

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2021/882	2021-10-18	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsbyggnadsutvecklingsdirektören
Program	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal			

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav och hantera överlåtelser och upplåtelse av fastigheter för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen ”Ett hållbart Nacka”.

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska i normalfallet äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

I de fall kommunen anvisar mark för försäljning eller upplåtelse, ska kommunen välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Vid anvisning av mark för bostadsbyggnation ska kommunen bland annat eftersträva en variation av bostäders upplåtelseformer. Över tid ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

I syfte att nå de kommunala målen kan kommunen komma att tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid anvisning av kommunal mark och val av förvärvare kan komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg boendekostnad, tillkomst av praktikplatser, bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer.

Kommunen är som utgångspunkt villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus. För friköp av andra typer av tomträtter (flerbostadshus, kommersiella ändamål, välfärdsändamål) görs en bedömning från fall till fall.

Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Fastighet för bostadsrätter ska normalt överlåtas med äganderätt. Om fastighet för andra ändamål ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt prövas från fall till fall.

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

1. Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
3. Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
4. Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

2.2 Fastigheter som *inte* är av strategisk betydelse

Kommunstyrelsen beslutar om anvisning av mark utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet.

Storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen.

De krav och villkor som anges för anvisning av mark i detta dokument tillämpas i regel inte för anvisning av så kallad tillskottsmark som ligger i direkt anslutning till en byggherres mark. Överlåtelse av sådan tillskottsmark regleras normalt i exploateringsavtal.

3. Förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis avse förvärv av en fastighet för att möjliggöra utveckling av en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling.

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid köp, försäljning eller upplåtelse av fastighet

Köp, försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer.

Om en fastighets marknadsvärde inte är känt, behöver marknadsvärdet utredas och fastställas. Detta kan ske genom ett tävlingsförfarande, ett förhandlat förfarande eller en oberoende värdering¹. Råder osäkerhet om fastighetsvärdet ska en oberoende värdering tas fram. Vilket tillvägagångssätt som väljs, ska vara motiverat utifrån förutsättningarna för fastigheten, den planerade utvecklingen och det förväntade fastighetsvärdet.

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen i normalfallet inkludera exploateringsersättning och eventuell medfinansiering för transportinfrastruktur. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

¹ Värdering ska utföras av värderingsman. Statliga värderingsinstitut och tjänstemän och anställda i det allmänna tjänst som har erforderliga kvalifikationer, kompetens och erfarenheter kan också utföra värderingen förutsatt att otillbörlig påverkan på deras resultat på ett effektivt sätt utesluts. Jfr Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och Byggnader (97/C.209/03) sid 6 punkt 2 a).

Köpeskillingen ska i normalfallet erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån byggrätten på aktuell fastighet enligt detaljplan, eller den större byggrätt som medges i bygglovsbeslut.

Ersättningsgrundande byggrätt (BTA) för beräkning av köpeskillning vid fastighetsöverlåtelser ska i regel utgöras av ljus BTA. Med ljus BTA menas i normalfallet temperaturreglerad BTA ovan markyta och BTA under markyta om det har ett kommersiellt värde/genererar avkastning. Källarplan, garage och teknikutrymmen på vind räknas i regel inte som ljus BTA.

Köparen kan behöva ställa godtagbar säkerhet vid köp av fastighet. Köparen kan också behöva erlagga en handpenning. Om fastighetsöverlåtelserna ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan kan köpeskillingen komma att indexeras fram till tillträdesdagen.

4.2 Tomträttsupplåtelse för bebyggelse

Vid upplåtelse av tomträtt ska avgälden bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark ska värderingen utgå från fastighetens värde efter genomförd plan. I normalfallet ska tomträttsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas utifrån byggrätten på fastigheten enligt detaljplan.

Avgäldsperioder för tomträttsupplåtelse ska i normalfallet vara tio år och börja löpa från tomträttens upplåtelsedag.

