

Riktlinjer för kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal

Innehållsförteckning

Bakgrund och förutsättningar	2
Lagstiftning och rekommendationer	2
Målgrupper	2
Vad är markanvisning och exploateringsavtal?	2
Bakgrund och syfte	2
Organisation och ansvar	2
Kontakt	2
Utgångspunkter och viljeriktning	3
Kommunspecifika behov att hantera vid exploatering	3
Kommunens bedömningsgrunder och prioriteringar	4
Bedömningsgrunder	4
Prioriteringar	4
Riktlinjer för kommunal mark	5
Markberedskap	5
Expropriation	5
Kriterier vid tomtförsäljning	6
Arrende	6
Riktlinjer för markanvisning	7
Kommunens mål med markanvisningar	7
Metoder för markanvisning	7
Handläggning av ärenden	7
Principer för markprissättning	8
Principer för kostnadsfördelning	8
Allmänna villkor	9
Riktlinjer för exploateringsavtal	10
Kostnads- och ansvarsfördelning	10
Koppling till detaljplan, fastighetsbildning och bygglov	10
Allmänna villkor	11
Vad regleras i kommunens exploateringsavtal?	11
Begreppsförklaring	12

Bakgrund och förutsättningar

Lagstiftning och rekommendationer

Till grund för dessa riktlinjer ligger följande lagstiftning: Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar och Plan- och bygglag (2010:900). Flera andra lagar påverkar dock innehållet och tillämpningen av dessa riktlinjer, t ex avtalslagen och kommunallagen. Även lagen (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) samt de rekommendationer som Rådet för kommunal redovisning (RKR) arbetat fram baserade på den nya lagstiftningen gäller för kommunen.

Målgrupper

Det här styrdokumentet vänder sig till flera olika mottagargrupper, i första hand kommunens politik och verksamhet samt exploatörer med intresse av att utveckla kommunen. Riktlinjerna gäller även för kommunala bolag i tillämpliga delar. Riktlinjerna ska kompletteras med handläggarstöd för den kommun-interna verksamheten.

Vad är markanvisning och exploateringsavtal?

En markanvisning innebär att en exploatör under en viss tid och på vissa villkor får ensamrätt att förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförandet av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger. Kommunens riktlinjer för markanvisning ger stöd och tydlighet både för kommunen och intresserade exploatörer inför en exploateringsprocess.

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en exploatör (kan vara både en byggaktör eller en fastighetsägare) avseende mark som inte ägs av kommunen.

Bakgrund och syfte

Öckerö kommun antog 2014 nuvarande riktlinjer för markanvisning samt 2016 riktlinjer för exploateringsavtal vilka båda nu är i behov av revidering. De reviderade riktlinjerna ska svara mot de nya kommunala underlag som beslutats (såsom översiktsplan) och bättre fungera som styrning och stöd i de processer som rör markfrågor i kommunen. För att ta ett helhetsgrepp anges också riktlinjer för kommunal mark i samma dokument. Syftet med riktlinjerna är även att öka förutsägbarheten kring innehåll och process för exploatörer som är intresserade av att bygga i kommunen.

Organisation och ansvar

Kommunstyrelsen ansvarar för frågor som rör mark och exploatering i kommunen. Verksamheten bedrivs på samhällsbyggnadsverksamheten. I delegationsordning framgår vilka uppgifter som delegeras från Kommunstyrelsen till respektive funktion på samhällsbyggnadsverksamheten.

Kontakt

För att komma i kontakt med kommunens mark- och exploateringsingenjör ring kommunens växel (031-97 62 00).

Utgångspunkter och viljeriktning

Öckerö kommun har en attraktiv boendemiljö med stort bebyggelsetryck och begränsad marktillgång. På de bebyggda öarna är befolkningstätheten i snitt 586 invånare/km², vilket är en relativt hög täthet i ett nationellt perspektiv. Speciellt med tanke på att 90% av bostadsbeståndet utgörs av villor vilket ger marken en låg exploateringsgrad. Öckerö kommun har en ambition om att öka andelen flerbostadshus, främst i form av hyresrätter, för att möta efterfrågan inte minst hos unga vuxna, som kommunen har ett underskott av. (Läs mer i Översiktsplan, "Nulägesbeskrivning")

