



ÖVERKALIX
KOMMUN

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Kf § 21, Sammanträdesprotokoll 2025-04-28

Dnr 2025-000107, Lagakraft 2025-05-19

Postadress

956 81 ÖVERKALIX

Internet: www.overkalix.se

Besöksadress

Storgatan 17

Telefon

0926-740 00

E-post: kommun@overkalix.se

Telefax

0926-77920

Bankgiro

757-9311



Innehåll

1	Inledning	3
1.1	Syfte och roll	3
1.3	Riksintressen	3
1.4	Skillnaden mellan markanvisningsavtal och exploateringsavtal	4
1.5	Undantag från riktlinjerna	5
1.6	Kommunala mål och visioner med utvecklingen	5
2	Riktlinjer för markanvisning	6
2.1	Definition av markanvisning	6
2.2	Metoder för markanvisning	7
2.3	Initiativtagande	7
2.4	Direktanvisning	8
2.5	Anbudsförfarande	8
2.6	Markanvisningstävling	9
2.7	Beslutsförfarande	9
3	Markanvisningsavtal	10
3.1	Allmänna krav på byggherrar	10
3.2	Markanvisningsavtalet	10
3.3	Marköverlåtelseavtalet	11
3.4	Prissättning av mark	11
4	Riktlinjer för exploateringsavtal	12
4.1	Definition av exploateringsavtal	12
4.2	När tecknas ett exploateringsavtal?	12
4.3	Utbyggnad av allmän plats och byggherrens kostnader	13
4.4	Marköverlåtelse	13
4.5	Säkerhet	13
4.6	Handläggning och tidsåtgång för framtagande av exploateringsavtal	14
4.7	Andra avtal vid exploatering	14
4.7.1	Planavtal	14
4.7.2	VA-avtal	14



1 Inledning

1.1 Syfte och roll

Enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) är kommuner som genomför markanvisningar skyldiga att anta riktlinjer för markanvisningar. Plan- och bygglagen (2010:900) innehåller bestämmelser om att kommuner som har för avsikt att ingå exploateringsavtal även ska anta riktlinjer för sådana avtal.

Överkalix kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal syftar till att tydliggöra kommunens ambitioner vid försäljning av kommunal mark för exploatering samt vid enskilda fastighetsägares exploatering av egen mark. Riktlinjerna behandlar fastighetsrättsliga och civilrättsliga frågor vid överlåtelser av mark för byggande av såväl bostäder som lokaler och anläggningar för verksamheter.

Enligt kommunallagen (KL) 5 kap. 1 § (2017:725) ska kommunfullmäktige fatta beslut i ärenden som avser mål och riktlinjer för den kommunala verksamheten. I proposition ”en enklare planprocess” framhåller regeringen att det saknas skäl till någon annan bedömning när det gäller vilket organ som ska besluta om riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal (prop. 2013/13:126, s. 231). Fullmäktige ska således fatta beslut om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.

I Överkalix är kommunstyrelsen kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Kommunledningsförvaltningen, genom framtidsenheten och tekniska enheten, förvaltar kommunens mark på uppdrag av kommunstyrelsen. Framtidsenheten och tekniska enheten verkar direkt under kommunledningsförvaltningen och har bland annat till uppgift att detaljplanelägga, tillhandahålla och iordningställa samt tillsammans med tekniska kontoret sälja och upplåta kommunal mark för de ändamål och i den omfattning som kommunstyrelsen beslutar.

1.3 Riksintressen

Mark- och vattenområden ska användas för ändamål de är mest lämpade för. Användningen ska medföra en ur allmän synpunkt god hushållning med resurser. I miljöbalken (MB) 3 kap. och 4 kap. (1998:808) finns bestämmelser angående områden som är av riksintresse. I Överkalix kommun finns överlappande lager av olika riksintressen enligt MB och dessa täcker stor del av kommunens totalareal.



En avvägning mellan oförenliga riksintressen kan göras enligt MB 3 kap. 10 §. Om ett område omfattas av sådana motstående intressen i MB 3 kap. 5–8 §§ ska företräde ges till det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Med långsiktigt god hushållning avses miljömässiga, sociala, kulturella och samhällsekonomiska aspekter. Vissa riksintressen måste också lämnas företräde enligt lag.

