

 <b>HEDEMORA KOMMUN</b>	<b>STYRDOKUMENT</b>		Sida 1(11)
	Skapad av: Niklas Arfs	Datum 2020-03-10	Diarienummer: Msn 2020.099.003
	Giltighet fr o m:	Senast reviderad:	
Godkänt/antaget av: Kommunfullmäktige den 26 maj 2020 § 90			
Dokumentansvarig: Teknisk chef			

## Riktlinje för markanvisning i Hedemora kommun

<b>Dok. Kategori:</b>	Riktlinje
<b>Stadie:</b>	Beslutad
<b>Gallring:</b>	Bevaras
<b>Kort beskrivning:</b>	Riktlinjer för markanvisning i Hedemora kommun



# Riktlinje för markanvisning i Hedemora kommun

antaget av kommunfullmäktige den 26 maj 2020 § 90

## Inledning

Hedemora kommun har i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar beslutat att anta riktlinje för markanvisningar. Riktlinjen ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. I projekt med ömsesidiga marköverlåtelser mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare, används riktlinjen för markanvisning i tillämpliga delar.

## Syfte, avgränsning och mål

Syftet med riktlinjen är att öka tydligheten och förutsägbarhet om kommunens arbetssätt vid markanvisning, dvs genom **markanvisningsavtal** ge möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse av kommunal mark för exploatering. Riktlinjen för markanvisning gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande.

Riktlinjen ska bidra till:

- **Transparens** – skapa tydliga spelregler för markanvisningar
- **Mångfald** – skapa förutsättningar för mångfald bl a avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning
- **Hållbarhet** – väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Markanvisningar i Hedemora kommun förväntas om möjligt följa beslutade kommunala mål- och styrdokument.

Hedemora kommuns **mål** med markanvisningsprocessen är att:

- den ska vara ett instrument för att stödja politiskt beslutade mål för att uppnå ett hållbart samhällsbyggande i Hedemora,
- främja en balanserad byggtakt i kommunen,
- stödja rimliga konkurrensförhållanden på marknaden,
- bibehålla och främja en god nivå av samhällsservice i Hedemora samt
- skapa en variation i ägande- och upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet.

Riktlinjen redogör för handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar vilket innebär:

- hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggtörer,
- hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden,
- vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt

- principer för kommunens bedömningar vid utvärdering av förslag.

Riktlinjen redovisar även principer för prissättning för kommunens mark och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för konsekvenserna av att ingå avtal om försäljning av mark.

## **Begrepp**

### **Markanvisning**

I lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

”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.”

Ett markanvisningsavtal är således ett avtal om möjlig option till en framtida marköverlåtelse eller markupplåtelse.

### **Marköverlåtelseavtal**

En markanvisning syftar till att senare leda till att parterna överenskommer om ett bindande avtal om överlåtelse av mark tecknas, sk marköverlåtelseavtal, med sådana villkor för exploateringen som så långt möjligt säkerställer att en detaljplan kan genomföras så att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

### **Byggherre**

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

## **Villkor för markanvisning**

- En markanvisning tidsbegränsas normalt från 6 månader till två år från det att kommunen undertecknat markanvisningsavtalet. En markanvisning avseende redan planlagd mark gäller normalt i ca 6 månader. Inom ramen för markanvisningen ingår ibland även planläggning av marken för ändamålet. Markanvisningen gäller då normalt i två år. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal. Tiden ska inkludera en avtalsprocess för tecknande av marköverlåtelseavtal med villkor för exploateringsgenomförande. Detta sker vanligtvis efter en avslutad bygglovsprocess. Markanvisningstidens längd ska således kunna anpassas till tidplanen för planläggning, projektering och utbyggnad av infrastruktur. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
- I avtalet regleras t ex projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera. På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder/lokaler för t ex barn- och äldreomsorg, andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden eller andra särskilda behov.

- Om inte ett marköverlåtelseavtal tecknats inom markanvisningstiden, upphör markanvisningen att gälla. I dessa fall ska byggherren till Hedemora kommun betala rimlig ersättning som kompensation för utredningar och/eller tjänstepersoners arbetade tid för byggherrens projekt.
- Kommunen har ensidig rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om:
  - byggherren inte avser eller saknar förmåga att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid tidpunkten för markanvisningen. Vad gäller bedömning av byggherrens förmåga se rubrik Grundläggande villkor – krav på byggherre för att få markanvisning nedan.,
  - kommunen erhåller ny information om förutsättningarna för ett projektgenomförande, t ex markens lämplighet för ett visst ändamål eller
  - kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.

Kommunen ska meddela byggherren ett återtagande skriftligen.