Den begränsade tillgången på mark gör att kommunen behöver prioritera vad den ska användas till. För att ta tillvara de resurser som särskiljer kommunen så prioriteras exploatering för bostäder, rekreation/besöksnäring samt verksamheter med marint och maritimt fokus. Storskaliga anläggningar för industri och liknande är inte prioriterade. (Översiktsplan, "Öckerö kommun 2040")

Ju tidigare i en utvecklingsprocess komplexa samhällsbyggnadsfrågor hanteras desto bättre lösningar kan skapas, varför riktlinjerna tar upp en mängd olika teman i samband med bedömningar och prioriteringar, vilka baseras på kommunens översiktsplan med flera styrdokument.

Kommunspecifika behov att hantera vid exploatering

Öckerö kommun har sina specifika utmaningar att hantera för att kunna utvecklas hållbart. De utmaningar som tydligast kopplar till exploatering inom kommunen är:

- demografin med en åldrande befolkning,
- befintligt bostadsutbud inom kommunen med få hyreslägenheter,
- trafiksituationen på väg 155 till Torslanda/Göteborg med köbildning i rusningstid,
- trafiksituationen på det lokala vägnätet med otrygghet och säkerhetsrisker på smala vägbredder,
- förorenat dagvatten som når kustvattnet utan tillräcklig rening,
- lokalklimatet och naturgeografin som med en allt högre global medeltemperatur skapar ökad risk för översvämning, värmeböljor, stormar och försvårar effekterna av dessa.

Beroende på plats och typ av exploatering kan ovanstående utmaningar behöva hanteras inom ramen för markanvisningar/exploateringsavtal för att detaljplanen ska kunna genomföras och bidra till en bra helhet. Det kan till exempel innebära att kommunen begär:

- att en viss andel av lägenheterna byggs som specialbostäder
- att en viss andel av lägenheterna upplåts med hyresrätt, eventuellt med subventionerad hyra,
- åtgärder för att främja hållbart resande, såsom automatiskt medlemskap i bilpool, elcykelpool, årskort till kollektivtrafiken, service och hög standard för cyklar, parkering som gynnar cykel framför bil etc,
- utformning / anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), såsom bevarande av naturliga infiltrerande ytor och tillskapande av nya
- åtgärder för att bebyggelsen och brukarna bättre klarar av extrema väderhändelser, såsom att främja ekosystemtjänster och skapa en hög grönytefaktor.

I varje exploatering ska ovanstående checkas av och om någon utmaning inte bedöms relevant ska detta motiveras.

Kommunens bedömningsgrunder och prioriteringar

Bedömningsgrunder

Kommunens översiktsplan ska vara vägledande för efterföljande planering, vilket innebär att även markanvisningar och andra markfrågor ska vägledas av översiktsplan. I Öckerö används i hög grad det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet som en grund för den fysiska planeringen, tillsammans med kommunens trafikstrategi och trafikprogram (planer), varför markanvisningar även bedöms utifrån riktlinjerna i dessa styrdokument.

Utöver detta så kan kommunen hänvisa till ställningstaganden i andra styrdokument och framförallt de som är underlag eller följduppdrag till översiktsplanen. Några exempel är kulturmiljöprogram, gestaltungsprogram, besöks- och näringslivsplan, dagvattenplan, klimatanpassningsplan, grönstrukturplan.

Övriga bedömningsgrunder som kan vara relevanta i olika sammanhang kan vara upplåtelseform, bebyggelsestruktur, hållbart resande, exploateringskostnader för kommun, kvalitets-/miljöprofil, innovationsstyrka, kostnadseffektivitet och vissa beskrivs närmare nedan.