Befintliga anläggningar på fastigheten som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet ska överlåtas i samband med tomträttsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde.

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

5. Val av byggherre/aktör

En förutsättning för förvärv av eller tomträttsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör sträva efter att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar eller fastighetsägare att etablera sig i Nacka.

5.1 Intresseanmälningar för markanvisningar

Aktörer/byggherrar som är intresserade av kommande markanvisningar kan registrera sig på kommunens webbsida för att få information om dessa.

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

Försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter sker genom ett tävlingsförfarande eller en direktanvisning.

6.1 Tävlingsförfarande

Med tävlingsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling antingen på den öppna marknaden eller genom att särskilt bjuda in ett mer begränsat antal intressenter till att lämna anbud på fastigheten utifrån de förutsättningar och villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Inkomna förslag ska utvärderas med en sammansättning som anges i tävlingsförutsättningarna. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, ska erbjudas att antingen ingå avtal om förvärv eller upplåtelse med tomträtt i fastigheten alternativt att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att enligt givna villkor och under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal).

Tävlingsförfarande ska ske transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt.

6.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt.

En direktanvisning kan bland annat motiveras utifrån följande:

- 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.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbuds förfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

7. Villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra

7.1 Villkor som alltid ska ställas

Vid försäljning av fastighet eller tomträttsupplåtelse i fastighet för bebyggelse ska kommunen, utöver marknadsmässigt pris, alltid ställa krav inom följande områden.

Miljö och klimat

Kommunen ska ställa krav på att ”Strategi - miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka” ska följas.

Gröna värden

Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (västra Sicklaön) är följande.

- Sociala och rekreativa värden

- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

Kommunstyrelsen fastställer andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående, så kallad grönytefaktor, för Nacka stad.

Vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter i samband med utvecklingen av lokala centra, avgör kommunstyrelsen hur krav på gröna värden ska formuleras för att uppfylla det övergripande målet.

Gestaltning

Kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen. Kommunen ska därför ställa krav på tillkommande bebyggelses gestaltning.

I samband med anvisningar av mark kan utvärdering ske på följande grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur.
- Signaturbyggnad med unik arkitektur.
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

7.2 Situationsanpassade villkor

Kommunstyrelsen ska i det enskilda fallet avgöra om och i så fall vilka av villkoren nedan som ska finnas med i underlaget vid anbudsförfarande eller direktanvisning.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen kan komma att ställa krav på inom vilken tid byggnader och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

Låg boendekostnad

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt.

Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

En markanvisning 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 mark som kommunen äger för bebyggande.²

8.2 Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas. I normalfallet ska en markanvisning gälla i två år från kommunens beslut.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplanprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalets giltighetstid löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning om detaljplanprocessen överskrider markanvisningens giltighetstid och endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
4. Byggherren ska bekosta detaljplanarbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanarbete, vilka faktureras byggherren löpande.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under markanvisningens giltighetstid om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för försäljningen av, eller upplåtelsen med tomträtt i, fastigheten. Återtagen markanvisning ska inte ge byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar en markanvisning, äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Kommunen ska ha rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen ska överta den

² Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1 §).

upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i det framtagna materialet. Kommunens rätt ska inte omfatta arkitekt- och byggtekniska ritningar eller underlag. Vad som nu sagts ska även gälla om detaljplanearbetet avbryts eller om byggherren annars inte längre önskar fullfölja markanvisningen.

7. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett transparent och av kommunen godkänt kösystem.
8. En markanvisning får inte överlåtas av byggherren.

