

## Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Dokumenttyp	Riktlinje
Fastställt/uppriktad	Kommunfullmäktige 2021-12-09, § 100
Senast reviderad	
Detta dokument gäller för	Hjo kommun
Giltighetstid	2022-01-01 Tills vidare
Dokumentansvarig	Samhällsbyggnadschef
Dnr	2021-256



## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.....	3
Inledning .....	3
Syfte.....	3
Allmänt om exploateringsprocessen och kommunal mark.....	3
Kommunens markreserv .....	3
Planlagd mark för verksamhet och industri .....	4
Friliggande tomter för villor .....	4
Markpriser .....	4
Riktlinjer för markanvisning.....	5
Vad är en markanvisning? .....	5
Kommunens utgångspunkter och mål för utbyggnad .....	5
Metoder för markanvisning.....	6
<b>Direktanvisning</b> .....	6
<b>Enklare jämförelseförfarande</b> .....	6
<b>Anbudsförfarande</b> .....	6
Handläggning av markanvisningar .....	7
När tecknas markanvisningsavtal respektive marköverlåtelseavtal? .....	7
Vad regleras i ett markanvisningsavtal?.....	7
Vad regleras i ett marköverlåtelseavtal? .....	9
Principer för markprissättning .....	10
Intresseanmälan .....	10
Avsteg från riktlinjer.....	10
Riktlinjer för exploateringsavtal.....	11
Vad är ett exploateringsavtal? .....	11
Handläggning.....	11
När tecknas exploateringsavtal? .....	11
Vad regleras i ett exploateringsavtal? .....	12

## Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

### Inledning

Hjo kommuns riktlinjer för markanvisning beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid fördelning av kommunens mark till olika exploatörer och gäller vid byggande för såväl bostads-, verksamhets-, som övriga ändamål. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål samt handläggningsrutiner, grundläggande villkor och principer för markprissättning vid markanvisningar. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar medger att kommunstyrelsen, som ingår markanvisningsavtal, får frånga dessa riktlinjer.

Enligt 6 kap 39 § plan- och bygglagen (PBL) ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange de grundläggande principerna för fördelning av kostnader och ansvar vid genomförande av detaljplan samt andra förhållanden som är av betydelse för att bedöma konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Hjo kommuns riktlinjer för exploateringsavtal beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid en fastighetsägares genomförande av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med ändrade regler i plan- och bygglagen (SFS 2017:181).

### Syfte

Riktlinjerna riktar sig till byggherrar som vill exploatera kommunal eller privatägd mark i Hjo kommun. Riktlinjerna ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner samt grundläggande villkor för markanvisningar och exploateringsavtal.

## Allmänt om exploateringsprocessen och kommunal mark

Markanvisning och exploateringsavtal är två viktiga och samverkande inslag i kommunens exploateringsprocess. Exploatering handlar om att nyttja egna och andras resurser för att förädla och skapa mervärden som bidrar till att uppnå kommunens mål utan att det inskränker möjligheterna att uppnå nya mål i framtiden. Exploatering ska vara en följd av kommunens utvecklingsvilja i linje med den översiktliga strategiska planeringen.

Exploatering förutsätter en helhetssyn och förståelse mellan och över arbetets olika steg: vision – planering – projektering – genomförande – överlämning – drift. Processen förutsätter också helhetssyn och tillit mellan alla medverkande, interna såväl som externa aktörer.

Exploatering måste också bygga på en förståelse för samhällsutvecklingens olika perspektiv, så som boende, arbeten, resor, klimat, näringsliv etcetera, och för samspelet mellan nationella, regionala och lokala mål. I exploateringsprocessen är marktillgång, detaljplaner och infrastruktur viktiga inslag och vid all exploatering ska hänsyn tas till hållbar utveckling.

