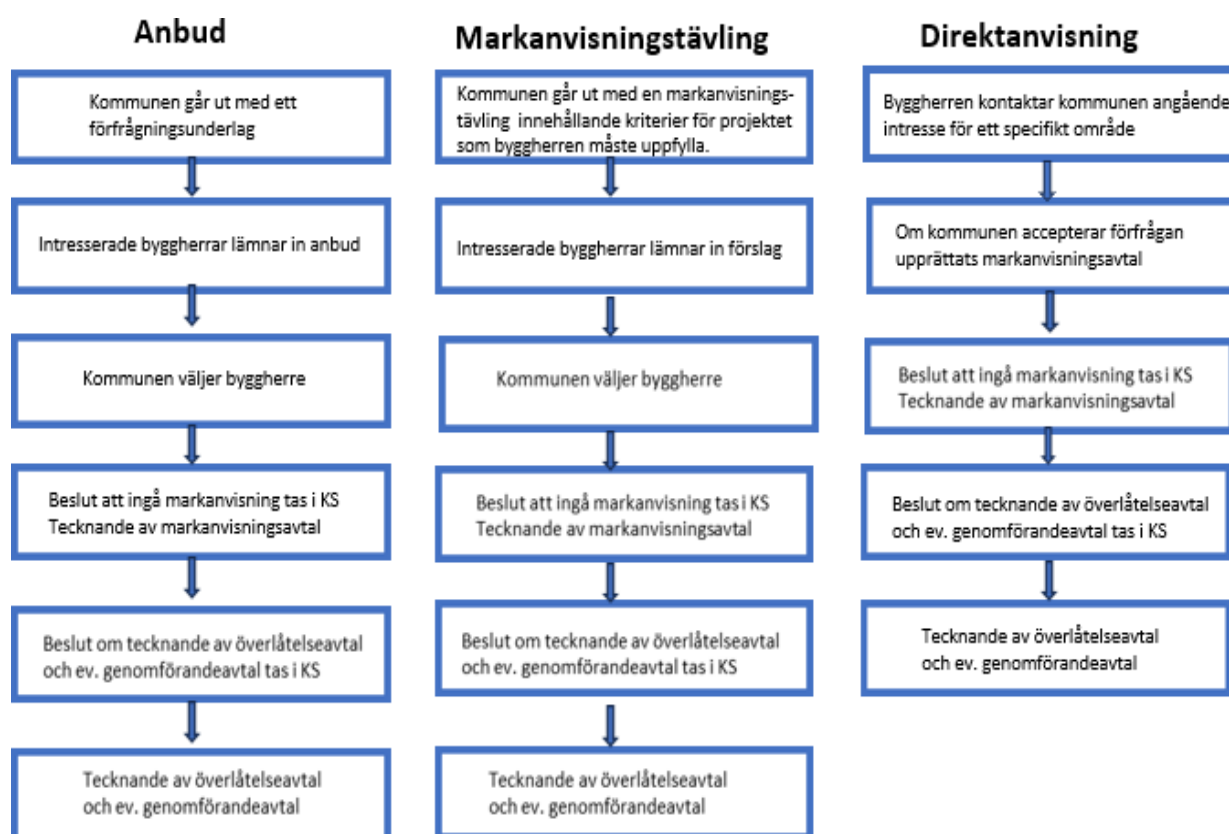
7.3 Direktanvisning

Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas till en byggherre utan något jämförelseförfarande. Direktanvisning kan initieras efter att en byggherre inkommit med en skriftlig intresseanmälan enligt punkten 10 nedan.

Samtliga intresseanmälningar registreras och kommunstyrelsen avgör om förslaget är tillräckligt intressant att arbeta vidare med.

7.4 Genomförandeprocessen vid markanvisning

Nedan redovisas en schematisk modell över olika alternativa modeller för markanvisning som används av kommunen.



8. Villkor för markanvisning

Kommunens villkor för markanvisning utgår från målet med markanvisningen, att bestämt område blir utbyggt enligt krav avseende både tid, utformning och särskilda behov. Byggherrens redovisade tidsplan och ekonomiska möjlighet att fullfölja genomförandet är därför starka argument för val av part att anvisa mark till.

8.1 Utbyggnad av allmän plats och nödvändig infrastruktur

Allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsett för ett gemensamt behov, det kan vara en gata, ett torg eller en park. Både kommunen och byggherren kan bygga ut allmän plats och nödvändig infrastruktur i området. Allmän plats och infrastruktur omfattas av gator, cykelvägar och digital infrastruktur, vatten-, dagvatten- och avloppsledningar inom området.

