

HUDDINGE  
KOMMUN

# Riktlinjer för markanvisningar

Godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016

*Reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017, KS 2019/466, den 30 september 2019 samt KS-2021/2406, den 13 december 2021*

# Innehåll

<b>1 Bakgrund</b>	<b>3</b>
1.1 Syfte	3
1.2 Vad är en markanvisning?	3
1.3 Kommunens mål för samhällsutvecklingen	4
1.4 Utgångspunkter för markanvisningar	4
<b>2 Initiering och val av metod för tilldelning</b>	<b>4</b>
2.1 Initiering och handläggning av markanvisningar	4
2.2 Tidsmässig och formell beredning	5
2.3 Val av metod för markanvisning	5
2.3.1 Överlåtelse eller tomträtt	5
2.3.2 Principer för markprissättning	6
2.3.3 Val av byggherre	6
2.3.4 Tilldelning	6
<b>3 Markanvisning</b>	<b>8</b>
3.1 Avtalsförhållanden	8
3.2 Vad regleras i markanvisningsavtal	8
3.3 Vad regleras i plankostnadsavtal	8
3.4 Vad regleras i mark- och genomförandeavtal	9
3.5 När ska markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal ingås	9
<b>4 Kostnader och andra krav</b>	<b>9</b>
4.1 Allmänna krav på byggherrar	9
4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader	10
4.2.1 Fördelning av exploateringsersättningar	10
4.2.2 Grundläggande principer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd	11
4.3 Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.	11
4.4 Kommunens krav på upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg	11
4.5 Kommunens avsikt att utarbeta gestaltungsprogram	11
4.6 Åtaganden vad gäller markföroreningar samt skydds- och säkerhetsåtgärder	11
4.7 Säkerhet	12
4.8 Byggnadsskyldighet och återgångsvillkor	12
4.9 Ekologisk och social hållbarhet	12

# 1 Bakgrund

## 1.1 Syfte

Enligt gällande lagstiftning, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska en kommun, som avser att teckna markanvisningsavtal upprätta riktlinjer för detta förfarande. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna ska vara klagörande rörande kommunens krav på byggherrar och vilka förutsättningar som gäller för försäljning eller upplåtelse av kommunägd mark.

Riktlinjerna är vägledande och är inte bindande, vare sig för kommunen själv eller för de byggherrar som kommunen avser ingå avtal med.

Riktlinjerna omfattar inte försäljning av villatomter för enskilt byggande. Kommunen har inte någon tomtkö, enstaka villatomter säljs via mäklare på öppna marknaden.

Kommunen får om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frånga riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

## 1.2 Vad är en markanvisning?

Definitionen av markanvisning enligt lagen om riktlinjer för markanvisningar (2014:899) lyder ” 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”.

Kommunstyrelsen fattar beslut om en markanvisning till en byggherre genom att ett upprättat markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren godkänns. Markanvisningsavtalet ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse vilket ger byggherren rimliga förutsättningar att satsa nödvändiga utredningsresurser för t ex projektering, planarbete mm.

En markanvisning är dock inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen.

I de fall kommunen inte helt äger marken är dessa riktlinjer inte tillämpliga, utan regleras i kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal KS-2016/946 2016-06-13.

## 1.3 Kommunens mål för samhällsutvecklingen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Markanvisningar avseende kommunens mark ska utgå från kommunens långsiktiga mål för samhällsutvecklingen, i enlighet med kommunens översiktsplan.

- Hållbar utveckling genom levande stadsmiljöer med funktionsblandning och förtätning i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritering av gång- cykel- och kollektivtrafik
- Hög förtätning i de regionala stadskärnorna och de lokala centrumen
- Förtätning och exploatering utmed kollektivtrafikens stamnät
- Attraktiva parker och mötesplatser
- Stärkt sammanhållning, stärkta samband mellan områden
- Varierat bostadsutbud i alla områden
- Fler arbetsplatser inom tjänste- och kunskapssektorn

#### **1.4 Utgångspunkter för markanvisningar**

Tillsammans med det politiskt beslutade mål och budgetdokumentet berörs samhällsbyggandet av strategiska dokument, planer, program, riktlinjer som ofta är beslutade av politiska organ. Dessa handlingar ska vara vägledande vid upprättande av detaljplan och mark- och genomförandeavtal. Dokumenten berör bland annat frågor om bostadsförsörjning och näringsliv, trafik, natur och kultur, avfallshantering, mätningstekniska arbeten, störningar vid byggarbetsplatser och nyttjande av kommunens fastigheter och/eller allmän plats. När det gäller mark- och vattenanvändningen i kommunen har kommunens översiktsplan en särskild vikt. Vägledande dokument finns på kommunen hemsida.