### Kommunens markreserv

Kommunens markreserv ska bidra till att underlätta framtida utbyggnad av bostäder, infrastruktur och andra verksamheter. Den bör bestå av mark som har strategisk betydelse för kommunen. Marken kan till exempel användas för markbyten eller användas för framtida exploatering. Markinnehavet kan också hjälpa kommunen att bevaka särskilda natur- och kulturvärden samt tillhandahålla mark för rekreation. Kommunen ska inför en eventuell överlåtelse utreda om marken i fråga kan ha strategisk betydelse för framtida expansion.

Kommunen ska också utreda om marken kan ha höga naturvärden, rekreativvärden eller annan nytta för kommunen.

Kommunens översiktsplan, antagna detaljplaner och ställningstaganden kring bostadsförsörjning visar de politiska ställningstagandena kring hur och var kommunen ska växa och utvecklas.

### Planlagd mark för verksamhet och industri

Försäljning och tilldelning av planlagd industrimark sker efter intresseanmälan och förfrågan. Marken erbjuds verksamheter som planmässigt passar ett visst område. Byggherrar som är intresserade av att köpa detaljplanelagd verksamhets- eller industrimark anmäler intresse till samhällsbyggnadsavdelningen.

### Friliggande tomter för villor

Kommunala tomter för villor förmedlas genom kommunens tomtkö. Regler för tomtkön finns att läsa i "Riktlinjer för Hjo kommuns tomtkö".

### Markpriser

Försäljning av kommunal mark ska ske på marknadsmässiga grunder. För kommunala villatomter fastställer kommunfullmäktige ett tomtpris för varje exploateringsområde och huvudregeln är att varje exploatering ska bära sina egna kostnader. Detaljplanelagd mark för verksamhet och industri säljs på marknadsmässiga grunder och kan föregås av oberoende värdering.

## Riktlinjer för markanvisning

### Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att, under en begränsad tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst kommunalägt markområde avsett för bebyggelse.

En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtal kan tecknas i olika skeden av en exploateringsprocess. Det kan ske i ett inledande skede i samband med att ett område ska detaljplaneläggas eller när det redan finns en antagen detaljplan. Ett markanvisningsavtal fullföljs, under förutsättning att givna villkor uppfylls, genom ett marköverlåtelseavtal.

### Kommunens utgångspunkter och mål för utbyggnad

- ✓ I Hjo kommuns översiktsplan finns de övergripande mål som planmässigt styr utbyggnaden i stort.
- ✓ Planering och genomförande av ny bebyggelse ska bidra till en hållbar utveckling av Hjo kommun såväl ekonomiskt, ekologiskt och socialt
- ✓ En övergripande målsättning är att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer och funktioner på bostadsmarknaden
- ✓ Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som man har råd att efterfråga. Markanvisningar kan användas för att gynna exploatörer som vill och kan bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.
- ✓ Kommunen ska bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter
- ✓ Markanvisningar genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta.

## Metoder för markanvisning

Grunden för val av metod är att Hjo kommun alltid, i varje situation, ska kunna tillvarata kommunens samlade intressen på bästa sätt, och genomföra det planerade projektet på marknadsmässiga villkor. I Hjo kommun används direktanvisning, enklare jämförelseförfarande eller anbudsörfarande.

### Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärva en kommunal fastighet. Hjo kommun direktanvisar när det inte finns behov av anbudsörfarande och/ eller när det finns motiv för att välja en viss byggherre. Kommunstyrelsen fattar, efter förslag från samhällsbyggnadsavdelningen beslut om att tilldela markanvisningen.

Följande motiv ska vara vägledande i valet av direktanvisning som metod:

- ✓ Marknadskompetens och utvecklingsidéer tillförs tidigt i markanvisningsprocessen
- ✓ Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till exploatörens mark.
- ✓ Kommunen har specifika krav.
- ✓ Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsbehov som främjar utveckling och samhällsnytta.
- ✓ Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- ✓ Det gynnar en planerad utveckling tidsmässigt

### Enklare jämförelseförfarande

Hjo kommun använder vanligtvis ett enklare jämförelseförfarande vid markanvisningar för bostäder. Kommunen föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell. Ett antal byggherrar erbjuds att komma in med förslag och skisser på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer samt andra förutsättningar som kommunen ser som viktiga i exploateringen. Samhällsbyggnadsavdelningen utvärderar de inkomna förslagen och föreslår kommunstyrelsen att tilldela markanvisningen.