Kommunens bedömningsgrunder

- gestaltning och kvalitet med hänsyn till bland annat den specifika platsen, nya idéer som på ett positivt sätt kan utveckla kommunen
- förmåga och vilja till socialt ansvarstagande, energieffektivt och hållbart byggande
- variation vad avser upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar, prisbilder samt av företag som bygger och etablerar sig inom kommunens olika områden
- Exploatörens ekonomiska stabilitet, förvaltning av bebyggelsen och hur väl eventuella tidigare markanvisade projekt genomförts, erbjudet pris/bud för marken samt tänkt exploateringspåverkan på kommunens ekonomi

Prioriteringar

Utifrån kommunens förutsättningar, behov och politiska vision och målsättningar finns det faktorer där kommunen med hjälp av riktlinjer för markanvisning kan styra i önskad riktning. Därför lyfts följande faktorer fram som prioriterade i processen för markanvisningar:

Kommunen prioriterar projekt som (där så är lämpligt):

- avser hyresrätter
- uppnår en hög grönytefaktor
- avser anlägga LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)
- innehåller en modell för hållbart resande för framtida användare av fastigheten
- redovisar en hållbarhetsanalys av projektet (ekonomi, miljö, social hållbarhet)
- presenterar ett koncept med ett helhetsperspektiv (projektet i sitt sammanhang)
- anammar ett cirkulärt flöde i någon eller flera processer i projektet

Vilka kommunala mål- och policydokument förväntas följas i samband med exploatering?

I nedan tabell listas de mest relevanta styrdokumenterna för kommunens fysiska utveckling. Med reservation för att andra styrdokument kan vara relevanta i enskilda exploateringsprojekt. Samtidigt är inte alla styrdokument relevanta i alla exploateringar, utan en bedömning görs av kommunen från fall till fall.

Gällande (i skrivande stund)	Tillkommande (från 2020 och framåt)
Översiktsplan	Mobilitetsplan
Bostadsförsörjningsprogram	Gestaltningssprogram
Trafikstrategi	Grönstrukturplan
Kulturmiljöprogram	Dagvattenplan
Besöks- och näringslivsplan	Klimatanpassningsplan
Energiplan	
Avfallsplan	

Riktlinjer för kommunal mark

Markberedskap

För alla kommuner är markberedskap en strategiskt viktig fråga, men för Öckerö kommun där marktillgångarna är fördelade på öar som redan i hög grad är bebyggda, alternativt skyddade från exploatering, får frågan än mer tyngd.

Öckerö kommuns strategiska markpolitik ska gå ut på att säkra markresurser som behövs för kommunens kärnverksamhet i ett längre tidsperspektiv. Det kräver en mer långsiktig ekonomisk framförhållning än vad som hanteras i den ordinarie budgetprocessen. Kommunens nuvarande ekonomiska modell innebär att markförsäljningar kan täcka utgifter för markförvärv inom ett och samma projekt, och överskott redovisas centralt i kommunen.

Kommunens strategi gällande markberedskap ska vara att följa en inköpsplan, som baseras på översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram och kopplas till en budget.

Kommunens egna exploateringsprojekt hanteras i enlighet med ekonomiska styrprinciper som i skrivande stund kräver att tidplan och kalkyl godkänns av kommunstyrelsen innan ett projekt startar. Dessutom ska planerade projekt redan i budgetprocessen godkännas av kommunfullmäktige.

Expropriation

Det finns situationer där kommunen, oftast som en sista utväg, med stöd av plan- och bygglagen, anläggningslagen och expropriationslagen kan expropriera mark, d v s överta äganderätten alternativt nyttjanderätten till annans mark. Då krävs att det för ändamålet finns ett allmänt intresse där expropriationen bättre tjäna samhället i stort. Exempel är om det i detaljplan finns en väg (med kommunalt huvudmannaskap) som inte är utbyggd men nu måste byggas, allmänna behov av tekniska system för elförsörjning, avloppsavledning eller uppförande av skydd mot olyckor av olika slag. I 2a kap. expropriationslagen (1972:719) redogörs för de allmänna ändamål som kan gälla.

Vid expropriation utgår alltid ersättning motsvarande marknadsvärdet och även för eventuell övrig skada enligt expropriationslagen.