- En återtagen markanvisning, projekt som avbryts eller förändras eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Kommunen äger rätt att efter återtagande av markanvisningen använda samtliga immateriella rättigheter för de underlag och utredningar som är framtagna för den specifika detaljplanen. Vidare äger kommunen rätten att överlåta markanvisningen till annan byggherre.
- Byggherre som erhållit markanvisning ska aktivt och i samverkan med Hedemora kommun medverka i arbetet med bebyggelse- och genomförandeplanering samt i processer för medborgardialog initierade av kommunen.
- I överlåtelseavtal avseende mark kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt parternas överlåtelsehandling.
- Markanvisningsavtalet ska ersättas med marköverlåtelseavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper. Om ett bindande marköverlåtelseavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.
- Kommunens vid varje tillfälle gällande styrdokument ska i relevanta delar följas.

## **Upplåtelse av mark**

### **Tomträtt**

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

## **Nyttjanderätt, arrende**

Kommunen kan upplåta mark för ändamålet som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och nyttjanderättsavtal upprättas.

För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats.

## **Politiskt ansvar**

Ansvarig politisk ägare av riktlinjen för markanvisning är kommunstyrelsens strategiutskott.

Strategiutskottet ansvarar för de politiska beslut som rör markanvisningar inklusive tilldelning av markanvisning. Det innebär bland annat att det är strategiutskottet som i samband med större projekt och projekt av strategisk och principiell betydelse beslutar om val av tilldelningsmetod och underlag för specifika markanvisningsförfaranden.

Kommunfullmäktige ska dock godkänna markanvisning som överstiger 40 prisbasbelopp.

Markanvisningar föregås i regel av ställningstaganden med avseende på exempelvis bebyggelseyp, upplåtelseform eller andra projektspecifika direktiv. Avsikten med det kommunala planmonopolet är att ge kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen, men ger också fastighetsägare viss möjlighet att påverka utformningen av det byggda samhället. Kommunens antagna översiktsplan ska vara vägledande för att uppnå Hedemoras övergripande mål.

## **Ansvar inom tjänstemannaorganisationen**

Samhällsenheten inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för, leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplanprocessen. Samhällsenheten är byggherrens främsta kontakt vid varje markanvisat projekt.

Samhällsenheten driver även kommunens åtaganden som markägare i den plan- eller bygglovsprocess som resulterar i att parterna kan teckna ett marköverlåtelseavtal för exploatering.

## **Markanvisningsprocessen, handläggningsrutiner och grundläggande villkor**

**Hur initieras en markanvisning? Handläggningstid. Information på kommunens hemsida [www.hedemora.se](http://www.hedemora.se).**

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål för markanvisning, se ovan. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med en formell markanvisning ska fattas inom 3 månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

På kommunens hemsida [www.hedemora.se](http://www.hedemora.se) presenterar kommunen underlag för specifika markanvisningsförfaranden. Underlagen för objekt beskriver projektets förutsättningar och inriktning, de generella och projektspecifika villkoren för markanvisning och försäljning samt de kriterier som gäller för bedömning av inkomna förslag. Det kan bland annat handla om villkor avseende byggnation, gestaltning, grönyte- kvaliteter, hållbara transporter, yt- och grundvattenskydd, avfallshantering, energi- och klimatmål samt social hållbarhet.

### **Ansökan om markanvisning, intresseanmälan och kommunens intresselista**

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling. I samband med intresseanmälan att delta i ett specifikt anvisningsförfarande ska byggherren redovisa sina ekonomiska förutsättningar att genomföra och om aktuellt, förvalta sitt objekt. I strävan att främja konkurrens och en mångfald av byggaktörer på marknaden ska valet även kunna baseras på byggaktörens tidigare genomförda projekt, dennes redovisning av innovations- och nytänkande i projektgenomförande, företagets kvalitets- och miljöprofil eller exempelvis faktiska boendekostnader.

Byggherren kan även lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter, översiktlig redogörelse för projektet med principskisser, ändamål, beskrivning av bostadstyper, upplåtelseform, byggnadsvolymer, utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet samt referensprojekt m.m.

Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i en intresselista hos miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. Anmälan innebär att aktören godkänner att aktörens uppgifter får registreras för att ingå i intresselistan. De som ansökt om markanvisning får information när nya markanvisningar är aktuella.

### **Tilldelningsmetoder för markanvisning**

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Hedemora kommun tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling som huvudregel tillämpar Hedemora kommun konkurrensutsättning vid anvisning av kommunägd mark för bostäder och lokaler.