### Anbudsörfarande

Markanvisningen genomförs enligt följande modell:

- ✓ Kommunen har beslutat vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området.
- ✓ En kravspecifikation med urvalskriterier sammanställs i ett prospekt. Prospektet offentligörs genom att det presenteras på kommunens hemsida. Kommunstyrelsen godkänner innehållet i prospektet innan det offentligörs.
- ✓ Intresserade byggaktörer lämnar in material i enlighet med prospektet i form av till exempel projektbeskrivning med tillhörande skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna.
- ✓ Kommunen bedömer inkomna förslag och föreslår därefter vilken eller vilka byggaktörer som bör väljas.
- ✓ Kommunstyrelsen beslutar om markreservation alternativt markanvisningsavtal till den eller de byggaktörer vars förslag bedömts vara mest intressant.

Urvalskriterierna kan vara enbart pris, pris och kvalitet eller enbart kvalitet. Kvalitetskriterierna sätts individuellt för varje enskild markanvisning men kan avse exempelvis samspel mellan olika bebyggelsemiljöer, gestaltning, energianvändning och hållbarhetsaspekter. Oavsett

markanvisningsmetod och bedömningsgrund ska inriktning och generella grundkrav för den bebyggda miljön enligt de styr- och policydokument som antagits av Hjo kommun alltid uppfyllas. Krav på inlämnade förslags- och anbudshandlingar vad avser omfattning och detaljeringsnivå kan variera. Anbudstiden kan variera och anges i kommunens förfrågningsunderlag.

## Handläggning av markanvisningar

Det praktiska arbetet med markanvisningar utförs av Hjo kommuns samhällsbyggnadsavdelning (SHB). Efter förslag från SHB beslutar kommunstyrelsen om att ett markområde ska anvisas. Kommunstyrelsen beslutar om vilken metod för markanvisningen som skall användas och godkänner eventuella förfrågningsunderlag vid ett anbudsförfarande. Kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtal. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtal och antar detaljplaner för ny bebyggelse som regleras genom markanvisning eller exploateringsavtal.

## När tecknas markanvisningsavtal respektive marköverlåtelseavtal?

När kommunen valt aktör tecknas ett markanvisningsavtal med byggherren. Avtalet tas fram av samhällsbyggnadsavdelningen och måste antas politiskt för att bli gällande. I avtalet regleras parternas åtagande i ett tidigt skede.

En markanvisning är ofta, men inte nödvändigtvis, kopplad till ett uppdrag om att upprätta en ny detaljplan. Kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag. När ett detaljplanearbete ska ske kan byggherren vara delaktig i planeringen och framtagandet av detaljplanen.

När detaljplanen närmar sig antagande och detaljer i planen klargjorts, arbetas ett marköverlåtelseavtal fram. Marköverlåtelseavtal antas vanligen av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas. När marköverlåtelseavtal är undertecknat och detaljplanen är antagen ska exploateringen genomföras och marken formellt överlåtas till byggherren.

Om det redan finns en antagen detaljplan ska byggherren följa bestämmelserna i denna.

## Vad regleras i ett markanvisningsavtal?

I markanvisningsavtalet regleras villkor för markanvisningen mellan kommunen och byggherren. I avtalet preciseras projektets innehåll, dess tekniska och ekonomiska förutsättningar. Det slutliga markpriset anges vanligtvis inte men anges som en uppskattning utifrån alla kända förutsättningar. Anledningen till detta är att värdet kan förändras under tiden fram till dess marköverlåtelseavtalet ingås. Bland annat detaljplanens slutliga utformning kan påverka priset. Avtalet innehåller även alla kända förutsättningar för projektets genomförande och slutliga överlåtelse. I ett markanvisningsavtal görs en övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och byggherren, men en mer detaljerad fördelning regleras senare i marköverlåtelseavtalet.

