



Riktlinjer för exploateringsavtal

Kristinehamns kommun

Utgångspunkter och mål

Riktlinjerna är utformade med stöd av markpolitisk policy som antagits av kommunfullmäktige.

I Kristinehamns kommun tecknas exploateringsavtal och planeringsavtal mellan kommunen och en byggherre eller en 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 detaljplanen vinner laga kraft.

Riktlinjerna ska bidra till transparens, tydlighet och likabehandling vid genomförande av projekt där exploateringsavtal ingår. Byggherren eller fastighetsägaren ska i tidigt skede kunna se de krav som ställs.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga exploateringsavtal inom kommunen.

Vad är ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan, och/eller 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.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och annan fastighetsägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

I Kristinehamns kommun har exploateringsavtalen tidigare benämnts genomförandevalt, plangenomförandevalt etc. Fortsättningsvis används enbart benämningen exploateringsavtal.

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



Vad regleras i exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploitören 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 exploateringsavtalet 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 stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

I exploateringsavtalet regleras ansvar för utbyggnad 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 och åtgärder som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är frågor om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, tidsplanering, kontroller och garantier för exploitörens åtaganden, lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister med mera.

Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument, policys, 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.



Planeringsavtal

För detaljplanarbetet tecknas ett planeringsavtal. I planeringsavtalet 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 planärendet beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Exploatören står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

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.



Under vilka förhållanden avser kommunen att ingå exploateringsavtal

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 anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

För detaljplaner där kommunen är huvudman för allmän plats tecknas normalt alltid exploateringsavtal. Detaljplaner med enbart enskilt huvudmannaskap kan genomföras utan exploateringsavtal om kommunen bedömer att det är lämpligt.

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

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 landstinget som huvudman.



Inom vilket geografiskt avgränsande område avser kommunen att ingå exploateringsavtal

Kommunen avser 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 eller kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområden för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätorter.

Medfinansieringsersättning

Kommunen avser ingå exploateringsavtal om medfinansieringsersättning avseende följande projekt:

- För närvarande finns inga aktuella projekt



Övergripande principer för åtgärder och kostnader som regleras i exploateringsavtal

Principer för ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmannaskap

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

Enskilt huvudmannaskap

När kommunen inte är huvudman så 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 gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bl.a. bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser och anläggningar som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen innehåller bl.a. beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt andelstal för utförande samt drift och underhåll.

Vilka åtgärder och kostnader avser kommunen att få täckning för

Kommunens kostnader för genomförande av en detaljplan, utbyggnad av allmänna platser och allmänna VA-anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska betalas av exploitören. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i detaljplanen och/eller exploateringsavtalet. I kommunens kostnader ingår exempelvis kostnader för iordningställande av allmänna platser, kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering, projektering, anläggande, sanering, arkeologisk utgrävning, konstnärlig utsmyckning, byggherrekostnader, administration och övriga genomförandekostnader. Inom verksamhetsområde för allmän VA-anläggning tas kostnaderna normalt ut enligt vid varje tid gällande taxa då förbindelsepunkt upprättats av kommunen.

Exploateringsersättning

I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploitören genom exploateringsersättning bidra ekonomiskt. Exploateringsersättning kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram eller motsvarande, såsom fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Medfinansieringsersättning

Då kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning.

Principer för kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar, medfinansieringsersättning och andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer huvudsakligen vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

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 osv, överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Mark som kommunen överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

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 exploateringsavtal.

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, 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 i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande dagvattenpolicy, eller motsvarande.

Exploatören ansvarar för och bekostar även övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som exempelvis marksanering, arkeologiska utredningar, flytt av befintliga ledningar med mera.

Det åligger exploatören att ta reda på, ansöka om och bekosta 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 för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.

Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs. Kommunen kan, om det bedöms lämpligt, ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning.

Säkerhet och vite

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

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

Handläggning av exploateringsavtal

På vilket sätt avser kommunen att tidsmässigt och formellt bereda frågan om 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. Exploateringsavtalets huvudsakliga principer ska framgå av planbeskrivningen till samrådet. Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

Kommunstyrelsen ansvarar för exploateringsavtalet.

Kommunledningsförvaltningen, planeringsavdelningen handlägger exploateringsavtalet.

Kommunledningsförvaltningen/planeringsavdelningen handlägger detaljplanen och planeringsavtalet.



Kristinehamns
kommun



Riktlinjer för exploateringsavtal är framtagna av
Kristinehamns kommun i samarbete med Svefa AB

Konsulter: Annika Kensén och Johan Graf

Kvalitetsgranskare: Måns Widemark

Redigering och layout: Frida Carlsson



Kristinehamns
kommun