Vid utbyggnaden ska utformning och krav följa det som anges i detaljplanen. Kommunen anvisar förbindelsepunkter för vatten- och avloppsledningar om exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Ansvar för utbyggnad av allmän plats kan komma att regleras i överlåtelseavtal eller separat genomförandeavtal. Partena bör därför under markanvisningstiden förhandla om byggherrens eventuella ansvar i denna del.

8.2 Byggherrens ekonomi

Vid en markanvisning är det nödvändigt för kommunen att få förståelse för byggherrens ekonomiska möjlighet att genomföra byggprojektet. Kommunen ställer därför krav på att byggherre, som blir erbjuden en markanvisning, öppet redovisar sin ekonomiska status på ett tydligt sätt. Ett, max en månad gammalt, utdrag från bolagsregistret samt aktuell balansräkning och aktuellt kreditbetyg kan vara verktyg för detta. Byggherren skall även kunna presentera en tidig ekonomisk bedömning av projektet och en beskrivning av projektets finansiering. Byggherren skall på begäran av kommunen lämna referenser på tidigare genomförda projekt.

Sollefteå kommun kan, vid tecknande av överlåtelseavtal, komma att ställa krav på att byggherren ställer säkerhet för projektets genomförande. Säkerheten kan bestå av exempelvis en bankgaranti, fullgörandeförsäkring eller en moderbolagsborgen.

8.3 Markanvisningstid

Kommunen tillämpar i normalfallet en markanvisningstid om två (2) år räknat från markanvisningsavtalets undertecknande. Projektets förutsättningar avgör hur lång markanvisningstid som byggherren får.

Under markanvisningstiden ska parterna ha undertecknat ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal med villkor rörande exploaterings utförande. Markanvisningsavtalet upphör att gälla om inget överlåtelse- eller upplåtelseavtal har undertecknats inom markanvisningstiden.

Förlängning av markanvisningstiden kan i vissa fall medges, om kommunen bedömer att byggherren har drivit projektet aktivt och att förseningen inte beror på byggherren. Parterna skall då teckna ett skriftligt tilläggsavtal.

8.4 Rätt att återta markanvisning

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under avtalstiden om byggherren inte aktivt samarbetar enligt den överenskommelse vi gjort i markanvisningsavtalet.

Exempel på övrigt som kan leda till att markanvisningen blir återtagen är om det blir uppenbart att genomförandet är ekonomiskt omöjligt eller om myndighetsbeslut förändrar förutsättningarna. Blir det uppenbart att byggherren inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande återtar vi markanvisningen. Byggherren och kommunen står då för sina egna nedlagda kostnader.

Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

8.5 Överlåtelse av markanvisningsavtal

Byggherren har inte rätt att överlåta tecknat markanvisningsavtal till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal. Om ett moderbolag avser att låta dotterbolag överta ansvaret för genomförandet ska även firmatecknare för dotterbolaget underteckna markanvisningsavtalet. En överlåtelse av markanvisningsavtal kräver kommunens skriftliga godkännande.

8.6 Villkor i marköverlåtelseavtalet

Ett avtal om marköverlåtelse bör normalt villkoras med byggnadsskyldighet, vilket innebär att byggherren skall utföra delar av byggnationen inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt avtalet kan vite komma att utgå och avtalet hävas.

9. Principer för markprissättning

Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler och av kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare ska försäljningen av kommunal mark ske till marknadspris. Försäljningen ska antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller priset baserat på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen.

En oberoende expertvärdering av markanvisningsområdet ska tas fram inför varje markanvisning. Kommunen kan välja att avbryta markanvisningen om anbudet inte motsvarar marknadsvärdet som värderingen visar.

Vid behov bör priset indexregleras med KPI för perioden mellan värdering och marköverlåtelse.

10. Intresseanmälan

Intresseanmälan avseende markanvisning ska vara skriftlig.

Anmälan görs via kommunens e-tjänst, se länk nedan eller med blanketten ”Intresseanmälan - Markanvisning” som skickas till:

Sollefteå Kommun, Tekniska enheten, 881 80 Sollefteå.