1.4 Skillnaden mellan markanvisningsavtal och exploateringsavtal

Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för byggande. Utgångspunkten vid markanvisningsavtal är att kommunen är markägare. Under förhandlingstiden får inga andra byggherrar förhandla med kommunen om samma markområde som markanvisningsavtalet avser. Det är upp till kommunen och byggherren att komma överens om utvecklingen av marken under förhandlingstiden. Om överenskommelse inte träffas kan kommunen efter markanvisningsavtalets utgång teckna nytt avtal med en annan byggherre. På detta vis kan kommunen styra utvecklingen av samhället i enlighet med kommunens mål och riktlinjer. Avtal som innebär en bindande överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom benämns marköverlåtelseavtal (köpeavtal) eller markupplåtelseavtal enligt SKR (cirkulär 14:46) och ska alltså inte förväxlas med markanvisningsavtal.

Ett exploateringsavtal används för att reglera förhållandet mellan kommunen och byggherren vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte äger den mark som planläggs. Kommunens motpart är ofta både markägare och byggherre. Genom exploateringsavtalet fördelas ansvaret för detaljplanens genomförande mellan kommunen och byggherren. Det gäller främst vem som ska utföra respektive bekosta de allmänna platserna inom planområdet samt allmänna anläggningar utanför planområdet. Avtalet reglerar också vad som gäller om avtalet inte följs. Genomförandeåtgärderna kan utgöra upphandlingspliktiga entreprenader. Arbetena kan alltså behöva upphandlas i enlighet med LOU (2016:1145).

Endast kommunen får fatta beslut om antagande av detaljplaner vilket kallas för det kommunala planmonopolet. En antagen detaljplan medför rättsligt garanterade byggrätter vilket innebär att marken inom planområdet ökar i värde. Genom



exploateringsavtalet kan kommunen ta del av värdestegring för att täcka vissa av kommunens plangenomförandekostnader. Att exploateringsavtal kan träffas är en förutsättning för att kommunen ska anta detaljplanen.

I den lagändring som skedde i plan- och bygglagen (PBL) år 2015 har termerna exploateringsavtal och markanvisningsavtal definierats i PBL och lag (2014:899) om riktlinjer för markanvisningar. Det innebär att benämningarna markanvisningsavtal och exploateringsavtal endast bör användas i enlighet med de definitionerna.

1.5 Undantag från riktlinjerna

Om det krävs för genomförandet av en detaljplan kan kommunstyrelsen i enskilda fall besluta att frångå riktlinjerna. Avstegen ska motiveras. Utgångspunkten är att ändringarna ska säkerställa att detaljplanen genomförs. Riktlinjer är inte bindande. Det kan dock innebära att om en nämnd beslutar att ingå avtal som avviker från de av fullmäktige antagna riktlinjer, kan beslutet efter överklagande komma att upphävas på den grund att nämnden eller tjänsteperson handlat utanför sin befogenhet (SKR 14:46).

Riktlinjerna för markanvisning gäller inte vid försäljning av enskilda villa- eller industrifastigheter. För de fastighetstyperna finns en särskild delegationsordning och särskilda taxor.

1.6 Kommunala mål och visioner med utvecklingen

Riktlinjerna ska ta hänsyn till och vara ett led i arbetet mot Överkalix kommuns visionära mål. De visionära målen är antagna enligt Kf § 42 Dnr 2024-000050 och pekar ut riktningen för kommunens arbete till år 2040. Målen lyder enligt nedan:

- 100% förnybar elproduktion år 2030.
- 50% effektivare energianvändning år 2030 jämfört med år 2005 (basår) baserat på BRP.
- Klimatneutral år 2035 = 85% minskning av växthusgasutsläpp, basår 1990.
- Andelen av befolkningen med en bra självskattad allmän hälsa skall öka från 58% till 80% samt medellivslängden skall öka med fem år till år 2040.
- Befolkningen skall uppgå till minst 3 500 innevånare år 2030 och 4 000 innevånare år 2040.
- Kommunen skall tillhöra de 25 bästa kommunerna i Svenskt Näringslivsklimat år 2040.