Kriterier vid tomtförsäljning

Kommunen har en demografisk obalans med brist på invånare i familjebildande ålder (ca 25-40 år) vilket får konsekvenser för hela samhället, och det finns få verktyg för en kommun att påverka hur demografin ser ut. En viss möjlighet till påverkan finns genom att med ett tydligt syfte styra försäljningen av kommunens mark enligt stödjande principer, såsom att uppställa kriterier vid tomtförsäljning inom kommunen. För att verka för att jämna ut den demografiska obalansen i kommunen ska följande grundkriterier gälla vid försäljning av kommunala tomter för småhus-/egnahems-/villabebyggelse:

- Köparen har för avsikt att folkbokföra sig på adressen och vara året runt-boende. Säkerställs genom kontrakt med kommunen.
- Överlåtelseförbud under visst antal år, kopplat till vite.
- Kommunen gör en samlad bedömning av köparens lämplighet utifrån anbud/marknadspris och syftet med försäljningen.
- Kommunen har rätt att avvisa bud om syftet med försäljningen motverkas.

Arrende

Kommunen äger mark som det kan finnas möjlighet att som privatperson, företag eller förening arrendera. För att uppnå likabehandling och transparens ska befintliga arrendeavtal regelbundet ses över och avgiften marknadsanpassas i enlighet med av Kommunfullmäktige antagen taxa. När det gäller servitut ska upplåtelse ske till marknadsmässigt pris.

Riktlinjer för markanvisning

Kommunens mål med markanvisningar

Att använda markanvisning är en möjlighet för kommuner att driva sin markpolitik och utveckla samhället i samspel med marknaden. Öckerö kommuns mål med markanvisningar är att:

- öka transparensen i marktilldelningsprocessen,
- styra innehåll efter målsättning och behov,
- främja konkurrens och mångfald i byggandet,
- i förekommande fall kunna knyta en intressant aktör eller verksamhet till sig,
- säkra genomförandet av detaljplaner genom förhandlingar med exploatör under planprocessens gång, se figur 1 på nästa sida.

Metoder för markanvisning

Kommunens översiktsplan anger att anvisning till kommunal mark i första hand ska ske i konkurrens efter ett anbudsförfarande. Dock kan andra metoder ibland vara mer lämpliga. Följande metoder används i Öckerö kommun för tilldelning av mark:

Anbud med kriterier

Huvudsakligen används anbudsförfarande vid markanvisning för att främja marknadsmässig prissättning, konkurrens och mångfald. Det passar bra när det till exempel är många exploatörer som är intresserade av samma markområde, när kommunen önskar få in flera olika förslag på utformning, eller när kommunen på annat sätt har behov av att stimulera konkurrensen, undersöka betalningsviljan eller uppmana till en ökad variation. Hur förfarandet går till beskrivs kort under nästa avsnitt, Handläggning av ärenden.

Direktanvisning

Direktanvisning ska användas undantagsvis och kan vara lämpligt att använda när det är uppenbart att det endast finns en exploatör som är aktuell, t ex om den sedan tidigare äger en del av exploateringsområdet eller en angränsande fastighet och om området inte ingår i ett större utvecklingssammanhang. Det är också lämpligt med direktanvisning när det rör en markbytesaffär. Valet av direktanvisning ska alltid motiveras för att säkerställa transparens och rättssäkerhet.

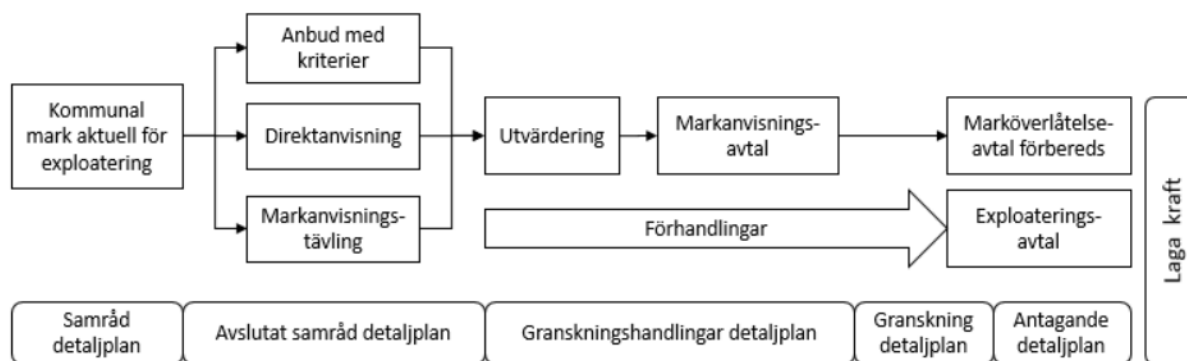
Markanvisningstävling

Minst vanligt förekommande är markanvisningstävling som används i mycket speciella fall när platsen eller funktionen är av särskild betydelse samt när ekonomin i projektet bedöms som så stor att det kostsamma tävlingsförfarandet kan motiveras. Fördelen med tävlingsförfarande kan vara att hög arkitektonisk kvalitet kan uppnås och komplexa planeringsutmaningar kan lösas på kreativa sätt.