Avtalet innehåller också de grundläggande villkor och krav som Hjo kommun vanligtvis ställer upp vid markanvisningar:

- ✓ Markanvisningar i Hjo kommun är tidsbegränsade, vanligtvis till två år, räknat från det att det politiskt godkända avtalet vunnit laga kraft. I de fall den anvisade marken redan omfattas av en detaljplan avtalas löptiden utifrån förutsättningarna för den aktuella markanvisningen. Om ett köp inte kan genomföras inom denna tid ska markanvisningen återgå utan att byggherren får någon ersättning eller kompensation. En förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren. Ska en förlängning ske måste detta göras skriftligen.
- ✓ Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden ska överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.
- ✓ Markanvisningen kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra överenskommet projektet inom utsatt tid eller med avsedd utformning. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- ✓ Markanvisningen får inte överlåtas till en annan byggherre utan skriftligt medgivande. Detta gäller även om överförandet sker till närstående bolag så som dotterbolag.
- ✓ Projekt som inte kan genomföras på grund av ändrade detaljplaneförutsättningar eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning.
- ✓ Kommun har rätt att bestämma val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt. Kommunen kan också ställa krav på sociala hänsynstaganden.
- ✓ Kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.
- ✓ Kommunen kan ställa krav på inom vilken tid som bebyggelse på kvartersmark ska påbörjas och avslutas.



## Vad regleras i ett marköverlåtelseavtal?

I ett marköverlåtelseavtal regleras de frågor som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vidare regleras fördelningen av kostnader och intäkter samt ansvar mellan å ena sidan byggherren och å andra sidan andra intressenten. Intressenter kan vara kommunen, samfällighetsföreningar med fler. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelser och andra fastighetsrättsliga frågor.

Ett marköverlåtelseavtal med Hjo kommun reglerar:

- ✓ parternas åtaganden
- ✓ fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet
- ✓ exploaterings utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- ✓ överenskommelse om upplåtelseformer
- ✓ eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- ✓ överlåtelse av mark för allmänplats som exploatören är skyldig avstå till kommunen
- ✓ kostnader för iordningställande av gator och allmän plats så att dessa bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras
- ✓ erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- ✓ anslutning till kommunalt vatten och avlopp så att anslutningsavgift ska erläggas enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa
- ✓ eventuell flytt av ledningar, som bekostas av byggherren
- ✓ omhändertagande av dagvatten
- ✓ eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd
- ✓ fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- ✓ eventuella gestaltningsfrågor
- ✓ avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande
- ✓ att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande från kommunen.

Marköverlåtelseavtalet kan även reglera åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar, om åtgärderna är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att området ska fungera som det är avsett till exempel anläggande av gator och annan infrastruktur. Marköverlåtelseavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Normalfallet är att kommunen ska bygga ut gator, vägar och annan allmän plats men att byggherren finansierar detta genom ersättning för gatubyggnad. Om byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren måste följa. Ersättning för gatukostnader baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, alternativt beräknade kostnader genom schablon. Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar som är nödvändiga, för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimlig proportion till byggherrens nytta av planen.

## Principer för markprissättning

Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässigt pris. Vid markanvisning ska en oberoende värdering göras. Undantaget är om marknadsvärdet är känt genom en liknande, nyligen genomförd försäljning. En värdering behöver inte heller göras om priset är ett utvärderingskriterium. I köpeskillingen ingår, utöver råmarksvärdet, kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Kostnader för detaljplaneläggning i samband med markanvisningar regleras separat i ett plankostnadsavtal eller genom planavgift i samband med bygglov.