Kommunen viktar utveckling som sker i linje med de visionära målen och strävar efter att etableringar får en långsiktig nytta och ekonomisk tillväxt på orten. Värden som bidrar till ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet genomsyrar alla visionära mål varför de också väger tungt i kommande exploateringsprojekt. För att säkerställa ett bra utbud av utvecklingsbar mark utökar kommunen kontinuerligt sin markreserv i attraktiva byggmiljöer för både bostadsändamål som verksamheter och industri. Kommunen avser att vid behov ändra antagna detaljplaner och bibehålla en god planberedskap för att kunna möjliggöra olika typer av etableringar när förfrågningar inkommer.

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal ska följa kommunens intentioner i riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunfullmäktige antog riktlinjer för bostadsförsörjning i september 2023 (Kf § 45 Dnr 2023-000275 3.1). Eftersom de visionära målen har antagits av kommunfullmäktige vid en senare tidpunkt, behöver riktlinjer för bostadsförsörjning uppdateras för att vara aktuell och vägledande.

2 Riktlinjer för markanvisning

2.1 Definition av markanvisning

I lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet ”markanvisning” i 1 §:

”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”.

När kommunen beslutat att en markanvisning ska ske för ett visst område tecknas ett markanvisningsavtal med berörd byggherre. Markanvisningen avses senare att fullbordas genom ett marköverlåtelseavtal (köpeavtal) genom vilket det aktuella markområdet överläts till byggherren.

En markanvisning utformas med utgångspunkt i kommunens strategiska dokument såsom översiktsplan, fördjupad översiktsplan, utvecklingsplan, antagna politiska mål och detaljplan (när sådan finns).



2.2 Metoder för markanvisning

Kommunen använder tre olika metoder vid markanvisning. Dessa är anbudsförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling. Kommunledningsförvaltningen avgör från fall till fall vilken metod som ska tillämpas.

Markanvisningar i Överkalix avser i första hand planlagd mark. Prissättning sker enligt kommunens prislista, vilken speglar marknadsvärdet. Direktanvisning är en prioriterad metod då kommunen vill möjliggöra en snabb och effektiv hantering av markanvisningar för att gynna bostadsförsörjning och näringsliv.

2.3 Initiativtagande

Både kommunen och byggherren kan ta initiativ till en markanvisning.

Privat initiativ

Byggherrar kan lämna in en intresseanmälan till kommunen. Den ska ange vilket område som intresset avser samt bör också innehålla en översiktlig redogörelse för det tänkta projektet med principskisser. Den bör också innehålla en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet, exempelvis om etableringen kommer kunna producera egen el. Alla inlämnade intresseanmälningar diarieförs i kommunens interna ärendehanteringssystem och tilldelas ett ärendenummer.

När en intresseanmälan har lämnats in inleder Överkalix kommun, genom kommunledningsförvaltningen, en dialog med byggherren. Handläggaren kan i dialogen efterfråga förtydliganden samt informera om krav. Byggherren ges vid behov möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål- och riktlinjer rörande det aktuella markområdet. I det fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare med följer tilldelning i enlighet med punkt 2.7 *beslutsförfarande*.

Kommunalt initiativ

Kommunen kan ta eget initiativet till markanvisning. Det kan ske i form av direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling. Under pågående anbuds- eller tävlingsförfarande besvarar ansvarig handläggare eventuella frågor. Av förklarliga skäl lämnar kommunen inte ut uppgifter om inkomna, konkurrerande anbud under pågående anbudsförfarande eller markanvisningstävling.



2.4 Direktanvisning

Motiv till en direktanvisning kan vara att en viss byggaktör är den enda kända intressenten. Det kan också vara att en viss byggaktör har särskilda förmågor, exempelvis att denne erbjuder ett särskilt intressant koncept med idéer eller utformning av hög kvalitet som bidrar till kommunens visionära mål eller att denne har visat på god genomförandeförmåga.

Ansökan om direktanvisning skickas till kommunledningsförvaltningen. Förvaltningen utvärderar förslag i samråd med andra berörda förvaltningar. Under arbetet utreds projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar. Om projektet bedöms genomförbart och lämpligt för direktanvisning går ärendet vidare till kommunstyrelsen för beslut samt vid behov, beslut om planarbete för framtagande av detaljplan.