Både markanvisningstävling och anbud med kriterier är jämförelseförfaranden med skillnad i detaljeringsgrad. Hur förfarandet går till beskrivs kort under nästa avsnitt, Handläggning av ärenden.

Handläggning av ärenden

Kommunens översiktsplan anger att som regel ska en detaljplan finnas eller vara i skedet avslutat samråd innan markanvisning genomförs. Nedanstående figur illustrerar ungefärligt markanvisningsprocessen i Öckerö kommun, i förhållande till detaljplanprocessen:



Figur 1

Kommunen väljer metod för markanvisningen och tar fram förfrågningsunderlag med förutsättningar och villkor med grund i detaljplanelhandlingar och riktlinjerna för markanvisning. Markanvisningen annonseras på kommunens hemsida och eventuellt fler ställen. Exploatörer som tidigare anmält intresse och lämnat kontaktuppgifter informeras om pågående markanvisning.

Inkomna anbud och förslag utvärderas när anmälningstiden gått ut av en arbetsgrupp på samhällsbyggnadsverksamheten. Därefter föreslås politiken tilldela markanvisningen till en eller flera exploatörer med motiveringar utifrån förfrågningsunderlaget, vilket ska harmoniera med kommunens bedömningsgrunder och prioriteringar, se sidan 4.

Undantag från processen som beskrivs ovan kan vara i de fall kommunen bedömer det lämpligt med direktanvisning. Det rör sig då ofta om mindre, både storleksmässigt och efterfrågat, markområde och på initiativ av exploatör. Förslag om markanvisning går till politiken med motivering av val av både direktanvisning och exploatör, utifrån riktlinjerna för markanvisning och planeringsläge.

Principer för markprissättning

Markprissättning ska alltid vara marknadsmässig. Som regel används anbud som metod för prissättning men när så inte är fallet används oberoende expertvärdering för att fastslå marknadsvärde, som ska motsvara det mest sannolika värdet på den öppna marknaden. Kommunen har upphandlat mäklare samt värderare för detta ändamål.

När priset bara är en av flera parametrar som utvärderas vid ett jämförelseförfarande används värderare för att sätta ett riktpis inför en inbjudan till markanvisning. Kriterierna kan påverka riktpiset, t ex upplåtelseform där krav på hyresrätter kan ge ett lägre riktpis. Detta är ett sätt att gynna de som producerar bostäder enligt kommunens prioritering.

Principer för kostnadsfördelning

En rad olika kostnadsposter kan hanteras i samband med en markanvisning. Många av kostnaderna som uppkommer senare i exploateringsprocessen kan med fördel börja diskuteras i ett tidigt skede. Exempel på dessa kostnader finns i riktlinjerna för exploateringsavtal, se sidan 10.

Kostnader som har med planläggningen att göra hanteras genom upprättande av plankostnadsavtal. Där regleras kostnads- och ansvarsfördelning under framtagandet av detaljplanen, så som administration, utredningsarbete och framtagande av planhandlingar. Som huvudprincip bekostar exploatören plankostnaderna, utbyggnad och projektering.

Allmänna villkor

Vad innebär det att teckna ett markanvisningsavtal med Öckerö kommun?

Avtalet ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om exploatering av ett kommunägt markområde under en begränsad tid (max två år).

Hur länge är markanvisningen gällande?

Ett markanvisningsavtal är alltid giltigt i max två år, räknat från att politiskt godkännande av avtalet vunnit laga kraft. Viss förlängning, med högst två år i taget, kan medges under vissa förutsättningar, såsom oväntade yttre omständigheter, brister från kommunens sida.

Kan kommunen återta en given markanvisning under bindningstiden?

Ja under vissa omständigheter, såsom på begäran från exploatören, att exploatören bryter mot uppställda kriterier, om projektet visar sig uppenbart ogenomförbart så som det är avtalat.