[Intresseanmälan - Markanvisning – Sollefteå kommun](#)

Anmälan ska innehålla följande:

- En kort beskrivning av aktören, organisationsnummer och kontaktuppgifter
- En beskrivning av vilken form av nybyggnation som aktören är intresserad av
- Vilken kommundel som är av intresse
- Referensobjekt
- Vilka ekonomiska och organisatoriska förutsättningar som finns för projektets genomförande.
- Vilket tidsperspektiv som aktören har för projektet.
- En presentation om varför Sollefteå kommun är intressant för aktören och hur aktören kan bidra till samhällsutvecklingen i Sollefteå.
- Om aktören har en konkret projektidé så ska anmälan innehålla beskrivning av bebyggelsens karaktär, volym, utformning, skisser och situationsplan.

Kommunen registrerar inkomna intresseanmälningar och kommunstyrelsen beslutar om förslaget är tillräckligt intressant att arbeta vidare med.

11. Avsteg från riktlinjerna

För att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan får kommunen i det enskilda fallet frånga riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl därtill.

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL



Innehållsförteckning

1. Bakgrund	2
2. Syfte	2
2.1 Aktuell lagstiftning.....	2
3. Exploateringsavtal	3
4. Detaljplaneprocessen, planbesked och planavtal	4
4.1 Tecknande av Exploateringsavtal.....	4
5. Organisation	5
6. Exploateringsavtalets innehåll.....	6
6.1 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter	6
6.2 Kommunens ansvar	8
6.3 Medfinansieringsersättning (värdestegringsersättning)	9
6.4 Annat som ska regleras i ett exploateringsavtal	9
7. Avsteg från riktlinjerna	10

1. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal för genomförande av detaljplan, anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå i exploateringsavtal.

Riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då kommunen i huvudsak inte är markägare. I de fall exploatering sker på mark som ägs av kommunen tecknar kommunen *markanvisningsavtal* och *köpeavtal* där genomförande och marköverlåtelse regleras.

2. Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa en ökad tydlighet och likabehandling av byggherrar och fastighetsägare, nedan gemensamt kallade exploatör. Riktlinjerna ska sammanfattningsvis utgöra ett vägledande underlag i det interna arbetet, för exploatörer och vid politiska beslut.

2.1 Aktuell lagstiftning

Av 6 kap. 39–42 §§ PBL framgår reglerande bestämmelser för exploateringsavtal m.m.
Utdrag ur berörda paragrafer i PBL:

39 § Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

- 1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,*
- 2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och*
- 3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.*

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, 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.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

41 § Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

42 § Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning

Ovanstående lagstiftning i PBL utgör grunden för kommunens riktlinjer.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal i det enskilda fallet får frånga riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

3. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har flera syften och funktioner. Det primära syftet är att reglera kommunens respektive exploatörens åtaganden i samband med genomförandet av en detaljplan. I 1 kap. 4 § PBL definieras exploateringsavtal på följande sätt:

”Ett 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, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”.

Definitionen innebär att avtalet måste följa de regler som finns i PBL för att i laglig mening utgöra ett exploateringsavtal. Det huvudsakliga kravet på ett exploateringsavtal är att marken som ska exploateras inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtal ska kunna innefatta alla ekonomiska mellanhavanden mellan kommunen och exploatören. En förutsättning för att kommunen ska kunna ålägga exploatören ett åtagande är att detta står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

Exploateringsavtal behöver inte upprättas om kommunen bedömer att det inte föreligger något behov.

4. Detaljplaneprocessen, planbesked och planavtal

En exploatör som vill utveckla egen mark ansöker hos bygg- och miljöenheten om planbesked för detaljpaneläggning av berört område. Processen startar normalt med att exploatören lämnar in en begäran om planbesked till bygg- och miljöenheten. Förutsättningarna för ett detaljplanearbete utreds och om det resulterar i ett positivt planbesked kan arbetet inledas. När beslut om planuppdrag har givits tecknas ett planavtal som anger den preliminära tidplanen för planarbetet och i vissa fall även reglerar kostnaden för att ta fram detaljplanen. Om exploatören bekostar detaljplanearbetet tillkommer inte någon planavgift när man senare ansöker om bygglov.

