

Riktlinjer exploateringsavtal



Kinda
kommun

Antagen:

Kommunfullmäktige § 100/2020-09-14

Revideras:

-

Förvaltning:

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dokumentansvarig:

Plan- och byggchef

Innehåll

1.	Bakgrund och syfte	3
1.1.	Utgångspunkter och mål	3
1.1.1	Exploateringsavtal	3
1.1.2	Vad regleras i exploateringsavtal	3
1.1.3	Planavtal	4
1.1.4	Avsteg från riktlinjerna	4
2.	Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal	4
2.1.	Inom vilka geografiska avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal	5
3.	Kostnadsfördelning.....	5
3.1.	Principer för kostnadsfördelning	5
3.2.	Marköverlåtelse och ersättning	6
3.3.	Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för	6
3.4.	Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark	6
3.5.	Om Vägar och gators utformning (VGU)	7
3.6.	Säkerhet och vite	7
3.7.	Slutreglering av exploateringsersättning.....	7
4.	Handläggning av exploateringsavtal.....	7

1. Bakgrund och syfte

Den 1 januari 2015 ändrades Plan- och bygglagen (PBL). En ny bestämmelse infördes gällande riktlinjer för exploateringsavtal som säger att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer för dessa avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för att ingå exploateringsavtal i kommunen.

1.1. Utgångspunkter och mål

I Kinda kommun tecknas exploateringsavtal och planavtal mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Byggherren eller fastighetsägaren står den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att en detaljplan vinner laga kraft. Riktlinjerna ska bidra till transparens och ökad tydlighet som medverkar till att en mångfald av aktörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga exploateringsavtal inom kommunen.

1.1.1 [Exploateringsavtal](#)

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan, och/eller om medfinansieringsersättning, mellan en kommun och en byggherre eller en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

I bestämmelserna 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen definieras exploateringsavtal som: *avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.*

Benämningen exploatör används i fortsättningen i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

1.1.2 [Vad regleras i exploateringsavtal](#)

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningar och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartermark för samhällsservice för till exempel vård, skola med mera. Innehållet i exploateringsavtal anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför

detaljplaneområdet.

I exploateringsavtalet regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är till exempel frågor om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökan om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förvarande vid tvister med mera. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument, policies, planer och riktlinjer.

Exploateringsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Medfinansieringsersättning

Exploateringsavtalet kan även reglera medfinansieringsersättning och då ska det ekonomiska utfallet redovisas särskilt och avskilt från andra avgifter och ersättningar.

1.1.3 Planavtal

För detaljplanearbetet tecknas ett planavtal. I planavtalet förbinder sig exploatören att betala kostnader för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärenden debiteras nedlagd tid utifrån kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnaderna för exempelvis externa utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckningar och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Exploatören står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan, eller får, ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

1.1.4 Avsteg från riktlinjerna

Riktlinjerna är vägledande och kan frångås i enskilda fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

2. Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med detaljplaneläggning. Syftet är att förtydliga detaljplanen och säkerställa vem som ansvarar för genomförandet av de olika delarna av exploateringen. Exploateringsavtalet reglerar även överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt utbyggnad och finansiering av anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggning för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och planavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

Vid förfrågan och anmälan till kommunen om inledande detaljplanering påbörjas diskussioner och förhandlingar om hur detaljplaneläggning ska gå till och hur kostnader för detaljplanearbetet ska fördelas mellan exploatören och kommunen.

Medfinansieringsersättning

Exploateringsavtal om medfinansieringsersättning kan tecknas under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som berörs kan antas öka i värde. Det krävs vidare att den aktuella vägen eller järnvägen har staten eller regionen som huvudman.

2.1. Inom vilka geografiska avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt samt kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområde för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätort.

Medfinansieringsersättning

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal om medfinansieringsersättning avseende följande projekt:

- För närvarande finns inga aktuella projekt

3. Kostnadsfördelning

I 6 kap. 40 § Plan och bygglagen framgår vilka åtaganden som kommunen får ålägga exploatören att vidta eller finansiera i ett exploateringsavtal:

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärder ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Lag (2017:181).

3.1. Principer för kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats i detaljplan, allmänna VA- anläggningar, medfinansieringsersättning och andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och i de fall där så krävs även emellan olika exploatörer. Kostnaderna hanteras i exploateringsavtal. Principerna för fördelning av kostnaderna följer i huvudsak vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i 6 kap. 24-25 §§ Plan- och bygglagen. Kostnaderna får enligt gatukostnadsreglerna innehålla kostnader för utförande av gata eller annan allmän plats med tillbehör, förvärvskostnad för den mark som ska utgöra allmän plats i detaljplan samt kommunens administrativa kostnader. Med administrativ kostnad menas exempelvis kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med genomförande.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av den/de exploatör/-er som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för VA ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och avgift utgår enligt taxa.