## **2 Initiering och val av metod för tilldelning**

### **2.1 Initiering och handläggning av markanvisningar**

Kommunen har en kontinuerlig övergripande planering av samtliga pågående och kommande samhällsbyggnadsprojekt. Planeringen redovisas i kommunens Plan för samhällsbyggnad som styr vilka projekt kommunen kommer att arbeta med under den kommande treårsperioden. Planen omprövas regelbundet av kommunfullmäktige. De projekt som finns upptagna i den kommer att prövas för planläggning.

Kommunen kan initiera en markanvisning antingen för egna behov av verksamhetslokaler för kommunal service eller annat, eller med anledning av kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse.

Initiativ tas även av intressenter som vill bygga på kommunens mark, i specifikt område eller opreciserat. En byggherre kan även lämna in förslag på bebyggelse. Förslaget ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

Förfrågningar och kommunens egna initiativ om olika bebyggelse- och anläggningsprojekt bedöms i förhållande till de mål, dokument, planer och inriktning i övrigt som kommunen har för bebyggelseutveckling. Vidare bedöms projektens angelägenhet i förhållande till andra projekt, föreliggande behov och resurser för planering och utbyggnad. Detta sker i ovannämnda Plan för samhällsbyggnad som upprättas regelbundet för de närmast kommande tre åren.

Det är kommunstyrelsen, genom delegation, som ger planuppdrag och kommunstyrelsen beslutar om markanvisningsavtal och försäljning. Rätt att fatta markförsäljningsbeslut har också inom beloppsramar delegerats till tjänsteman.

På kommunens hemsida annonseras vart man vänder sig i olika frågor, pågående markanvisningstävlingar, samt anmälan till intresseregister för kommande markanvisningstävlingar. Där finns även Plan för samhällsbyggnad och pågående planer tillgängliga.

## **2.2 Tidsmässig och formell beredning**

Kommunens Plan för samhällsbyggnad anger preliminär tidplan för projektets start. Innan detaljplanearbetet startar tecknas ett markanvisningsavtal med kommunen där preliminär tidplan för detaljplan och vidare arbete med projektet anges. Avtalet reglerar bland annat även principerna för kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen. Vidare ska även ett plankostnadsavtal tecknas med kommunen vilket reglerar kostnader för detaljplanearbetet. Vid detaljplanens antagande ska mark- och genomförandeavtal tecknas med kommunen, däri anges preliminär tidplan för utbyggnation av aktuellt område och övriga angelägna arbeten.

Kommunfullmäktige antar detaljplaner. Antagandet av vissa detaljplaner, som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt, har delegerats till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal. Plankostnadsavtal tecknas med kommunens planmyndighet, kommunstyrelsens förvaltnings plansektion genom delegation.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller nytt planarbete som kompensation. Avtal, markanvisningsavtal eller mark- och genomförandeavtal, som är tecknade med kommunen får inte utan kommunens medgivande överlåtas på annan part, detta gäller även part inom samma eller närliggande koncern.

## **2.3 Val av metod för markanvisning**

Vid anvisning av mark för bebyggelse ska följande vara vägledande:

### **2.3.1 Överlåtelse eller tomträtt**

Huvudprincipen vid markanvisning för bostäder är försäljning av marken till marknadspris. Tomträttsupplåtelse kan tillämpas i vissa fall t.ex. för förskolor/skolor och särskilda boendeformer, t.ex. äldreboende och boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Även i andra fall kan tomträttsupplåtelse ske om det bedöms lämpligt.