4.1 Tecknande av Exploateringsavtal

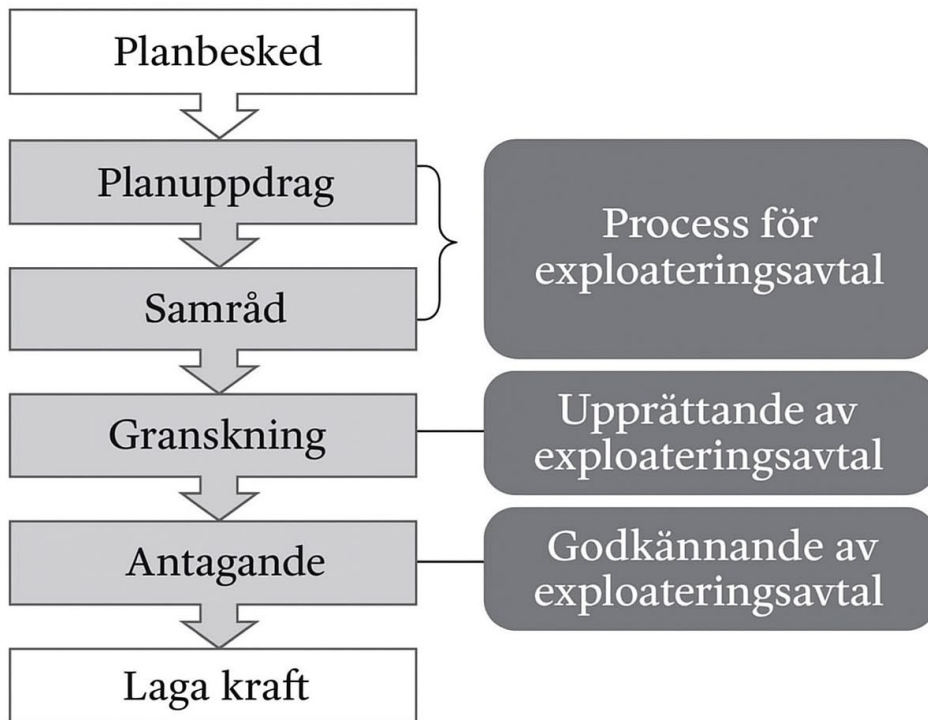
I ett tidigt skede av detaljplaneprocessen bör exploatören informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal.

Om kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet eller om genomförandet innebär åtgärder på allmän plats, upprättas vanligtvis ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Vid samråd om detaljplanen ska detaljplanehandlingarna innehålla en beskrivning av det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet samt konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat vid granskningsbeslut. Exploatören undertecknar avtalet före detaljplanens antagande och kommunen undertecknar avtalet sedan beslut om exploateringsavtal och detaljplan har vunnit laga kraft.

Figur 1 Process för planarbetet och för framtagande av exploateringsavtal



5. Organisation

Exploateringsfrågor och exploateringsavtal handläggs av tekniska enheten.

Detaljplanefrågor och bygglov handläggs av bygg- och miljöenheten. Exploateringsfrågor och exploateringsavtal tangerar många berörda verksamheter inom kommunen vilket kräver samråd med ett flertal avdelningar/enheter inom kommunstyrelseförvaltningen. Följande avdelningar/enheter bör därför involveras och samrådas med vid upprättandet av ett exploateringsavtal:

- Tillväxtavdelningen
- Bygg- och miljöenheten
- Tekniska enheten

Exploateringsavtal bör följa beslutsprocessen för berörd detaljplan och handläggas/beslutas parallellt, normalt av kommunfullmäktige.

6. Exploateringsavtalets innehåll

I exploateringsavtalet regleras ansvarsförhållandet mellan kommunen och exploatören, bland annat vad gäller dels utförande av anläggningar och kostnader hänförliga till exploateringen.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

6.1 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter

- **Plankostnader**

Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de exploatörer/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. De ska således bekosta alla utrednings- och projekteringskostnader i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningar på allmän platsmark med mera (till exempel buller, dagvatten, geoteknik).

- **Gator och annan allmän plats**

Kommunen anlägger i normalfallet gator och annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Kommunen utför arbetena i egen regi alternativt handlar upp entreprenörer enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling. Exploatören svarar för kostnaderna i den omfattning som avtalats om exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet. Bidragets storlek är beroende av detaljplanens lösningar och innehåll och ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Exploatören kan i undantagsfall ansvara för utbyggnaden av allmänna platser. Då regleras utformningskrav och standard i exploateringsavtal.

Exploatören kan även ansvara för finansiering av anläggningar utanför planområdet som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen, exempelvis vägar, gator och annan infrastruktur samt annan allmän plats inom detaljplanen (beroende på huvudmannaskap). Kan även innefatta gång- och cykelvägar, grönområden, parkeringsytor, konstnärlig utsmyckning, med mera.

