



SVENLJUNGA  
KOMMUN

# riktlinje

---

## Markanvisning och exploateringsavtal

---

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Beslutat av     | Kommunfullmäktige    |
| Beslutandedatum | 2022-11-21, § 164    |
| Ansvarig        | Samhällsbyggnadschef |
| Revideras       | Vid behov            |
| Följas upp      | Årligen              |

---



# Innehållsförteckning

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Inledning .....                                 | 3  |
| 2. Syfte .....                                     | 3  |
| 3. Markförsörjning och politiska mål .....         | 3  |
| 4. Markanvisning.....                              | 4  |
| 4.1 Vad ska markanvisningsavtalet innehålla? ..... | 4  |
| 4.2 Grundläggande villkor och principer.....       | 5  |
| 5. Metoder för markanvisning .....                 | 7  |
| 5.1 Direktanvisning .....                          | 7  |
| 5.2 Anbudsförfarande .....                         | 8  |
| 5.3 Markanvisningstävling .....                    | 8  |
| 5.4 Dubbel markanvisning .....                     | 8  |
| 5.5 Bedömningsgrunder.....                         | 9  |
| 5.6 Handläggning av markanvisning .....            | 9  |
| 5.7 Markprissättning.....                          | 10 |
| 6. Exploateringsavtal.....                         | 11 |
| 6.1 Exploateringsavtalets innebörd .....           | 11 |
| 6.2 Exploateringsavtalets tecknande .....          | 11 |
| 6.3 Vad regleras i ett exploateringsavtal .....    | 13 |
| 6.3.1 Finansiering och kostnader .....             | 14 |
| 7. Detaljplanarbete .....                          | 15 |

## 1. Inledning

Kommunens markinnehav är en byggsten och möjlighet för att förverkliga kommunens vision om att bygga ett tryggt och hälsosamt samhälle samt skapa en hållbar ekonomisk, social och miljömässig utveckling.

Svenljunga kommun har genom ägande av mark möjlighet att genom markanvisning tilldela kommunalägd mark till en byggherre som vill bygga. Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. Genom detta styrdokument för markanvisning och exploatering kan kommunen utforma villkoren.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande för samtliga markanvisningar och exploateringar som genomförs i och av kommunen men kan i det enskilda fallet frångås om det finns särskilt motiverade skäl.

Styrdokumentet är indelat i två olika områden varav den första behandlar markanvisning medan den andra redogör för riktlinjer avseende exploateringsavtal.

## 2. Syfte

Riktlinjerna ämnar skapa tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark. Styrdokumentet utgör vägledande underlag för byggherrar, vid politiska beslut och i det interna arbetet i samhällsbyggnadsförvaltningen.

Genom att träffa avtal om markanvisning och exploatering i ett tidigt skede möjliggör det för att få in exploatörens kompetens och delaktighet i planprocessen. Detta ökar sannolikheten för ett projekts genomförbarhet.

## 3. Markförsörjning och politiska mål

Genom en aktiv markpolitik och hög planberedskap ska behovet av mark för bostadsområden, företagsetableringar och övrig samhällsservice tillgodoses.

Det är därför viktigt att kommunen köper in mark i strategiskt viktiga områden, för att skaffa sig rådighet över markinnehavet. Kommunen ska skapa en framåtsyftande och tydlig markpolitik där strategiska områden för utbyggnad köps i ett tidigt skede. Kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram belyser den politiska viljan om hur och var kommunen ska växa och utvecklas.

Utvecklingen kommer att se olika ut i olika delar av kommunen men målet är att alla delar ska uppleva en positiv befolkningsutveckling.

Kommunen ska främst köpa mark genom frivilliga överenskommelser. Vid tvist kan förvärv ske genom expropriation, köp genom tvång. Expropriation kan endast tillämpas för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

## 4. Markanvisning

I lagen (2014:899) har begreppet markanvisning en legaldefinition vilket innebär att innehållet i avtalet ska överensstämma med definitionen för att i laglig mening utgöra en markanvisning. Markanvisning definieras enligt 1 § i lagen som:

”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.”