8.3 Redovisning av överväganden

I framtida förslag om markanvisningar ska det framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, till exempel beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

9. Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade **exploatör**) avseende mark som kommunen inte äger.³

9.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras. Exploateringsavtal ska i regel föregås av en principöverenskommelse i tidigt skede, vilken ska fastställa intentionerna för utvecklingen av marken. Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet i samband med ingåendet av exploateringsavtal.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanearbetet. Exploateringsavtalet ska ingås före detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunen ska som utgångspunkt teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbete inleds. I regel ska exploatören ersätta kommunen för kommunens faktiska kostnader för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller i samband med planarbetet. Om ersättning inte utgår för faktiska kostnader, ska planavgift erläggas i enlighet med lag.

³ 1 kap. 4 § plan- och bygglag (2010:900)

9.2 Exploateringsersättning

Exploatörer ska bära det fulla kostnadsansvaret för utbyggnaden av allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplaners genomförande genom att erlägga exploateringsersättning. Allmänna anläggningar ska delas in i lokala allmänna anläggningar (anläggningar som är av lokal karaktär) och övergripande allmänna anläggningar (anläggningar som har annan än lokal karaktär).

Exploateringsersättning avseende lokala allmänna anläggningar ska i normalfallet erläggas utifrån principen om faktiska kostnader. Om kommunen finner det motiverat, får en exploatör själv och på egen bekostnad bygga ut lokala allmänna anläggningar förutsatt att dessa överlämnas vederlagsfritt till kommunen.

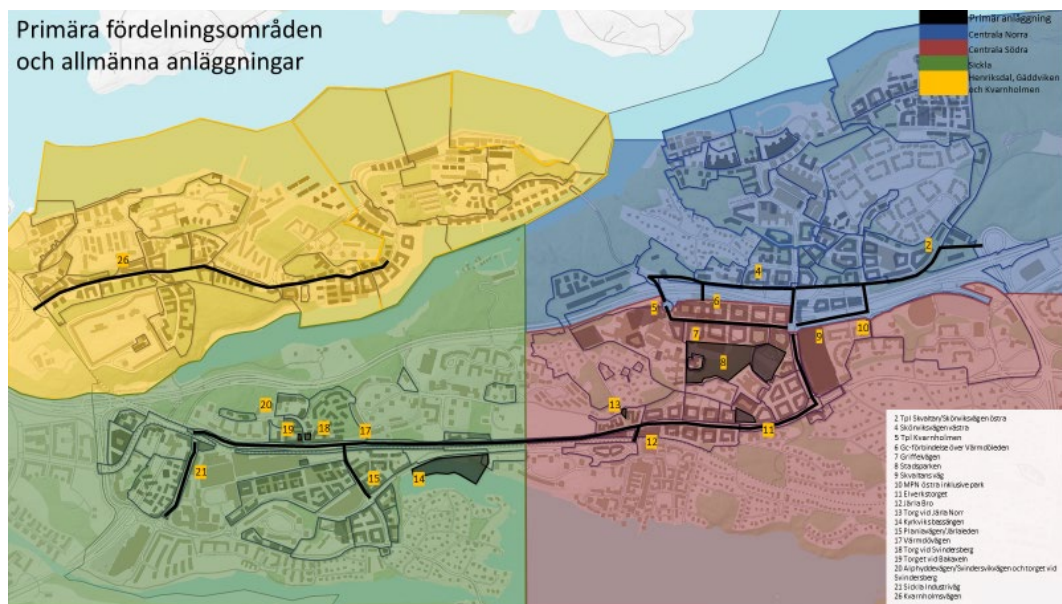
Exploateringsersättning avseende övergripande allmänna anläggningar ska i normalfallet erläggas utifrån principen om beräknade kostnader, inkluderat eventuella samordningskostnader, med beaktande av den bygggrätt som medges på exploatörens fastighet, genom att exploatörer erlägger ett schablonbelopp per ljus BTA. Det kan vara motiverat att schablonbelopp per ljus BTA för en och samma övergripande anläggning differentieras med hänsyn till skillnader i förväntad värdeökning eller annat sakligt skäl. Likaså kan det vara motiverat att göra avdrag från exploateringsersättningen med hänsyn till redan nyttjad bygggrätt. Principen att exploatörer ska bära det fulla kostnadsansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar ska dock alltså vidmakthållas.