- **Vatten och avlopp (VA)**

Inom verksamhetsområde för VA (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) ansvarar kommunen som VA-huvudman. Inom ett verksamhetsområde för VA ansvarar VA-huvudmannen för att ordna de vattentjänster som anges för området och för utbyggnad fram till förbindelsepunkt.

Exploatören är skyldig att ansluta sig och betala avgifter enligt gällande VA-taxa. Ansvarsförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent regleras genom kommunala föreskrifter om användandet av den allmänna VA-anläggningen (KFVA).

Utanför verksamhetsområdet för VA regleras anslutning till kommunalt VA genom särskilt avtal mellan exploatören och kommunen eller om kommunen anser sig inte vilja genomföra en utbyggnad ansvarar exploatören själv för behövliga åtgärder.

- **Övriga ledningsanslutningar**

Exploatören beställer och betalar anslutnings- och abonnemangavgifter för el, fjärrvärme, telefoni och bredband enligt de taxor som gäller för resp. huvudman för berörda anslutningar.

- **Utanför detaljplaneområdet**

Exploatören bekostar de utredningar och åtgärder utanför detaljplaneområdet som behövs för detaljplanens genomförande.

- **Övriga utredningar**

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar, fornlämningar och därmed jämförbara åtgärder i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.

- **Genomförande av kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. I detta ingår exempelvis att utföra markförstärkning och att vidta bullerdämpande åtgärder.

- **Dagvatten**

Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande riktlinjer för dagvatten, eller motsvarande.

- **Övriga kostnader**

Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av vägar/gator, ledningar m.m. inom planområdet.

- **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder, så som fastighetsbildning, bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar, som krävs för att genomföra detaljplanen.

6.2 Kommunens ansvar

Kommunen ska upplysa exploatören om aktuella styrande dokument, policys, planer och riktlinjer i samband med detaljplaneprocessen och i samband med förhandling gällande exploateringsavtal.

I Sollefteå kommun finns en styrmodell, KF 210426 § 13, för att säkerställa kvaliteten i verksamheten och förverkliga kommunens visioner och mål. De styrande dokumenten indelas i vision, måldokument, planer, policys, strategier, reglementen och riktlinjer. Alla dokument förutom riktlinjer beslutas av kommunfullmäktige. Riktlinjer beslutas på en lägre nivå, i en nämnd. Den exploatör som vill vara med och utveckla och bygga i Sollefteå kommun behöver ha kännedom om delar av dessa kommunövergripande dokument.

Exempel på sådana dokument är:

- Bostadsförsörjningsprogram
- Översiktsplan
- Fördjupade översiktsplaner
- Planeringsstrategi
- Tillväxtstrategi
- Lokala miljömål

Dokumenterna finns tillgängliga på kommunens hemsida www.sollefteå.se/Kommun--politik/kommunfakta/regler-och-styrande-dokument

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats ska beskrivas i exploateringsavtalet eller i annan dokumentation som innefattar detta.

6.3 Medfinansieringsersättning (värdestegringsersättning)

Om kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning. I samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig då exploatören att betala för en del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg.

Exploateringsavtal reglerar medfinansieringsersättning 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.

6.4 Annat som ska regleras i ett exploateringsavtal

Exempel på sådant som vid behov ska regleras i exploateringsavtal är:

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Parternas åtaganden utöver vad som sägs ovan
- Förfarande vid tvist
- Eventuell överlåtelse av mark mellan exploatören och kommunen för till exempel allmänna platser, samt kvartersmark för social service som förskola, skola och liknande
- Exploateringsavtalets giltighet ska villkoras av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft
- Ekonomisk säkerhet för avtalets fullbordan, exploatören ska ställa ekonomisk säkerhet för sina åtaganden enligt avtalet
- Vitesförpliktelser
- Skydds- och säkerhetsåtgärder
- Bebyggelsens utformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera
- Ev. krav på samordning
- Tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
- Exploateringsens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande av olika anläggningar
- Villkor för överlåtelse av exploateringsavtalet och avtalets giltighet

- Annat som kan vara nödvändigt för genomförande av detaljplanen.

7. Avsteg från riktlinjerna

För att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan får kommunen i det enskilda fallet frånga riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl därtill.