Med ovanstående som grund är markanvisningen primärt en överenskommelse som tar sikte på att reglera möjligheten till upplåtelse eller överlåtelse av mark som ägs av kommunen. Sålunda utgör inte ett markanvisningsavtal ett juridiskt bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av mark då det inte rymmer inom den legala definitionen.

Lagen specificerar inte hur arbetet med markanvisning ska gå till. Således står det kommunen fritt att utforma sina egna processer så länge dessa beskrivs i de fastslagna riktlinjerna.

### 4.1 Vad ska markanvisningsavtalet innehålla?

Markanvisningsavtalet reglerar exempelvis projektets innehåll, bebyggelsens ändamål, storlek, miljö, gestaltning, utredningar, tidsplaner, användning av mark, ansvaret för allmänna anläggningar, kvartersmark, upplåtelseformer, kostnadsfördelning med flera. Avtalet anger också förutsättningar för genomförande samt vad det slutgiltiga köpeavtalet ska reglera.

Markanvisningsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen (reglementet, 4 § punkt 5) om inte annan beslutad ordning för delegation föreligger.

## 4.2 Grundläggande villkor och principer

### Markanvisningstid

Utgångspunkten är att markanvisningen maximalt gäller i två (2) år räknat från markanvisningsavtalets beslut. Det är projektets förutsättningar som avgör hur lång markanvisningstid som byggherren ska få.

Under markanvisningstiden ska parterna undertecknat överlåtelse- eller upplåtelseavtal med villkor avseende exploaterings utförande.

Markanvisningsavtalet upphör gälla om inget överlåtelse- eller upplåtelseavtal undertecknats inom markanvisningstiden.

Förlängning kan medges om kommunen bedömer att byggherren drivit projektet aktivt och att förseningen inte beror på byggherren. Parterna tecknar då ett skriftligt tilläggsavtal. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplan inte vunnit laga kraft förorsakat av omständigheter parterna inte råder över.

### Krav på byggherren

Byggherren bör inneha den kompetens, ekonomisk stabilitet och långsiktigt intresse som krävs för att kunna genomföra projektet. Hur byggherren genomfört tidigare projekt bör tas i beaktande av kommunen. Faktorer såsom förmåga att hålla tidsplaner, produktionstakt, långsiktig förvaltning, hållbarhet, kvalitet och gestaltning är andra exempel på faktorer som tas hänsyn till. Därutöver bör byggherren uppfylla kommunens krav på ekonomisk ställning, teknisk och yrkesmässig kapacitet. Vid ekonomisk osäkerhet bör det finnas en bankgaranti.

### Val av upplåtelseform

Kommunen har möjlighet att bestämma val av upplåtelseform som förutsättning för markanvisningen.

Kommunen har möjlighet att kräva specialbostäder, lokaler för barn/äldreomsorg eller dylika funktioner om kommunen bedömer att området har det behovet.

Kommunen kan inte garantera byggrätter vid en markanvisning såtillvida det inte är inom ett område som befinner sig inom en detaljplan som sedan tidigare vunnit laga kraft.

### Särskilda villkor

Kommunen besitter möjligheten att i beslut om markanvisning och tecknande av samarbetsavtal ställa särskilda krav. Kraven kan exempelvis kopplas till social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet vad gäller område och byggnader. Kraven är applicerbara på upplåtelseform, se stycket ovanför, eller krav på byggnadernas

utformning, miljöanpassat byggande, energikrav, parkeringsfrågor, riktlinjer för tillgänglighet både i och till bostäder vid tillfälle aktuellt styrdokument.

### **Avgifter**

Byggherrens genomförda utredningar och projekteringsunderlag bekostas av densamma. Markanvisningsavgift kan tillkomma och bedöms fall till fall och är momsförpliktagad.