I de fall exploatörs bygggrätt enbart angränsar till anläggningar som klassats som övergripande, ska exploatören dessutom bekosta den övergripande åtgärdens lokala funktion för dennes fastighet.

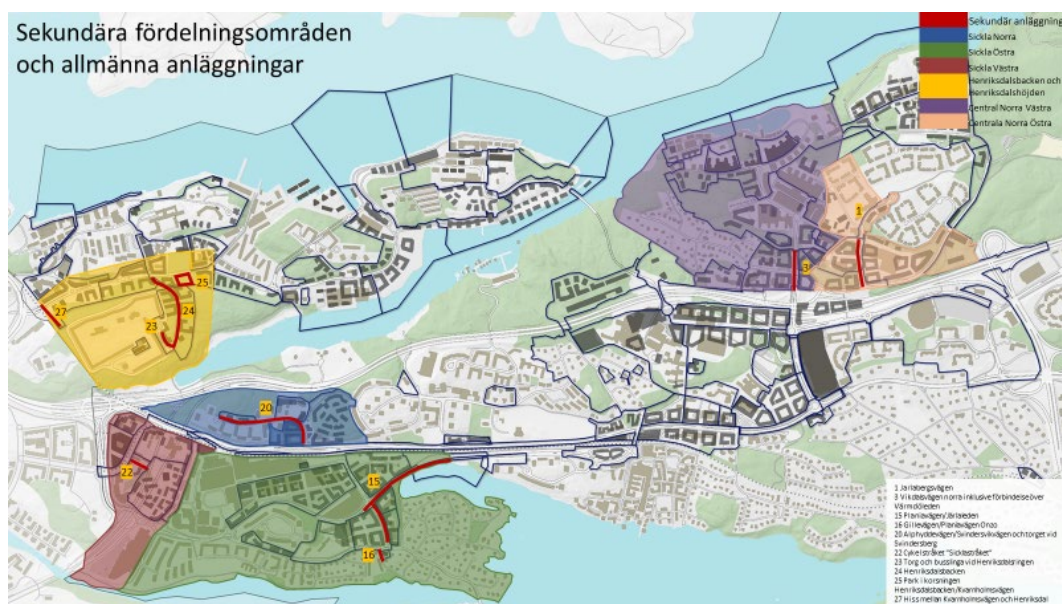
Inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad kan allmänna anläggningar ha genomförts innan eller planeras att genomföras efter exploateringsavtalets ingående. Exploateringsersättning ska i sådana fall även omfatta kostnaderna för redan genomförda eller planerade åtgärder.

För områden utanför Västra Sicklaön följer det av detaljplaneprogram, vilka av dessa områden som är föremål för etappvis utbyggnad.

För Västra Sicklaön framgår fördelningsområden och de så kallade primär- och sekundäranläggningar (övergripande allmänna anläggningar) som ska finansieras genom schabloniserad exploateringsersättning av figur 1–2. Vart och ett av dessa fördelningsområden är föremål för etappvis utbyggnad.



Figur 1: Primära fördelningsområden



Figur 2: Sekundära fördelningsområden

Kommunen är att likställas med andra exploatörer och ska därför bära den del av utbyggnadskostnaderna som förädlas av den byggrätt som medges på kommunalägd fastighet.

Exploateringsersättningen för lokala allmänna anläggningar ska erläggas löpande mot utställd faktura med 30 dagars betalningsvillkor.