Hur fördelas nedlagda kostnader om ett projekt inte blir av?

Parterna bär som regel sina egna kostnader, om inte annat avtalats. Kostnader kan då fördelas olika beroende på orsak till att projektet inte fullföljs, såsom att det är kommunen eller exploatören som drar sig ur alternativt yttre omständigheter.

Hur ser kommunen på konkurrensförhållanden?

Kommunen ska eftersträva mångfald och konkurrens. Såväl små som stora, lokala som nationella/internationella byggaktörer ska ges möjlighet att delta i kommunens utveckling, liksom byggaktörer med olika inriktning vad gäller hustyper och upplåtelseformer. För att främja konkurrens och mångfald i byggandet strävar kommunen efter markanvisningar i storleksordningen ca 20-30 lägenheter eller områden om ca 1000-2500 kvm.

Kommunens villkor gällande exploatörens ekonomiska stabilitet:

Exploatör ska ha en tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur, finansiell styrka, inga projekt som omfattas av tvist eller brottsmisstanke. Vad som är godtagbart avgörs från fall till fall baserat på exploaterings omfattning och verksamhetens art.

Kommunens villkor gällande exploatörens historik:

Exploatören ska kunna redovisa följande:

- Företagets organisation och historik
- Kontaktpersoner och firmateknare
- Ekonomisk status
- Affärsidé (exempelvis byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)
- Referensobjekt

Kraven på redovisning ska inte kunna användas för att exkludera eller försvåra för nya/mindre aktörer att delta i konkurrensen.

Övriga allmänna villkor:

- Markanvisningen kan inte överlåtas, utan kommunens skriftliga godkännande
- Kommunen tar ut en markanvisningsavgift för handläggningen om 1000 sek.
- Kommunen har rätt att förkasta samtliga anbud utifrån kända bedömningsgrunder.
- För markanvisning avseende bostäder gäller att exploatören på kommunens begäran ska tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn-och äldreomsorg och vissa kategoribostäder, om det möjliggörs av detaljplanen.

Vilka kommunala mål- och policydokument förväntas följas i samband med exploatering?

De mest relevanta styrdokument för kommunens fysiska utveckling listas i tabell på sidan 5. Med reservation för att andra styrdokument kan vara relevanta i enskilda exploateringsprojekt. Samtidigt är inte alla styrdokument relevanta i alla exploateringar, utan en bedömning görs av kommunen från fall till fall.

Riktlinjer för exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet av en detaljplan upprättas som regel exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören om denna äger marken. Det kan då ha föregåtts av ett markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal, om detaljplanen är ny. Exploateringsavtalet behandlar marköverlåtelser, köpeskilling, ledningsrätter och servitut, tidplan, typ av bebyggelse samt villkor för exploateringen utifrån andra kommunala styrdokument, om det är nödvändigt för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Fördelning av kostnader vid projektering och utbyggnad kan hanteras på flera sätt och beror på lämplighet utifrån de specifika förutsättningarna i det enskilda projektet samt styrs av plan- och bygglagen. Det vanligaste är att exploatör bekostar och ansvarar för utbyggnad på kvartersmark medan kommunen bygger ut allmän väg och platsmark samt VA för att sedan täcka dessa kostnader med avgifter. Ett alternativ till detta, när fler än en fastighetsägare berörs (kommunen kan vara en av dem), är att använda en fördelningsnyckel, som uppdateras löpande under planprocessen, baserad på de olika aktörernas förväntade BTA (bruttoarea).

Exempel på kostnadsposter som kan ingå i avtalet är lantmäterikostnader, markarbeten, projektering/utbyggnad av gator, allmänna platser (parkering, gångbanor, parker, torg etc.), VA-system, avfallsanordning och liknande serviceanläggningar.

Koppling till detaljplan, fastighetsbildning och bygglov

I planbeskrivningen till detaljplanen ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Kommunen strävar efter att börja förhandla exploateringsavtalet/genomförandeavtalet efter genomfört samråd så att planhandlingarna och avtalet under framtagande av granskningshandlingar harmoniseras och överensstämmer inför antagande då de kan beslutas vid samma tillfälle. Det är i så fall viktigt att fullmäktige beslutar om antagande av exploateringsavtalet före antagande av detaljplanen om det sker vid samma sammanträde.