### **Rätt att återta markanvisningen**

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den angivna avtalstiden om byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället. Markanvisningen kan också återlämnas om byggherren av olika anledningar inte vill fullfölja förvärvet. Markanvisningen kan återtas om kommunen och byggherren inte kommer överens om villkor för överlåtelse eller upplåtelse av det aktuella markområdet eller om byggherren inte betalar markanvisningsavgiften inom avtalad tid.

Vid återtagen markanvisning äger aktören inte rätt till ersättning eller kompensation för nedlagt arbete eller bekostade utredningar. Den erlagda handpenningen tillfaller kommunen.

### **Avbruten markanvisning**

Om markanvisningen på grund av olika omständigheter blir avbruten ger det inte byggherren rätt till ersättning i någon form. Detsamma gäller projekt som på grund av ändrade detaljplansförutsättningar, myndighetsbeslut eller överklagan medför inte rätt till ersättning eller annan typ av kompensation. Erlagd handpenning tillfaller kommunen.

### **Byggnadsskyldighet**

I markanvisningsavtalet bör det vara inkluderat att byggherren ska erhållit ett laga kraft vunnet bygglov inom en specifik tid avseende byggnationen inom markanvisningsområdet. Detta tar sikte på att byggnationen är genomförbar. Utförs inte byggnationen enligt avtalet tillfaller erlagd handpenning kommunen alternativt att avtalet hävs och marken återgår till kommunen.

### **Överlåtelse av markanvisningsavtal**

Kommunen ska ge ett skriftligt medgivande vid fall av överlåtelse av markanvisningsavtal till annan part. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Vid överlåtelse ska samma krav ställas som i under rubriken **krav på byggherre**.

### **Detaljplan**

Projektering av byggnation i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med kommunen. Exploatören medverkar aktivt under detaljplaneprocessen. Vid tillfällen exploatören ska ta fram handlingar till detaljplan ska samtliga utredningar och underlag bekostas av densamma. (Läs mer under punkt 6, detaljplanarbete)

### **Kostnadsfördelning**

Grundansatsen är att byggherren bekostar alla åtgärder som krävs för att bebygga markanvisningsområdet. Det innebär kostnad för eventuell planläggning av markanvisningsområdet samt kostnaden för genomförandet av detaljplanen. Det innefattar utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark. Därutöver kan byggherren få finansiera åtgärder utanför exploateringsområdet, såsom tillfartsvägar och annan teknisk infrastruktur om de anses behövs för detaljplanens genomförande. Dessa ska vara i enlighet med vid varje tillfälle gällande styrdokument och enligt kommunens specifikationer.

Andra exempel på kostnader är framtagande av detaljplan, markförvärv, projektering, byggnation av vatten- och avloppsanläggningar, allmän plats, arkeologi och bullerdämpande åtgärder. Exploatören erlägger samtliga anslutningsavgifter till berörda huvudmän/ledningsägare i enlighet med vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatör står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet.

## **5. Metoder för markanvisning**

Det finns olika tillvägagångssätt för att verkställa en markanvisning, kommunen använder sig av fyra metoder: direktanvisning, anbudsförfarande, markanvisningstävling och dubbel markanvisning.

### **5.1 Direktanvisning**

Direktanvisningen anvisar mark till en intressent utan annonsering efter andra intressenter.

Metoden är aktuell vid de tillfällen en intressent har idéer som är unika och nyskapande och är i enlighet med kommunens mål. Det kan också vara när efterfrågan på mark är låg eller om en byggherre vill bebygga sin egen fastighet, vars projekt utvidgar in på kommunägd mark. Direktanvisning är också tillämplig i områden med detaljplan där områden tidigare markanvisats.

Kommunen kan inte lämna garantier om att idéer eller förfrågningar ska leda till en markanvisning. Ansökningar lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen för beredning. Beslut fattas i kommunstyrelsen.

## 5.2 Anbudsförfarande

Anbudsförfarandet är aktuellt när kommunen önskar förslag från flera intressenter utan att behöva utlysa en omfattande tävling. I första hand ska denna metod användas när flera aktörer intresserar sig för ett visst område.