2.5 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande tillämpas när kommunen erbjuder markanvisning i konkurrens och bjuder in flera intressenter att lämna förslag. Tilldelning sker efter en särskild urvalsprocess.

Anbudsförfarandet kan vara öppet för alla eller riktas enbart till vissa inbjudna aktörer. Inkomna anbud jämförs utifrån ett förfrågningsunderlag med en kravspecifikation och urvalskriterier. Krav och kriterier tas fram utifrån platsens förutsättningar, vad kommunen vill uppnå med markanvisningen samt vad som är viktigt inom det aktuella området.

Markpriset kan antingen vara fastställt i förväg eller utgöra en bedömningsgrund. I vissa fall kan priset vara den enda bedömningsgrunden. Det framgår alltid av förfrågningsunderlaget hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad som krävs på inlämnat material. Kraven kan variera i olika markanvisningar. Kommunens målsättning är att det inte ska vara för ekonomiskt betungande att delta i en markanvisning med anbudsförfarande.

Den översiktliga processen vid anbudsförfarande är enligt följande:

1. Kommunledningsförvaltningen tar fram förfrågningsunderlag med utvärderingskriterier.



2. Intressenterna kan ta del av förfrågningsunderlaget på Överkalix kommuns hemsida. Underlaget skickas även till de intressenter som är relevant för kommunen att gå vidare med och som i förväg anmält intresse enligt kommunens interna handläggningssystem.
3. Intresserade byggherrar lämnar in anbud enligt förutsättningarna i förfrågningsunderlaget.
4. Kommunledningsförvaltningen utvärderar inkomna anbud och föreslår kommunstyrelsen att fatta beslut om markanvisningsavtal med vinnande byggherre.
5. Markanvisningsavtalet ska spegla de förutsättningar som lämnats i förväg och de utfästelser som byggherren gett under processen.
6. Alla deltagare i markanvisningen får återkoppling på utfallet samt motiven för det egna bidragets placering.

2.6 Markanvisningstävling

I en markanvisningstävling ombeds byggherrarna att inkomma med fler skisser och utredningar om förslaget än vid anbudsförfarande, vilket medför att markanvisningstävling kan bli mer kostsam för byggherrarna.

Kommunen definierar ett markområde och vilka kriterier markanvisningstävlingen kommer bedömas utifrån. Utöver markpriset kan det vara aktuellt att använda utvärderingskriterier med bäring på punkt 1.6 Kommunens visioner och mål.

I vissa fall kan en tvåstegsprocess tillämpas, där ett första urval verkar som en prekvalificering för två eller flera byggherrar. Den byggherre som kommunen sedan bedömer lämnar det förslag som är mest fördelaktigt i enlighet med tävlingskriterierna, tilldelas markanvisningen.

2.7 Beslutsförfarande

Kommunstyrelsen beslutar om antagande av en markanvisning för ett visst område. Beroende på metod för tilldelningen sker beslutsvägen i olika steg.

1. Kommunledningsförvaltningen beslutar om tilldelningsmetod.
2. Kommunledningsförvaltningen beslutar om planavtal, om anvisningen avser mark som inte är planlagd.



3. Kommunledningsförvaltningen tar fram förslag till markanvisningsavtal för beslut hos kommunstyrelsen.
4. Kommunstyrelsen beslutar, med utgångspunkt i kommunledningsförvaltningens utredningar, om att anta markanvisningsavtal.
5. Kommunstyrelsen beslutar om att anta marköverlåtelseavtal.

3 Markanvisningsavtal

3.1 Allmänna krav på byggherrar

Byggherren ska kunna visa för kommunen att denne har förmåga att genomföra exploateringen. Genomförandeförmågan kan bedömas avseende såväl teknik och ekonomi som kunskap och erfarenhet. Förmågan kan visas exempelvis genom referenser eller en redogörelse av byggherrens ekonomiska ställning. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerheter för byggherrens åtaganden.

Om en markanvisning avbryts eller om detaljplanearbete avbryts står vardera part för sina egna kostnader om inte annat följer av avtal. Om planavtal har ingåtts så regleras fördelningen av plankostnaderna där.