### **2.3.2 Principer för markprissättning**

Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Aktuellt marknadsvärde gäller vid prissättningen. Detta fastställs antingen genom ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt, för kommunen, mest fördelaktiga alternativet väljs, alternativt baseras det på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen eller upplåtelsen sker, om inte marknadspriset är känt genom försäljning i närtid.

### **2.3.3 Val av byggherre**

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till dennes intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen. Byggherren ska också kunna uppvisa ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet. Kommunens strävan är att konkurrensförhållandena på marknaden främjas men också att många olika byggherrar får möjlighet att verka i kommunen. Vid urvalet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, samt boendekostnader.

Kommunen vill också främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet men även inom olika kommundelar och områden.

Vid markanvisning för företagsetableringar prioriterar kommunen kunskaps- och tjänsteintensiva företag där det efterfrågas.

### **2.3.4 Tilldelning**

Markanvisningar initieras på olika sätt. Kommunen kan inhämta idéförslag till bostadsbebyggelse med olika utformningar från intresserade eller inbjudna exploitörer, så kallat anbudsförfarande. Anbudsförfarande är ett relativt fritt sätt att anvisa mark och kan ske både med och utan prisanbud. En annan variant är att kommunen utlyser en markanvisningstävling där byggherrar tävlar om en markanvisning med krav på arkitektskisser. En exploitör kan också presentera ett förslag som är intressant för kommunen, vilket kan leda till en direktanvisning, d.v.s. förslaget prövas inte mot andra eventuella intressenter.

#### ***2.3.4.1 Anbudsförfarande***

Anbudsförfarande är ett öppet tillvägagångssätt för markanvisning där byggherrar får inkomma med en dispositionsskiss över hur markområdet kan bebyggas alternativt skicka med referensmaterial och inkomma med pris på marken. Anbudsförfarande avseende pris på marken ger ökat underlag för bedömningar om marknadsvärdet i kommunens olika delar. Anbudet kan också i vissa fall avse idéer om utformning/användning som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter det att detaljplanen är framtagen.

Vid anbudsförfarande har kommunen möjlighet att göra bedömningar både vad gäller exploateringsgrad och erbjudet markpris. Vidare är byggherrarnas kostnad för beskrivet anbudsförfarande relativt låg. Dock kan dispositionsskissen i vissa fall anses vara otillräcklig för att kunna bedöma projektet.

I de fall kommunen väljer att ställa andra krav framför att välja högsta anbudspris ska förutsättningarna tydligt anges i förfrågan. Kommunen kan även som förutsättning ange ett fast pris.

#### ***2.3.4.2 Markanvisningstävling***

Markanvisningstävling är en öppen anbudstävling med krav på inlämnande av arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling kan ske både innan och efter det att en detaljplan är framtagen. Kommunen tar fram ett program för markanvisningen som ger förutsättningar för markanvisningens genomförande inklusive en utvärderingsmall med kriterier som kommunen önskar uppfylla med

en ny bebyggelse. Byggherrar kan då lämna in anbud med utformning, pris på marken mm. Kommunen ska därefter med de förutbestämda kriterierna utse en vinnare av tävlingen som tilldelas markanvisningen.

Markanvisning genom tävling innebär att kommunen kan göra en grundlig bedömning av det föreslagna arkitektoniska formspråket i ett projekt och att detta kan vägas in i helhetsbedömningen. Vidare kan flera kommunala krav viktas där arkitektur och pris kan förekomma men även andra krav, t.ex. ekologisk och social hållbarhet.

Markanvisningstävlingar kan tillämpas i större områden för nyexploatering, områden där den arkitektoniska utformningen är central för bedömningen av tilldelningen samt för att få nya aspekter på ett områdes planering. Markanvisningstävlingar kan även ske med fast pris i områden där marknadspriset är känt genom tidigare försäljningar eller en oberoende värdering.

#### **2.3.4.3 Direktanvisning**

Direktanvisning innebär att en byggherre erhåller en markanvisning enligt ett redan givet anbud och utan prövning av andra anbud eller byggherrar.