Vid anbudsförfarande tar kommunen fram förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet. Detta kan vara exploateringsinriktning samt andra aktuella kriterier för det markområdet i ett så kallat markanvisningsprogram. Informationen annonseras sedan för ändamålet lämplig media och på kommunens webbplats.

Byggherren som enligt kommunen lämnar det mest fördelaktiga förslaget tilldelas markanvisningen.

## 5.3 Markanvisningstävling

Tävlingsförfarandet som metod används när kommunen vill tilldela markanvisningar i konkurrens och kan vara mer eller mindre omfattande. Denna metod används när det finns projekt som betonar vissa aspekter såsom, arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar.

Inför en markanvisningstävling tar kommunen fram ett markanvisningsprogram som består av kriterier för bedömning och vilka förutsättningar som finns för markområdet. Beroende på vilka planer kommunen har för området kan kriterierna variera, områdesspecifika kriterier kan tillämpas.

Det förslag som enligt kommunen bäst motsvarar krav och kriterier som ställts i tävlingsunderlaget vinner markanvisningen. Markanvisningstävlingen och anbudsförfarandet annonseras sedan för ändamålet lämplig media och på kommunens webbplats.

## 5.4 Dubbel markanvisning

Metoden och möjligheten till dubbel markanvisning syftar till att kunna genomföra byggnation i kommunens mindre tätorter, i fall det finns en efterfrågan. Den dubbla markanvisningen innebär att en byggherre tilldelas både attraktiv och mindre attraktiv mark i samma markanvisning. Byggherren måste först bebygga den mindre attraktiva marken, för att därefter få bebygga den attraktiva marken.



Den dubbla markanvisningen används restriktivt. Metoden bör inte användas om det går att uppnå samma resultat med övriga markanvisningsförfaranden.

## 5.5 Bedömningsgrunder

Dessa bedömningsgrunder ska beaktas i samband med markanvisningsförfaranden och vara tydliga. Notera att detta är exemplifieringar och ska inte betraktas som uttömmande exempel.

- Principskisser
- Byggnadsvolymer
- Utformning och tekniska frågor av vikt
- Attraktiva boendemiljöer
- Hållbar utveckling
- Tidigare genomförda projekt
- Långsiktig kvalitets- och miljöprofil
- Förslag på infrastrukturlösningar
- Med mera

## 5.6 Handläggning av markanvisning

1. När kommunen förfogar över mark att anvisa väljer kommunen markanvisningsmetod. Anvisningen kan initieras och genomföras antingen innan, under eller efter detaljplanarbete. Beträffande anbuds-förfaranden eller markanvisningstävlingar tar samhällsbyggnadsförvaltningen fram ett markanvisningsprogram som antas politiskt.
2. Det är i markanvisningsprogrammet som kommunen anger anpassade kriterier och förutsättningar för det aktuella området.
3. Kommunen och byggherren ska beakta och ta hänsyn till kommunens interna dokument såsom aktuella styrdokument, översiktsplan och gällande detaljplaner.
4. Informationen om markanvisningen annonseras sedan för ändamålet lämplig media och på kommunens webbplats. När anmälningstiden gått ut utvärderar samhällsbyggnadsförvaltningen de inkomna intresseanmälningar utifrån de krav som ställts i förfrågningsunderlaget. I

samband med direktanvisning ges förslag på tilldelning av mark till en part utan att några andra intressenter tillfrågas.

5. Samhällsbyggnadsförvaltningen lyfter sedan förslag om markanvisning för politiskt beslut om tilldelning av markanvisning till en eller flera byggherrar. Beslut tas av kommunstyrelsen.

## 5.7 Markprissättning

### Lagrum

Kommunen har att ta hänsyn till olika lagrum i samband med markprissättning.

Kommunallagen stipulerar att det finns förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd, såvida det inte föreligger synnerliga skäl för det. Följaktligen är en överlåtelse till ett pris som understiger marknadsvärdet otillåtet.

Kommunen omfattas också av EU:s statsstödsregler. Det innebär att otillåtet statsstöd kan betraktas föreligga om försäljningspris för marköverlåtelser ligger under marknadsvärde.