Exploateringsersättningen för övergripande allmänna anläggningar ska erläggas preliminärt mot utställd faktura med 30 dagars betalningsvillkor. Fakturan ska i normalfallet ställas ut då detaljplanen vunnit laga kraft. De vid var tid gällande schablonbeloppen ska indexeras fram till och med fakturans förfalldag. I samband med att beslut om bygglov vunnit laga kraft, ska en slutberäkning av exploateringsersättningen ske utifrån det högsta antal kvadratmeter ljus BTA som exploatör medges i lagakraftvunnet bygglovsbeslut, förutsatt att ytterligare ersättningsgrundande byggrätt inte återstår att nyttja enligt aktuell detaljplan. Skillnaden mellan den preliminära och slutliga exploateringsersättningen ska erläggas av betalningsskyldig part mot utställd faktura med 30 dagars betalningsvillkor. Om exploatören är betalningsskyldig ska sådan mellanskillnad indexeras fram till och med denna fakturas förfalldag. Om kommunen är betalningsskyldig ska eventuellt belopp som hänför sig till indexeringen av mellanskillnaden också återbetalas.

Om den sammanlagda exploateringsersättningen som exploatörer erlägger till kommunen för övergripande allmänna anläggningar inom ramen för genomförandet av en detaljplan överstiger kommunens sammanlagda kostnader för sådana anläggningar inom aktuella fördelningsområden, ska överskjutande del återbetalas till berörda exploatörer. En förutsättning för återbetalning är att principen om full kostnadstäckning upprätthålls inom samtliga fördelningsområden detaljplanen omfattas av.

En återbetalning sker efter särskilt beslut av kommunstyrelsen, varvid storleken på återbetalningen till varje enskild exploatör ska stå i proportion till den betalningsskyldighet exploatören sammantaget haft inom fördelningsområdena.

9.3 Inlösen av exploatörs mark för utbyggnad av allmänna anläggningar eller allmänt ändamål

Exploatörs mark kan behöva lösas in för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmänt ändamål. Om sådan mark behöver lösas in för att tillgodose behovet av lokala åtgärder, ska exploatören i normalfallet överlåta marken vederlagsfritt till kommunen. Om marken i stället behövs för övergripande allmänna anläggningar eller för kvartersmark för allmänt ändamål, ska marken värderas enligt expropriationslagen och överlåtas till kommunen mot ersättning. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören ska erlägga till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlägga något belopp för markinlösen såvida markinlösensersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

9.4 Övriga villkor och principer

- Exploatören ska följa vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.
- Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och därmed förknippade kostnader såsom kostnader för projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, olika slag av lantmåteriförrättningar, flytt av ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören ska stå för fastighetsbildnings- och andra förrättningskostnader i samband med detaljplans genomförande. Vidare ska exploatören i förekommande fall utan ersättning upplåta erforderliga servitut eller ledningsrätter till kommunen eller den kommunen sätter i sitt ställe. Förrättningskostnad avseende primär- och sekundäranläggningar ska emellertid bekostas av kommunen och finansieras av exploatörer genom den schablonbaserade exploateringsersättningen.
- Vid överlåtelse av tillskottsmark från kommunen till exploatören ska köpeskillingen beräknas utifrån marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.
- Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.
- Ersättningsgrundande BTA för exploateringsersättning och medfinansieringsersättning för transportinfrastruktur utgörs av ljus BTA. Med ljus BTA menas i normalfallet temperaturreglerad BTA ovan markyta och BTA under markyta om det har ett kommersiellt värde/genererar avkastning. Källarplan, garage och teknikutrymmen på vind räknas i regel inte som ljus BTA.
- Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Det beslut som redan finns gällande att exploatörer inom Västra Sickalön ska medfinansiera nya tunnelbanan, diarienummer KFKS 2014 1-201, kvarstår, dock med ändringen att ljus BTA ska tillämpas enligt punkten närmast ovan.
- Exploatör ska medfinansiera kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Medfinansieringens storlek bestäms i exploateringsavtal.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.

- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlätas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överläts.
 - Vid överlåtelse av sin fastighet eller del därav till annan ska exploitör, vid äventyr av vite, tillse att dennes rättigheter och förpliktelser enligt tecknat exploateringsavtal överläts till förvärvaren av fastigheten eller del därav.
-