#### Anbud

Öppet anbuds-förfarande gynnar konkurrensen. Vid anbuds-förfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet som tas fram av kommunen. Markanvisningen annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på [www.hedemora.se](http://www.hedemora.se). Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

#### Direktanvisning

Direktanvisning används och tillämpas för projekt med särskilda förutsättningar, t ex när:

- det endast finns en intressent som är aktuell,
- det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad,
- kommunens markområde är litet och ligger i direkt anslutning till byggherrens mark,
- kommunen har ställt mycket projektspecifika krav,

- kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har allmänt intresse för samhällets utveckling och främjar kommunens fastställda övergripande mål,
- markanvisningen ingår i markbytesaffär,
- markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde eller
- tidigare förhandlingar inte lett till önskvärt projektresultat utifrån kommunens övergripande mål eller där den huvudsakliga användningen är att säkerställa kommuninvånarna rimlig samhälls- och/eller välfärdsservice.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara enkelt att få information om vilka som fått köpa en kommunal fastighet eller fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att förhandla om den kommunala fastigheten samt om villkor och motiv för av aktör.

### Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet så kräver. Denna metod kan vara lämplig där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter. Alla aktörer bereds möjlighet att komma med förslag. Ett underlag tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och underlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på [www.hedemora.se](http://www.hedemora.se). Vid markanvisningstävling ingås inte alltid något markanvisningsavtal, utan där kan förfarandet vara att kommunen och vinnande part helt enkelt direkt ingår ett marköverlåtelseavtal med de i anbudsförfarandet avgörande villkoren intagna i överlåtelsehandlingen.

### **Val av metod**

Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras.

### **Bedömningsgrunder**

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt och område.

### Markpris

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara en del av urvalskriterierna.

### Mångfald

Det ska finnas variation bland annat avseende byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen, kommunens olika tätorter och områden. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler byggherrar, både stora som små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

### Hållbarhet

Väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Kommunen har som målsättning att skapa förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter av hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Bedömningsgrund är därför även hur väl

byggherren följer detaljplan och i förekommande fall även valda delar av gestaltungsprogram.

### **Grundläggande villkor – krav på byggherre för att få markanvisning**

De generella villkoren och kraven på byggherren är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet utan tidsfördröjning och om aktuellt, förvalta sitt objekt. För att bedöma byggherrens förmåga och ekonomiska stabilitet ska kommunen inhämta bland annat kreditupplysning, senaste årsredovisning och referenser från tidigare byggprojekt som byggherren genomfört. I den ekonomiska bedömningen ska kommunen bedöma byggherrens ekonomiska rating, styrelseledamöternas och ersättarnas engagemang i andra bolag, om bolaget har en fullständig styrelse, eventuella anmärkningar och andra registreringar hos kronofogden samt senaste årsredovisningen. Byggherren ska ha tillräcklig omsättning i sitt bolag för att kunna genomföra projektet.

#### Val av byggherre

Vid valet beaktas, förutom att de grundläggande villkoren ovan ska vara uppfyllda, byggherrens tidigare genomförda projekt liksom innovations- och nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning och med den kvalitet och omfattning man utlovat samt i aktuella fall faktiska boendekostnader. Kommunen har även möjlighet att se till fördelning av projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer samt även fördelning mellan olika upplåtelseformer.

### **Principer för markprissättning**

Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommunens marköverlåtelse. Kommunen har att beakta kommunallagen i vilken det bl a ingår förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Kommunen omfattas även av EU:s statsstödsregler. Genom ett villkorslöst anbuds förfarande, där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

Ett markanvisningsförfarande där kommunen ställer krav på en större andel lokaler och deras innehåll för inhyrning av kommunal verksamhet, ska avtal konkurrensutsättas i den mån lagen om offentlig upphandling så kräver.

#### Markprissättning i Hedemora kommun

Hedemora kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. I köpeskillingen ingår gatukostnad. Genom anbuds förfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning görs en oberoende värdering av marknadsvärdet. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsunderlaget. I de fall markpriset ingår som en del/moment i ett anbud/tävlingsförslag anges genom ett fast lägsta pris enligt oberoende extern värdering av kommunen.



## Markanvisningsavtal och ersättningar

Efter utvärdering tecknas ett markanvisningsavtal mellan kommunen och aktuell byggaktör. I markanvisningsavtalet ges ramarna för plan- och/eller bygglovsprocessen och för kommande markförvärv.