### Marknadsvärde

För att efterleva kraven i kommunallagen och EU:s statsstödsregler ska en försäljning föregås av antingen:

1. Ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs.
2. Priset utgår från en oberoende värdering som genomförs före försäljning.

Området värderas och prissätts därefter utifrån marknadsvärdet för det aktuella markområdet.

Undantag är om marknadsvärdet är känt genom en liknande, nyligen genomförd försäljning. En värdering behöver inte nödvändigtvis göras om priset är ett utvärderingskriterium.

### Marköverlåtelse och ersättning

Områden eller andra utrymmen som detaljplan pekar ut som allmän plats eller kvartersmark för kommunens behov av samhällsservice såsom skola, förskola med mera ska exploatören överlåta till kommunen utan ersättning.

Kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen om anbuden inte motsvarar det marknadsvärdet värderingen visar.

Kommunen förbehåller sig rätten att indexreglera priset vid behov, mellan perioden för värdering och överlåtelse av mark.

Riktlinjerna för markanvisning appliceras inte på försäljning av småhustomter för enskilt byggande utan baseras på vid varje tillfälle gällande taxa.

## 6. Exploateringsavtal

Denna del av styrdokumentet inriktar sig mot byggherrar som vill exploatera privatägd mark i kommunen. Detta med syfte att klargöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, explicitgöra handläggningsrutiner och tydliggöra villkoren för exploateringsavtal.

### 6.1 Exploateringsavtalets innebörd

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en byggherre/fastighetsägare om att genomföra en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. När detaljplanarbetet initieras gör kommunen bedömning om ett exploateringsavtal ska upprättas eller inte. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen samtidigt som kommunens och byggherrens åtaganden preciseras. Vanligen innebär det att detaljplanen inte bör antas innan ett exploateringsavtal är tecknat. Kommunens utgångspunkt är att exploateringsavtal ska ingå i de ärenden där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt och rationellt vis.

### 6.2 Exploateringsavtalets tecknande

#### 6.2.1 Detaljplanarbete

Förutsättningen för tecknandet av exploateringsavtalet är i samband med att ett detaljplanearbete påbörjas. Detta tar sikte på att förtydliga detaljplanen och tydliggöra ansvaret under genomförandet av de olika delarna av exploateringen.

När ett planarbete påbörjas avseende mark som inte är i kommunalt ägo är det samhällsbyggnadsförvaltningen som bedömer om ett exploateringsavtal ska tecknas. Inför detaljplanens samråd ska det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet kunna redovisas. Inför planens antagande ska förhandlingarna

vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas

Exploateringsavtalets omfattning kan ändras, om det under detaljplanehandläggningen sker större förändringar gällande projektets omfattning.

Exploateringsavtalen reglerar också överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behov av allmänna platser. Exempelvis utbyggnad och finansiering för anläggande av gator, vägar samt anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Sker förändringar i bestämmelser i en befintlig detaljplan som föranleder begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller Va-anläggningar behövs inte exploateringsavtal tecknas, om kommunen bedömer så. Detta hanteras istället genom planuppdrag och planavtal vid aktualitet.

## **6.2.2 Huvudmannaskap**

### **Allmänt huvudmannskap**

Detaljplaner där kommunen är huvudman för allmän plats ska i regel exploateringsavtal tecknas.

När kommunen är huvudman tillfaller också ansvaret för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats och allmän Va-anläggning. Kommunen kan vid de tillfällen det bedöms vara lämpligt för genomförande av detaljplan uppdra exploitör i avtalet att vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats eller andra åtgärder.

### **Enskilt huvudmannaskap**

Enskilt huvudmannaskap är när kommunen inte är huvudman. Det är fastighetsägare i området som gemensamt är ansvariga för utbyggnad av drift och underhåll.

I det enskilda huvudmannskapet inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen vid lantmäteriförrättning. Exploatör ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen består bland annat av beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen, andelstal för utförande samt drift och underhåll.