För att ytterligare driva på en effektiv exploateringsprocess kan i vissa fall även fastighetsbildning och bygglov drivas i parallella processer, vilket kommunen uppmuntrar till när det är möjligt.

Kommunen kan bestämma olika genomförandetider för olika delar av detaljplanen. På så sätt kan utbyggnadsordning och etappindelning bestämmas. För att främja konkurrens och mångfald i byggandet strävar kommunen efter etappindelning i storleksordningen ca 20-30 lägenheter eller områden om ca 1000-2500 kvm. Denna storleksordning är också tillämplig vid markanvisningar även om detaljplanen inte har etappindelats med hjälp av administrativa bestämmelser om olika genomförandetider.

Allmänna villkor

- överlåtelse av allmän platsmark, görs till kommunen utan ersättning i samband med ny planläggning
- kostnader för iordningställande av gator och allmän platsmark, bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras. Regleras genom gatukostnadsersättning eller exploateringsbidrag
- erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden
- utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp, anslutningsavgift ska erläggas enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa
- eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren
- avtalets giltighet ska villkoras med att det godkänns av kommunfullmäktige samt att detaljplanen vinner laga kraft
- avtalet får inte överlåtas utan från kommunen skriftligt medgivande
- exploatören förväntas följa relevanta mål- och policydokument för kommunens fysiska utveckling, se tabell på sidan 5.

Vad regleras i kommunens exploateringsavtal?

- parternas åtaganden
- fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet
- exploateringsens utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- överenskommelse om upplåtelseformer
- eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder (ansvars- och kostnadsfördelning gällande lantmäteriförrättningar)
- omhändertagande av dagvatten (eller andra åtgärder som behöver göras, se exempel under tidigare rubrik Kommunspecifika behov att hantera vid exploatering)
- bevarande/utveckling av ekosystemtjänster. Ekologisk kompensation kan omfatta möjligheten att vid en exploatering kompensera en skada på värdefull naturmiljö som utgör allmänna intressen, vilket eventuellt skulle kunna möjliggöra en bebyggelse som annars inte vore möjlig.
- eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd
- fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet kan regleras genom ett sidoavtal
- eventuella gestaltningsfrågor.

Begreppsförklaring

- **Markanvisningsavtal:** 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 markområde för bebyggande.
- **Exploateringsavtal:** ett avtal som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.
- **Marknadsmässigt pris:** avser den prisnivå som motsvarande privata aktör skulle ha. (kkv) / motsvarar det mest sannolika värdet på den öppna marknaden
- **Grönytefaktor:** är ett planeringsredskap som används för att säkerställa en viss mängd vegetation eller vatten i en byggd miljö både på kvartersmark och på allmän plats. Grönytefaktorn är en räknemodell där kvalitativa värden skapas med hjälp av en kvantitativ formel.
- **LOD:** Lokalt omhändertagande av dagvatten, innebär att dagvatten hanteras på den egna tomten, istället för att ledas ned i dagvattensystem eller avlopp. Lod kan avlasta kombinerade avloppssystem (där spill och dagvatten avleds tillsammans) och avloppsvattenreningsverk genom att mängden vatten i dessa minskas. Problem med kombinerade system och dagvatten kan annars vara att systemet behöver "bräddas" vid stora vattenflöden, dvs att vatten förs orenat direkt ut till recipienten för att undvika översvämningar.
- **Mobility management:** är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden. Det handlar om att på olika sätt effektivisera användandet av transporter och infrastruktur. Syftet är att påverka resan eller transporten innan den börjar.
Mobility management är enligt en officiell definition hämtad från EU-projektet MOMENTUM:
Ett efterfrågeorienterat angreppssätt för att påverka person- och godstransporter genom att
 - * uppmuntra användandet av miljöanpassade färdssätt
 - * förbättra hållbar tillgänglighet för alla människor och organisationer
 - * öka effektiviteten i transporter och markanvändning
 - * minska trafiken genom att begränsa antal, längd och behov av motoriserat resande.
- **Specialbostäder:** definieras av SCB som bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.