Direktanvisning kan vara aktuellt om

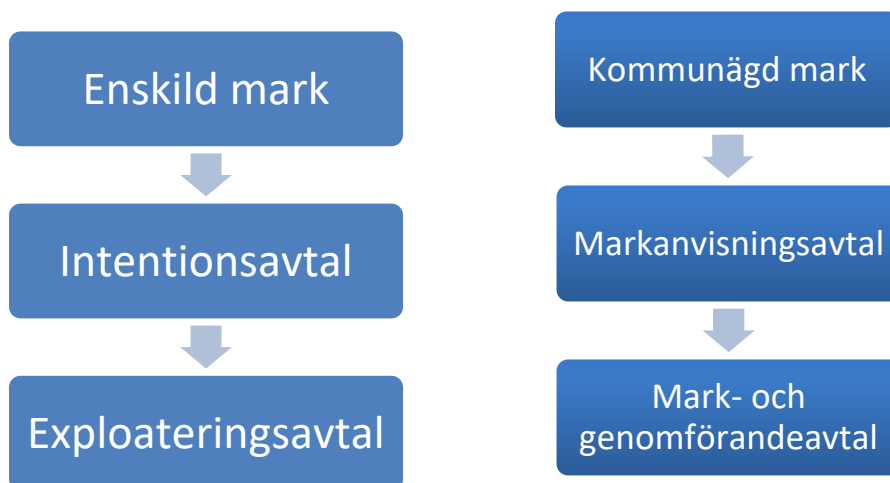
- det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark
- kommunen har ställt mycket projektspecifika krav och det är sannolikt att det inte finns fler intressenter som är aktuella
- kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (kan vara ett särskilt intressant eller innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering)
- markanvisningen ingår i en markbytesaffär
- markanvisningen bidrar till ökad mångfald, avseende t.ex. aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde
- markanvisningen berör ett förhållandevis litet område
- markanvisningen medför en önskvärd komplettering i ett område med svag efterfrågan eller sker där tidigare anbudsförfarande inte lett till något genomförande
- inom detaljplanelagda områden för verksamheter om verksamheten överensstämmer med planens intentioner
- tilldelningen har föregåtts av en konceptuell tävling eller motsvarande konkurrensutsatt process/arbete som genomförts på marknadsmässiga lika villkor.

## **3 Markanvisning**

### **3.1 Avtalsförhållanden**

Mark- och genomförandavtal tecknas normalt i samband med antagande av en detaljplan. Mark- och genomförandavtal föregås alltid av ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalets syfte är att avtala om förutsättningar

för vidare arbeten och tecknande av ett mark- och genomförandeavtal samt ge byggherren en optionsrätt. Markanvisningsavtalet behandlar även vad som ska ingå i mark- och genomförandeavtal. För alla arbeten som rör upprättande av en detaljplan ska även ett plankostnadsavtal tecknas med kommunens planmyndighet där kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras.



### **3.2 Vad regleras i markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal och ett föravtal till mark- och genomförandeavtalet. Avtalet kan träffas innan ett planarbete påbörjas men även för redan detaljplanerade områden. Innehållet i avtalet varierar utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för varje område. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, kommunala krav, preliminärt markpris, principer för kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen och vissa genomförandefrågor.

En markanvisning är tidsbegränsad till två år från det att kommunen beslutat att godkänna markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Om ett bindande mark- och genomförandeavtal, där marken överläts, inte träffas inom dessa två år upphör markanvisningsavtalet att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan intressent. Förlängning av markanvisningsavtal kan medges. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

### **3.3 Vad regleras i plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtalet reglerar kommunens åtagande att upprätta en detaljplan samt byggherrens skyldigheter att bekosta arbetet, samt de utredningar, tekniska eller ekonomiska, som behövs för upprättandet av detaljplanen och eller tillhörande program. För kommunens arbete med detaljplanen debiteras nedlagd tid enligt kommunens gällande plan- och bygglovtaxa. Byggherren har rätt att avbryta uppdraget men är alltid skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och övriga kostnader, detta gäller även om uppdraget inte kan slutföras eller genomföras av andra skäl.