Planer med enskilt huvudmannaskap kan genomföras utan exploateringsavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

## 6.3 Vad regleras i ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska bland annat reglera de åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande. Det inbegriper kostnader, ansvar och fördelningen mellan byggherren och intressenterna. Med intressenter avses bland annat kommunen, samfällighetsföreningar eller liknande.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas efter det specifika fallet och beror på områdets unika förutsättningar och projektets karaktär. Sålunda anpassas innehållet i exploateringsavtalet i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt vis kunna genomföra en detaljplan. Däremot bör vissa huvudprinciper följas.

Här nedan följer vad ett exploateringsavtal med kommunen reglerar:

- Parternas åtaganden.
- Fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförande av en detaljplan
- Exploaterings utbyggnadstakt, eventuell etappindelning samt tidpunkt för färdigställande
- Överenskommelse av upplåtelseformer
- Eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- Överlåtelse av mark för allmänplats som exploatör är skyldig avstå till kommunen
- Kostnader för iordningställande av gator och allmän plats bekostas av byggherren eftersom de krävs för att möjliggöra exploatering
- Erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- Utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- Flytt av ledningar som bekostas av byggherren
- Omhändertagande av dagvatten
- Eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen såsom bullerskydd
- Fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- Eventuella gestaltningsfrågor

- Avtalets giltighet och att det villkoras med politiskt godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande
- Avtalet får ej överlåtas utan skriftligt medgivande

### 6.3.1 Finansiering och kostnader

#### **Principer för kostnadsfördelning**

Exploatören bekostar de nödvändiga åtgärderna för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt, i enlighet med Plan och bygglagen (PBL) (2010:900) och vad som får regleras i ett exploateringsavtal. Detta innebär att åtgärder, såsom utbyggnad av allmän plats, allmänna Va-anläggningar och andra åtgärder fördelas rättvist och skäligt mellan kommunen, exploatören och mellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelningen följer huvudsakligen vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

#### **Kostnadsfördelning**

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som till följd har nytta av planen.

Exploateringsavtal om medfinansieringsersättning aktualiseras vid premissen om den väg eller järnväg som kommunen bistår med medför att fastigheten eller fastigheterna antas öka i värde. Därutöver ska den aktuella vägen eller järnvägen ha staten eller region som huvudman

Exploatören åläggs bekostande av nödvändiga utredningar och undersökningar som inte ingår i plankostnaden men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller utgör underlag till exploateringsavtalet.

Exploatör ansvarar och bekostar åtgärder som krävs för utbyggnad av kvartersmark såsom iordningställande av parkering, bullerdämpande åtgärder eller dylikt.

Exploatör ansvarar och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbete vid utbyggnad av kvartersmark. Ansvar tillfaller också exploatör att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt i den mån det är möjligt och enligt kommunens vid varje tidpunkt gällande VA-policy eller motsvarande.

Övriga åtgärder som är en förutsättning för att genomföra exploateringen såsom marksanering, arkeologiska utredningar, flytt av befintliga ledningar eller dylikt ska bekostas av exploatör.

Exploatören bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs. Kommunen kan, vid aktualitet och om det bedöms lämpligt, ansvara för att ansöka om lantmåteriförrättning.

Det är byggherren eller fastighetsägaren som står för risken, det vill säga bekostar planarbetet i samband med framtagande av detaljplanen.

Om ett projekt avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen föranleder det inte rätt till någon ersättning eller kompensation.

### **Ekonomisk säkerhet**

Kommunen kan som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som kommunen bedömer som acceptabel. Storleken på säkerheten motsvarar exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

## **7. Detaljplanarbete**

Plan-och bygglagen (2010:900) ger kommunen planmonopol och mandatet att besluta hur mark inom kommunens gränser kan användas. Markägare kan begära att få markanvändning prövad genom detaljplaneläggning men kommunen har rätt att neka sådan prövning, om den inte anses lämplig.

Detaljplanarbetet, områdesbestämmelser och avgifter ska vara i enlighet med vid varje tillfälle gällande styrdokument.