3.2 Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunens mark under viss tid. Genom markanvisningsavtalet definieras ramarna för planläggning, överlåtelse och plangenomförande. Kommunen anger i avtalet de huvudsakliga villkor som ska gälla vid den senare överlåtelser av marken. Vidare regleras hur ansvaret för detaljplanens genomförande ska fördelas mellan parterna. Markanvisningen fullbordas senare genom ett marköverlåtelseavtal.

En markanvisning är i normalfall tidsbegränsad till högst två år från kommunstyrelsens allmänna utskottsbeslut. Om ett slutligt överlåtelseavtal inte kan träffas inom den tiden står det kommunen fritt för att göra en ny markanvisning. Kommunen kan dock medge förlängning under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen. Vid begäran om förlängning av markanvisningsavtal lyfts ärendet till kommunstyrelsen för beslut i frågan.



Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse eller om det är uppenbart i planprocessen att det inte finns förutsättningar för föreslagen exploatering. Beslut om återtagande av markanvisning fattas av kommunstyrelsen.

En återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Att markanvisningen avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte heller rätt till ekonomisk ersättning.

3.3 Marköverlåtelseavtalet

Vid försäljning av mark i samband med en markanvisning tecknas ett marköverlåtelseavtal (köpeavtal). Marköverlåtelseavtalet reglerar villkoren för överlåtelsen mellan kommunen och byggherren. Innehållet i avtalet anpassas till varje enskild markanvisning för att på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan utifrån beslutad markanvisning. I marköverlåtelseavtalet regleras också köparens ansvar för eventuella plangenomförandeåtgärder.

Exempel på villkor som regleras i ett marköverlåtelseavtal är tillträde, köpeskilling, betalningstidpunkt, byggnadsskyldighet, tidsplan, hantering av markföreningar och arkeologi, gestaltningskrav och upplåtelser. Byggherrens åtaganden i överlåtelseavtalet kan komma att säkras genom vite.

3.4 Prissättning av mark

Kommunen har att förhålla sig till kommunallagen och EU:s statsstödsregler vid försäljning av mark. Detta innebär att kommunen måste sälja mark till marknadsvärde. För att säkerställa marknadsvärde sker prissättning vid försäljning enligt gällande prislista. Prislistan fastställs av kommunfullmäktige och utgör en bilaga till riktlinjerna. Kommunen ska löpande tillse att prislistan överensstämmer med marknadsvärdet. Kommunen kan även välja att sätta markpris med stöd av en oberoende värdering om det finns särskilda förutsättningar som inte fångas av prislistan.



4 Riktlinjer för exploateringsavtal

4.1 Definition av exploateringsavtal

Enligt PBL 1 kap. 4 § definieras exploateringsavtal som *"Ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur"*.

Genom exploateringsavtal regleras förhållandet mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare avseende genomförandet av en detaljplan där kommunen inte äger marken. I de flesta fall är byggherren också fastighetsägare. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa att de allmänna platserna och andra allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande verkligen kommer till stånd och att de kostnader som genomförandet medför fördelas. Exempel på frågor som kan regleras i exploateringsavtal är utförandet av allmän plats och andra allmänna anläggningar, ansvar för utförandekostnadsansvar, tidplan, etappindelning, säkerheter och viten.

4.2 När tecknas ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal tecknas när det finns behov av att reglera genomförandefrågor som inte är reglerade på annat vis och för att skapa tydlighet för parterna i fråga om vem som ansvarar för vad. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska tecknas.

Bestämmelserna om exploateringsavtal tillämpas inte om kommunen äger den mark som planläggs. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten, förekommer och i de fallen blir reglerna om exploateringsavtal enbart delvis tillämpliga.

Exempel på punkter som är med i bedömningen av om ett exploateringsavtal ska tecknas kan vara omfattningen av allmänna platser och andra allmänna anläggningar samt i vilken mån byggherren ska bidra till att utföra eller finansiera dessa. Av betydelse är också behovet av att reglera va-frågor och samordning med annan infrastruktur samt överlåtelse av allmän plats eller allmän kvartersmark till kommunen.



4.3 Utbyggnad av allmän plats och byggherrens kostnader

I detaljplaner med *kommunalt huvudmannaskap* ansvarar kommunen för utförande och drift av allmänna platser, såsom gator och parker. Exploateringsavtalet avser då byggherrens utförandeansvar i relation till kommunen för dessa åtgärder.