3.2. Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice, t.ex. skola, förskola, pumpstation o.s.v., överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldighet enligt kommunallagen och EU:s statstödsregler.

3.3. Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören bekostar nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder med mera. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, alla anslutningar till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

3.4. Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark

Kommunens kostnader för genomförande av detaljplan, utbyggnad av allmänna platser och allmänna VA-anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska betalas av exploatören. I kommunens kostnader ingår exempelvis kostnader för iordningställande av allmänna platser, kostnader för markförvärv/marklösen, förprojektering, projektering, anläggande, sanering, arkeologisk utgrävning, konstnärlig utsmyckning, byggherrekostnader, administration och övriga genomförandekostnader.

Om kommunen är huvudman ansvarar kommunen för utbyggnaden samt drift och underhåll av allmän plats och allmän VA-anläggning. Kommunen kan i exploateringsavtalet ge exploatören i uppdrag att vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

I normalfallet utför och bekostar exploatören anläggande av allmän platsmark i Kinda kommun. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats beskrivs i detaljplanen och/eller i exploateringsavtal, exempelvis genom hänvisning till detaljplanen, Trafikverkets regler för vägars och gators utformning (VGU) alternativt att gatusektion biläggs avtalet.

För kontroll, besiktning och garantiansvar gäller vad som föreskrivits i Allmänna bestämmelser AB 04 (utförandeentreprenad) respektive ABT 06 (totalentreprenad) om annat ej anges i exploateringsavtalet. I de fall kommunen anlägger gator samt annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen sker upphandling av entreprenör enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). För kommunens kostnader gällande utbyggnad, de anläggningar på och/eller förändringar av allmän plats som kommer att behöva utföras, ska det utgå exploateringsersättning i enlighet med exploateringsavtalet. Bidragets storlek är beroende av vad planprovningen resulterar i och ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

För de allmänna platser där kommunen inte är huvudman är det enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägare i området är gemensamt ansvariga för utbyggnad samt drift och underhåll. För de allmänna platser och anläggningar där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggning/-ar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning, om inte annat regleras i

exploateringsavtal. Lantmäteriförvaltningen innehåller bland annat beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt andelstal för utförande samt drift och underhåll.

3.5. Om Vägar och gators utformning (VGU)

Regelverket för VGU gäller vid projektering av statliga vägar och består av separata krav- och rådsdokument. För Trafikverket är reglerna obligatoriska vid nybyggnad och större ombyggnationer. För övriga väghållare är VGU enbart vägledande och inte kravställande. VGU får dock tillämpas som kravdokument vid upphandling av projektering avseende annat än statliga vägar.

3.6. Säkerhet och vite

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, (bank)garanti on demand, eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtaganden enligt exploateringsavtalet. Inledningsvis ska garantin täcka hela kostnaden för utbyggnaden, den skrivs sedan ner i takt med att utbyggnaden fortskrider. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda före ett planerat antagande av detaljplanen.

Vid behov kan även vite ingå i exploateringsavtalet för att säkerställa villkor för exploatörens åtaganden.

3.7. Slutreglering av exploateringsersättning

Det är alltid de faktiska kostnaderna för de åtgärder som ska bekostas enligt exploateringsavtalet som exploatören slutligen ska betala. I det fall exploatören har betalt i förskott regleras överskottet respektive underskottet när arbetena slutförts. Reglering sker normalt inom två månader från godkänd slutbesiktning. Någon ränta ska ej erläggas.

4. Handläggning av exploateringsavtal

När ett planarbete ska påbörjas avseende exploatering av mark som inte ägs av kommunen är det kommunen som bedömer om ett exploateringsavtal ska tecknas. Förhandling och framtagande av exploateringsavtal löper parallellt med planläggningen. Inför detaljplanens samråd framgår det i planbeskrivningen om kommunen avser ingå exploateringsavtal och planbeskrivningen formuleras med exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. I planbeskrivningen ska konsekvenserna redovisas av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

I exploateringsavtalet anges tidplanen för utbyggnadens olika skeden. Eventuella kostnader som inte har fakturerats enligt planavtalet slutregleras i exploateringsavtalet.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för exploateringsavtalet. Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger exploateringsavtalet samt detaljplanen och planavtalet.

Detaljplanen tas upp för beslut om antagande i kommunens samhällsbyggnadsnämnd alternativt i kommunfullmäktige, under förutsättning att exploatören har undertecknat exploateringsavtalet. Exploatören ska i anslutning till undertecknandet även betala in den exploateringsersättning som enligt exploateringsavtalet ska betalas, alternativt ställa säkerhet till kommunen. Kommunen avgör vilken säkerhet som behövs. Att exploateringsersättningen betalas in, eller att säkerheten ställs till kommunen, är ett krav för att beslut om antagande ska tas upp i nämnden. Säkerhet för exploatörens åtaganden ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.