



Riktlinjer för exploateringsavtal

Beslutad av: Kommunfullmäktige 2024-02-27

Beslutsparagraf: § 2

Diarienummer: KS/2023:245

Dokumentansvarig nämnd: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig handläggare: Stadsbyggnadschef

Vision

Policy

Strategi

Plan

Riktlinje

1. Sammanfattning

Riktlinjerna för exploateringsavtal reglerar hur kommunens arbete med exploateringsavtal ska genomföras. Innehållet i riktlinjerna är kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, handlägningsrutiner och grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner, medfinansieringsersättning och förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

2. Inledning

2.1 Lagreglering

En kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska enligt 6 kap. 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner, medfinansieringsersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

2.2 Syfte

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan är det inte något exploateringsavtal. Blandande avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. Ett exploateringsavtal reglerar hur kostnader ska fördelas vid genomförande av detaljplaner. Exploateringsavtal innebär täckning av kostnader för kommunen. Riktlinjerna syftar till att bidra till att kommunen genom exploateringsavtal kan ha en hållbar ekonomisk utveckling och skapa tydlighet för aktörer som är intresserade av att exploatera på egen mark och ska ingå exploateringsavtal.

3. Riktlinjens innehåll

3.1 Utgångspunkter

Ett exploateringsavtal och planavtal tecknas mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger.

Byggherren eller fastighetsägaren ansvarar för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen får laga kraft.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Riktlinjerna är vägledande.

3.2 Mål

Riktlinjerna ska bidra till transparens och ökad tydlighet som medverkar till att en mångfald av aktörer/exploatörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår samt verka för uppfyllande av Vision 2045.

3.3 Grundläggande principer

3.3.1 Definition

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

3.3.2 Reglering i exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtalet kan även reglera villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Sådana marköverlåtelse gäller främst mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunal service/allmän byggnad för till exempel vård, skola med mera. Innehållet i exploateringsavtalet anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som exploateringsavtal 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 exploateringsavtal 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 samt andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande. Exempel på sådana frågor som kan regleras i exploateringsavtal är till exempel frågor om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, lantmåteriförrättning, frågor om säkerheter och förförande vid tvister, tekniska krav med mera.

3.3.3 Medfinansieringsersättning av statlig eller regional infrastruktur

Medfinansieringsersättning är en ersättning som en exploatör i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av kommunens ekonomiska bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Detta gäller strategiska utbyggnader och inte åtgärder som behöver genomföras för att möjliggöra en enskild planrelaterad exploatering. Exploateringsavtalet 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 och ägs av exploatören kan antas öka i värde.

3.3.4 Gestaltungsprinciper och styrdokument

I de fall det finns gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen ska de kopplas till exploateringsavtalet. Genom hänvisning i exploateringsavtalet ska även för projektet relevanta politiskt beslutade dokumentet, policyer, rutiner och riktlinjer kopplas till exploateringsavtalet.

3.3.5 Reglering i planavtal

I planavtal förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planarbetet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet budgetpris. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, kostnad för fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Exploatören tar därmed på sig den ekonomiska risken för planarbete eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen får laga kraft.

3.3.6 Förutsättningar för tecknade av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas med exploatören inför granskning av detaljplanen. Exploateringsavtal tecknas bland annat i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad, behov av att reglera ekonomiska åtaganden som inte täcks av kommunala taxor med mera.

Utgångspunkten för tecknande av ett exploateringsavtal är att reglera finansiering av anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och

anläggningar samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras samt reglera eventuellt behov av överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behov av allmänna platser.

Vid ändringar av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmänna platser eller VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan hanteras genom planuppdrag och planavtal.

3.3.7 Geografisk avgränsning av områden

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförande av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt som kommunalt huvudmannaskap.

3.3.8 Kostnader som kommunen avser få täckning för

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via exploateringsavtalet. I kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, konstnärlig utsmyckning, gatukostnadsersättning med mera.

3.3.9 Fördelning av kostnader vid etappvis utbyggnad

I samband med etappvis utbyggnad inom ett område ska exploatören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidrag kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

3.3.10 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 och allmänna anläggningar fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer vad som föreskrivs om gatukostnadsersättning i plan-

och bygglagen.

3.3.11 Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats, överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår för överlåtelse av allmän plats mark under förutsättningar att det är flera fastighetsägare som deltar i exploateringen. Om det endast är en exploatör som ska exploatera på egen mark i exploateringsprojektet, utgår ingen ersättning vid överlåtelse av allmän plats mark med kommunalt huvudmannaskap. Kvartersmark för allmänt ändamål såsom exempelvis skola, pumpstation, idrottsplatser, skydds- och säkerhetsområden, hamnområden samt järnvägs- och andra trafikområden överläts av exploatören till kommunen för råmarkspris under förutsättningar att detaljplan saknas för området. Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

3.3.12 Andra kostnader och ersättningar

Exploatören ska bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplan eller som underlag till exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om nödvändiga tillstånd, utföra markförstärkning, verkställa marksanering, iordningställa parkeringsplatser, vidta bullerdämpande åtgärder, arkeologisk utredning m.m. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning 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.

Exploatören bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs inom egen kvartersmark.

Flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören åtar sig även att bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som till exempel marksanering, arkeologiska utredningar med mera.

Det åligger exploatören att ta reda på och ansöka om alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis

anslutning för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber.

Kommunen kan avtala om medfinansieringsersättning i exploateringsavtal. Kommunen ska i sådana fall göra en beräkning av om väg eller järnväg medför att fastigheten/fastigheterna ökar i värde och sedan göra en bedömning utifrån nyttan av detaljplanen för att kunna beräkna hur stor del exploatören ska betala i medfinansieringsersättning. Villkor om medfinansieringsersättning kan finnas i exploateringsavtal som omfattar samtliga geografiska områden inom kommunen.

För allmänna platser med enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggning/gemensamhetsanläggningar 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 inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

3.3.13 Säkerhet

Som säkerhet för exploatörens åtagande i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet och måste erläggas innan detaljplanen antas.

3.4 Handläggning av exploateringsavtal

I planavtalet anges preliminär tidplan för planarbetet. I planbeskrivningen till samrådet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område. Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet. Förhandling och framtagande av exploateringsavtal pågår parallellt med detaljplanearbetet.

Exploateringsavtalet ska vara överenskommet och färdig förhandlat innan granskning av detaljplanen. Avtalet ska undertecknas av exploatören senast innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen. Kommunstyrelsen fattar beslut om exploateringsavtal. Exploateringsingenjör och exploateringshandläggare handlägger arbetet med exploateringsavtal och följer upp avtal.

3.5 Barnkonventionen

Kommunen ska se till att byggande från barnperspektiv premieras vid exploatering av exploatör.

4. Ansvar och uppföljning

4.1 Ansvar

Stadsbyggnadschef ansvarar för riktlinjerna och bevakar behov av revidering. Riktlinjerna ska aktualiseras en gång per mandatperiod.



Mjölby kommun
Förvaltning: Kommunstyrelsens förvaltning
Telefon: 010-234 50 00
E-post: kommunstyrelsen@mjolby.se
Besöksadress: Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan
& Hemkär