Marknadsvärdet bedöms inför beslut om markanvisning och kan komma att förändras fram till dess den formella överlåtelsen sker. Anledningen till detta är att värdet kan förändras under tiden fram till dess marköverlåtelseavtalet ingås. Bland annat detaljplanens slutliga utformning kan påverka priset.

Bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta samt anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, fjärrvärme, telefoni och bredband ingår normalt inte i köpeskillingen. Dessa debiteras av respektive huvudman enligt fastställda taxor.

## Intresseanmälan

En spontan intresseanmälan om markanvisning för kommunal mark kan göras och ska i så fall ske skriftligen. Inkomna intresseanmälningar bevakas vid kommande markanvisningar. En spontan intresseanmälan bör innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av byggnation, bostadstyp, upplåtelseform, byggnadsvolym, utformning samt en redovisning av de olika tekniska frågor som är av vikt för det aktuella projektet.

Intresseanmälan skickas till:

Hjo kommun

Samhällsbyggnad

Torggatan 2

544 81 Hjo

Epost: [kommunen@hjo.se](mailto:kommunen@hjo.se)

## Avsteg från riktlinjer

När det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan får kommunstyrelsen, i det enskilda fallet, besluta om att frångå riktlinjerna.

## Riktlinjer för exploateringsavtal

Denna riktlinje är upprättat i enlighet med plan och bygglagen (2010:900)

### Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare om att genomföra en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal bör upprättas. I avtalet ska genomförandet av detaljplanen regleras samt byggherrens och kommunens åtagande preciseras. Vanligen innebär det att detaljplanen inte bör antas innan ett exploateringsavtal är tecknat.

### Handläggning

I Hjo kommun beslutar kommunstyrelsen om ett exploateringsavtal ska upprättas. Förvaltningens samhällsbyggnadsavdelning handlägger exploateringsavtal och planverksamheten upprättar plankostnadsavtal och handlägger detaljplaner.

Byggherren kan också komma i kontakt med andra verksamheter inom kommun som rör genomförandet av detaljplanen, till exempel VA-enheten och kommunalförbundet Miljösamverkan Skaraborg för miljö och hälsoskydd.

### När tecknas exploateringsavtal?

I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas tar samhällsbyggnadsavdelningen ställning till om ett exploateringsavtal krävs. Om så är fallet inleds en avtalsförhandling med aktuell exploatör.

Inför detaljplanens samråd ska det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet kunna redovisas. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal innan eller samtidigt som detaljplanen antas. Exploateringsavtalets omfattning kan komma att ändras om det, under detaljplanehandläggningen, sker större ändringar gällande projektets omfattning.

## Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande regleras. Det ska regleras hur kostnader och ansvar fördelas mellan byggherre å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen, samfällighetsföreningar med flera.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas efter det specifika fallet och är beroende av områdets unika förutsättningar och projektets storlek.

Ett exploateringsavtal med Hjo kommun är tänkt att reglera:

- ✓ parternas åtaganden
- ✓ fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet
- ✓ exploateringsens utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- ✓ överenskommelse om upplåtelseformer
- ✓ eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- ✓ överlåtelse av mark för allmänplats som exploatören är skyldig avstå till kommunen
- ✓ kostnader för iordningställande av gator och allmän plats, bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras
- ✓ erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- ✓ utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- ✓ eventuell flytt av ledningar, som bekostas av byggherren
- ✓ omhändertagande av dagvatten
- ✓ eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, som till exempel bullerskydd
- ✓ fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- ✓ eventuella gestaltningsfrågor
- ✓ avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande
- ✓ att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande

De åtaganden som anges i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Åtagandena kan också avse åtgärder som behöver vidtas utanför det aktuella detaljplaneområdet, om de är direkt föranledda av detaljplanen. Exempel på detta är gator och annan infrastruktur som behövs för att området ska fungera som det är avsett. Exploateringsavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

I normalfallet bygger kommunen ut gator, vägar och annan allmän platsmark. Om byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren måste följa. Ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, eller på schablonberäknade kostnader.

Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar som är nödvändiga för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.