Markanvisningsavtalets innehåll ska bland annat reglera:

- Bakgrund och syfte med grundförutsättningar för markanvisningsavtalet.
- Giltighetstid.
- Tidplan.
- Allmän beskrivning av genomförandet.
- Markanvisningens geografiska avgränsning.
- Projekt mål avseende bl a funktioner och innehåll samt kvalitets- och hållbarhetsaspekter.
- Fastighetsrättsliga åtgärder.
- Parternas åtaganden i fortsatt projektutveckling och genomförande.
- Kostnads- och ansvarsfördelning.
- Kostnader för framtagande av detaljplan mm.
- Formel för eventuell indexerings av markpris.
- Principer för marköverlåtelse och beräkning av köpeskilling.
- Samtliga förekommande anslutningsavgifter ersätts genom vid varje tidpunkt gällande taxor.
- Köpeskillingen ska i sin helhet betalas till kommunen på tillträdesdagen.
- Dröjsmålsränta.
- Tidsram för att träffa marköverlåtelseavtal.
- Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtal/återtagande av markanvisning.
- Vite
- Samordning.
- Kommunikation.
- Ändringar och tillägg.
- Överlåtelse av markanvisningsavtal.
- Tvist

För att säkerställa efterlevnad av de villkor som kommunen ställt upp i varje enskilt anvisningsförfarande gör kommunen en systematisk kvalitets- och hållbarhetssäkring av varje byggherres projekt inför tecknande av marköverlåtelseavtal. Vissa hållbarhets- och kvalitetsaspekter följs upp under byggnation och efter färdigställande. Processen förutsätter ett aktivt engagemang och ansvarstagande hos byggherren och kommunen. Ett ömsesidigt ansvar och nära dialog om tidssamordning är viktiga förutsättningar för genomförande, kvalitetssäkring och uppföljning av projekt.

Vid aktualitet av marköverlåtelseavtal ersätter marköverlåtelseavtalet det föregående markanvisningsavtalet, vilket innebär bland annat att de av kommunen uppställda kvalitets-

och hållbarhetsaspekter som villkorats i markanvisningen tillsammans med byggherrens individuella åtaganden skrivs in i marköverlåtelseavtalet och följs upp tills dess att de är genomförda. Vid upprättande av villkor i marköverlåtelseavtal måste man beakta vad som kan anses som rättsligt bindande enligt jordabalkens regler om formkrav vid fastighetsöverlåtelse.

Markanvisningsavtalet reglerar kommande markpris samt i förekommande fall, även ett index för omräkning av markpriset över tid.

I samband med tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggaktören en markanvisningsavgift som en engångsavgift till kommunen. Vid fullföljande av markanvisningen ska detta belopp avräknas från köpeskillingen. För de fall markanvisningen inte fullföljs anses avgiften vara ersättning till kommunen för stillestånd och återbetalas inte, oavsett skäl för att markanvisningen återgår.

## **Planavtal och kostnadsfördelning vid planavtal och utredningar med anledning av markanvisning och marköverlåtelser**

Om byggherren ska bekosta planläggning ska ett planavtal tecknas mellan kommunen och byggherren.

I planavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande styrdokument ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet fast pris alternativt löpande räkning. I båda fallen utgår kostnaden från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa.

Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsägarförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

## **Principer för kostnadsfördelning vid planarbete med flera byggherrar och/eller fastighetsägare**

Kostnaderna för planläggning enligt ovan finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av planen. Om kommunen är huvudman för allmän plats kommer kommunen att ansvara för och bekosta utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen och/eller gatukostnadsersättningar.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för VA utgår avgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

## **Principer för kostnadsfördelning vid övriga utredningar med anledning av markanvisning och marköverlåtelser**

Byggherren bekostar de utredningar och underlag som krävs för att det anvisade markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med byggherrens förslag. Kommunen bekostar som huvudprincip de övergripande utredningar som krävs för byggnation i området som helhet och utredningar som avser allmän platsmark. Byggherren står även för alla kostnader för projektering och utbyggnad inom kvartersmark samt kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Byggherren betalar bygglovavgift, kostnader för lantmåteriförrättningar och lagfart, avgift för anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten

och avlopp, anslutningsavgifter för övrig teknisk infrastruktur och i förekommande fall gatukostnadsersättning och där så förekommer avgift för anslutning till för utbyggnadsområdet gemensamt bygglogistikcenter. Samtliga avgifter och taxor ersätts enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunen ansvarar som huvudprincip inte för merkostnader förknippade med hantering av eventuella markföroreningar samt arkeologisk undersökning inom anvisade markområden. Ansvarsfördelningen regleras i detalj i marköverlåtelseavtalet mellan parterna.

I marköverlåtelseavtalet anges de kostnader för kommunens anläggningar inom allmän plats som föranleds av exploaterings genomförande och som ska erläggas av byggherren som en engångsersättning i samband med marköverlåtelsen. Dessa kostnader redovisas separat i marköverlåtelseavtalet.