Byggherren bekostar detaljplanarbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Plankostnadsavtal ska tecknas med kommunen,



byggherren förbinder sig att stå för kostnaden för planarbetet och nödvändiga utredningar. Om byggherren väljer att projektera i samband med planarbetet ska så ske i samråd med kommunen för att undvika onödiga kostnader. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

### **3.4 Vad regleras i mark- och genomförandeavtal**

Mark- och genomförandeavtalet ska reglera detaljplanens genomförande och de villkor som ska gälla för marköverlåtelsen. Vidare detaljregleras många av de frågor som tidigare hanterats i markanvisningsavtalet. Det kan röra frågor om kontroller och garantier för exploitörens/byggherrens åtaganden, slutligt markpris, ansökan om lantmäteriförrättning, bebyggelsens utformning/gestaltungsprinciper, eventuella markföreningar, hantering av tvister mm.

Ett mark- och genomförandeavtal tecknas normalt i samband med att detaljplanen antas av kommunen och är villkorat utav att detaljplanen vinner laga kraft. En detaljplan kommer alltså vanligtvis inte att antas utan att ett undertecknat mark- och genomförandeavtal finns framtaget. Mark- och genomförandeavtal kan även tecknas för en gällande detaljplan.

Mark- och genomförandeavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

### **3.5 När ska markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal ingås**

Markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal avses alltid att ingås där kommunen äger marken och kommunen har anledning att reglera genomförandefrågor, det gäller oavsett om allmän plats ingår eller ej och kan även tecknas för mark utanför detaljplan.

## **4 Kostnader och andra krav**

### **4.1 Allmänna krav på byggherrar**

För att en byggherre ska tilldelas en markanvisning krävs att byggherren på anmodan ska lämna underlag och vara behjälpliga vid granskning för att visa på att:

- Byggherren har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet
- Ägare eller personer i byggherrens ledning inte är misstänkta eller dömda för brott inom området för näringslivsverksamhet
- Byggherren inte har några pågående tvister, brottsutredningar eller domar kring skatt, moms, svart arbetskraft eller arbetsmiljöbrott

Punkterna ovan vägs in i bedömningen om en byggherre kommer att tilldelas en markanvisning.

En förutsättning för att en byggherre ska tilldelas en markanvisning är att byggherren garanterar att:

- Projektörer och entreprenörer som kommer att anlitas för att genomföra projektet inte har några förelägganden eller förbud från Arbetsmiljöverket, inte omfattas av tvister eller domar om skatt eller svart arbetskraft

#### **4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader**

Vid ett genomförande av en detaljplan uppstår normalt flera kostnader för bland annat utbyggnad av allmän plats. Kommunen avser att ålägga byggherren hela eller delar av dessa kostnader. I mark- och genomförandeavtal regleras byggherrens kostnadsansvar enligt vad som sägs nedan.

Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de byggherrar som har nytta av detaljplanen. För detta upprättas särskilda plankostnadsavtal med kommunens planmyndighet. Plankostnadsavtal tecknas innan arbetet med detaljplanen påbörjas.

I de fall marken redan har planlagts ingår samtliga kostnader ovan uppräknat i det marknadspris som kommunen begär för marken.

Kommunen avser att ålägga byggherrarna att bekosta anläggande av gator och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Sådana åtgärder kan inbegripa anläggningar och områden utanför detaljplaneområdet samt både sådant som redan har utförts och sådana som avses utföras i framtiden, i en så kallad etappvis utbyggnad. Se vidare punkt 4.2.1. Åtgärderna kan även innefatta kommunal medfinansiering av regional och statlig infrastruktur, se punkt 4.2.2.

Stockholm Vatten AB är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning inom dess verksamhetsområde. Kostnader för anläggande av vatten- och avlopp tar Stockholm Vatten AB ut genom särskild taxa.

##### **4.2.1 Fördelning av exploateringsersättningar**

I bilaga 2, Fördelning av exploateringsersättning vid exploateringsavtal och markanvisningar, redovisas närmare principer för fördelning av exploateringsersättningar vid exploatering av mark för bostäder och andra ändamål. Ersättningarna beräknas och fördelas för följande typer av allmänna anläggningar:

- Områdesspecifika anläggningar: Anläggningar inom en detaljplan som ska bekostas av byggherrarna inom detaljplanen.
- Primära anläggningar: Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde eller dylikt
- Sekundära anläggningar: Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller dylikt (stadsdelsnivå).