I detaljplaner med *enskilt huvudmannaskap* ansvarar fastighetsägarna själva för utförande och drift av allmänna platser. Om området byggs ut av en byggherre är det normalt denne som svarar för utförandet av de allmänna platserna. Exploateringsavtalet avser då byggherrens ansvar att utföra allmänna platser till förmån för de framtida fastighetsägarna inom området. De allmänna platserna inrättas normalt som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Byggherren ansvarar för att gemensamhetsanläggning inrättas genom lantmäteriförrättning.

Byggherren ansvarar för att söka och bekosta de tillstånd som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen inom kvartersmark.

Byggherrens åtagande i exploateringsavtalet kan avse utförande eller finansiering av allmänna anläggningar, överlåtelse av allmän plats, flytt av befintliga ledningar, anläggandet av VA – anläggning, marksaneringar, lantmäteriförrättningar, arkeologiska utredningar med mera.

4.4 Marköverlåtelse

Mark eller annat utrymme som är utlagt som allmän plats i detaljplan med kommunalt huvudmannaskap överläts från byggherren till kommunen. Som huvudregel utgår ingen ersättning i dessa fall.

Överlåtelse av kommunal mark till byggherren ska ske i enlighet med punkt 3.4 *pris-sättning av mark*.

4.5 Säkerhet

Kommunen kan, om så erfordras ställa krav på säkerhet för byggherrens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhet kan ställas genom bankgaranti, pantbrev, moderbolagsborgen eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara byggherrens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.



Säkerheten kan också komma att kopplas till vitesförpliktelser i exploateringsavtalet. Vitesförpliktelserna finns för att säkerställa att byggherren fullgör sina åtaganden.

4.6 Handläggning och tidsåtgång för framtagande av exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas måste exploateringsavtalet undertecknas av byggherren och kommunen. Exploateringsavtalet ska också beslutas av kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska redovisas i samrådsskedet.

Byggherren får inte överlåta exploateringsavtalet utan kommunens skriftliga medgivande.

4.7 Andra avtal vid exploatering

Det finns andra avtal som kan komma att användas parallellt med exploateringsavtalet vid exploateringar som inte avser kommunalägd mark. Utöver plan- och VA-avtal kan ytterligare avtal tecknas vid behov.

4.7.1 Planavtal

Syftet med planavtalet är att reglera byggherrens ansvar för de kostnader som följer av arbetet med att upprätta detaljplanen. Till kostnaderna räknas nödvändiga utredningar såsom geoteknik, dagvatten, VA med mera.

Planavtalet redovisar även en preliminär tidsplan för planarbetet. Planavgiften ska betalas in till kommunen enligt fastställd taxa.

4.7.2 VA-avtal

VA-avtal tecknas när en exploatering sker utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp om exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I VA-avtalet regleras hur vatten- och avloppsutbyggnaden för planområdet ska utföras, anslutningspunktens läge samt övriga eventuella åtaganden som anslutningen medför. Kostnaden för anslutningen bestäms normalt av kommunens VA-taxa men kan i vissa fall avse faktisk kostnad.



Facktermer och förkortningar

Allmän plats – en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Byggherre – den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Byggnad – en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad för människor så att människor kan uppehålla sig i den.

Byggnadsverk – en byggnad eller annan anläggning.

Genomförandetid – den tid för genomförande av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–22 §§.

KL – Kommunallagen.

Kvartersmark – mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde.

LOU – Lagen om offentlig upphandling.

MB – Miljöbalken.

Medfinansieringsersättning – ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en viss del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.

PBL – Plan- och bygglagen.

Planläggning – arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Sammanhållen bebyggelse – bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

SCB – Statistikmyndigheten.



ÖVERKALIX

KOMMUN

SFV – Statens fastighetsverk.

SKR – Sveriges kommuner och regioner.

Tomt – ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anknötning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för ett visst ändamål.

ÖP – Översiktsplan. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men utgör vägledning för den långsiktiga utvecklingen av hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Postadress

956 81 ÖVERKALIX

Internet: www.overkalix.se

Besöksadress

Storgatan 17

Telefon

0926-740 00

E-post: kommun@overkalix.se

Telefax

0926-77920

Bankgiro

757-9311