Byggherrar debiteras den faktiska kostnaden för områdesspecifika anläggningar. För primära och sekundära anläggningar debiteras byggherren den faktiska kostnaden om anläggningarna redan har utförts och en beräknad kostnad om anläggningarna inte ännu har utförts.

Kostnaderna för allmänna anläggningar fördelas normalt mellan byggherrarna utifrån deras respektive andel av detaljplanens/detaljplanernas totala bygggrätt, men andra fördelningsprinciper kan också användas. Byggrätter viktas vid kostnadsfördelningen utifrån ändamål enligt detaljplanen, vilket kan innebära att bostäder åsätts en större andel relativt sett än för verksamheter och skola

#### **4.2.2 Grundläggande principer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd**

Huddinge kommun avser att i mark- och genomförandavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av kommunens kostnad för bidrag till byggande av Spårväg syd. Därvid ska de principer gälla som framgår av bilaga 1 till dessa riktlinjer och som har rubriken ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg Syd”.

#### **4.3 Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.**

Utformning av allmän plats bestäms under planarbetet beroende på vad exploateringen kräver. Vägar och gators utformning och standard bestäms utifrån vilka trafikflöden (fordon, cykel, gång och kollektivtrafik) som kan förväntas efter exploateringen. Andra allmänna platser såsom parkområden mm bestäms utifrån områdets karaktär och särskilda behov. För den faktiska utformningen av gatuutrymmen hänvisas till kommunens handbok för gata.

#### **4.4 Kommunens krav på upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg**

På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder eller lokaler som kommunen behöver för vård, utbildning, omsorg eller sociala skäl. Upplåtelse eller överlåtelse av nämnda bostäder och lokaler ska ske på marknadsmässiga villkor.

#### **4.5 Kommunens avsikt att utarbeta gestaltningsprogram**

Genom ingåendet av ett markanvisningsavtal ska parterna reglera frågan om ett gestaltningsprogram ska upprättas och av vem. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom området. Byggherren ska stå för kostnaden för att ta fram programmet.

Byggherren ska i mark- och genomförandavtalet förbinda sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av anläggningar inom detaljplaneområdet.

#### **4.6 Åtaganden vad gäller markföreningar samt skydds- och säkerhetsåtgärder**

Om det behövs ska byggherren bekosta de åtgärder som kan vara nödvändiga för att säkerställa skydd mot störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden. Åtagandena ska vara nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exempel kan vara bullerdämpade åtgärder, sanering eller arkeologiska utredningar.

#### **4.7 Säkerhet**

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att kräva säkerhet dels för kostnaden för allmänna platser och anläggningar och dels för de viten som kan bli aktuella i mark- och genomförandeavtalet. Godtagbara säkerheter kan till exempel vara bankgaranti, moderbolagsborgen eller pantbrev.

#### **4.8 Byggnadsskyldighet och återgångsvillkor**

Då kommunen avstår mark för bebyggande så är det av stor vikt för kommunen att planerad bebyggelse blir genomförd inom rimlig tid. Inom strategiskt viktiga områden kan genomförandet vara särskilt viktigt och kraven på att bebyggelsen genomförs ännu högre. Kommunen avser att i strategiskt viktiga områden villkora förvärv av mark med återgångsvillkor om inte planerad bebyggelse påbörjas inom en viss tid. I övriga områden ska byggherren följa en överenskommen tidplan med risk för vite om den inte följs.

#### **4.9 Ekologisk och social hållbarhet**

Ekologiskt hållbar utveckling bygger på insikten om att naturen har ett eget värde och att vår rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar att förvalta den väl. Socialt hållbar utveckling är avgörande för det demokratiska samhället och nödvändig ur det samhällsekonomiska perspektivet. Kommunen arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och har i avtalen tagit med ekologisk och social hållbarhet för att synliggöra samhällsbyggnadsprojektens miljöpåverkan och sociala påverkan och uppmuntra byggherren till ett ekologiskt och socialt hållbart byggande och förvaltande.