



Vimmerby
kommun

Ärendnr 2021/152

Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagen av kommunfullmäktige 2021-05-10 § 71

Innehållsförteckning

BAKGRUND	3
SYFTE	3
UTGÅNGSPUNKTER	3
EXPLOATERINGSAVTAL.....	4
VAD REGLERAS I EXPLOATERINGSAVTAL	4
PLANKOSTNADSAVTAL	6
AVSTEG FRÅN RIKTLINJERNA.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TECKNANDE AV EXPLOATERINGSAVTAL.....	6
INOM VILKA GEOGRAFISKA AVGRÄNSADE OMRÅDEN KOMMUNEN AVSER INGÅ EXPLOATERINGSAVTAL	7
ÖVERGRIPANDE PRINCIPER FÖR ÅTGÄRDER OCH KOSTNADER SOM REGLERAS I EXPLOATERINGSAVTAL	7
ANSVARSFÖRDELNING	7
ÅTGÄRDER OCH KOSTNADER SOM KOMMUNEN AVSER FÅ TÄCKNING FÖR	8
KOSTNADSFÖRDELNING	8
MARKÖVERLÅTELSE OCH ERSÄTTNING.....	9
ANDRA KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR SOM EXPLOATÖREN NORMALT SVARAR FÖR	9
SÄKERHET OCH VITE	10
HANDLÄGGNINGSRUTINER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL.....	10

Bakgrund

Den 1 januari 2015 ändrades Plan- och bygglagen (PBL). En ny bestämmelse infördes gällande riktlinjer för exploateringsavtal som säger att en kommun som avser 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 är av betydelse för bedömningen av konsekvenserna för att ingå exploateringsavtal.

Syfte

Riktlinjerna ska bidra till transparens genom att tydliggöra de grundläggande principer som Kommunen använder sig av vid tecknade av exploateringsavtal.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga exploateringsavtal inom Kommunen.

Utgångspunkter

Den långsiktiga visionen är att Vimmerby för framtiden ska präglas av tillväxt, dynamisk utveckling och en stark framtidstro. Kommunens ambition är att genom sina unika förutsättningar utvecklas till ett mellanregionalt centrum i norra Kalmar län.

En fastighetsägare eller byggherre som vill utveckla sin egen mark ansöker hos Kommunen om planbesked och detaljpaneläggning av markområdet.

Vid detaljpaneläggning av mark som Kommunen inte äger tecknar Kommunen plankostnadsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas mellan Kommunen och en fastighetsägare, eller en byggherre, för att säkerställa genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av Kommunen. Avtalets syfte är att klargöra ansvar, kostnadsfördelning och andra frågeställningar som krävs för att säkerställa detaljplanens genomförande.



Arbetet med att ta fram ett exploateringsavtal sker parallellt med detaljplanearbetet.

Innehållet i exploateringsavtalet ska anpassas till varje enskilt fall. Kommunens och exploatörens gemensamma mål samt ansvarsfördelning för kostnader och genomförande av detaljplanen ska regleras i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser samt för utbyggnad av allmänna 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.

Exploateringsavtal

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.

Om Kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av detaljplan är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan Kommunen och privat markägare kan också förekomma. I dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte tillämpliga, i dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

Vad regleras i exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningar samt ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Avtalet kan även reglera överlåtelse av mark mellan exploatören och Kommunen, såsom mark för allmänna platser samt kvartersmark för social service såsom förskola och/eller skola. Exploateringsavtals innehåll anpassas i varje enskilt fall så att detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt ska kunna genomföras.

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 exploatörens ansvar för utförande och finansiering av allmän plats, anläggande av allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen.

Exempel på frågor som kan regleras i exploateringsavtal:

- kostnader för åtgärder utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för genomförande av detaljplanerna, exempelvis avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur
- hantering av markföroreningar
- skydds- och säkerhetsåtgärder
- bebyggelsens utformning
- tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
- ansökan om lantmäteriförrättning
- frågor om säkerheter och förfarande vid tvister

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

I bestämmelserna 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen definieras medfinansiering som:

Ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.



Plankostnadsavtal

Innan arbetet med detaljplanen börjar tecknas ett plankostnadsavtal.

I plankostnadsavtalet 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 planärenden beräknas kostnaden utifrån en av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar som Kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Exploatören tar 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 Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt.

Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

Kommunen ingår exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än Kommunen, när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Innehållet i exploateringsavtalet ska anpassas i varje enskilt fall. Kommunens och exploatörens gemensamma mål samt ansvarsfördelning för kostnader och genomförande av detaljplan ska regleras i exploateringsavtalet. Arbetet med att ta fram exploateringsavtal ska ske parallellt med detaljplanearbetet.

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 vatten- och avloppsanläggningar, krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och plankostnadsavtal 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 regionen som huvudman. Det ekonomiska utfallet för medfinansieringen ska redovisas särskilt och avskilt från andra avgifter och ersättningar som regleras i exploateringsavtalet.

Inom vilka geografiska avgränsade områden Kommunen avser 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 som kommunalt huvudmannaskap, områden inom eller utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp samt områden inom eller utanför tätort.

Medfinansieringsersättning

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal om medfinansieringsersättning avseende följande projekt:

- *För närvarande finns inga aktuella projekt*

Övergripande principer för åtgärder och kostnader som regleras i exploateringsavtal

Ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmannaskap

Om Kommunen är huvudman ansvarar Kommunen för projektering, anläggande samt drift och underhåll av allmän plats och allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen kan i exploateringsavtal 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 är det enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna i området gemensamt är ansvariga för utbyggnad samt drift och underhåll. För de allmänna platser och allmänna anläggningar där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Lagen innehåller regler om samverkan mellan fastigheter och reglerar bestämmelser som rör gemensamhetsanläggningar, exempelvis bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser samt andra anläggningar som har enskilt huvudmannaskap.

Exploitören ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar inklusive lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen innehåller bland annat beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt fastigheternas andelstal för utförande samt drift och underhåll.

Åtgärder och kostnader som kommunen avser få täckning för

Exploatören ska exempelvis betala för Kommunens kostnader för:

- genomförande av en detaljplan
- eventuella markförvärv/marklösen som krävs till följd av detaljplanen
- eventuell sanering
- konstnärlig utsmyckning
- förprojektering och projektering av allmänna platser inom detaljplaneområdet
- anläggande och iordningställande av allmänna platser inom detaljplaneområdet
- utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom detaljplaneområdet
- nödvändiga åtgärder utanför planområdet som krävs för att kunna genomföra detaljplanen
- övriga genomförandekostnader

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar samt annan allmän platsmark beskrivs i detaljplanen och/eller i exploateringsavtalet. Inom verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning debiteras 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 exploatören 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 detaljplan.

Medfinansieringsersättning

Om Kommunen medfinansierar viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för kan Kommunen ta ut medfinansieringsersättning för att täcka del av Kommunens kostnader.

Kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna vatten- och avloppsanläggningar, medfinansieringsersättning samt andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören/de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer huvudsakligen vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i Plan- och bygglagen.

Marköverlåtelse och ersättning

Ersättning för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmänt ändamål ska bestämmas i enlighet med expropriationslagen (1972:719).

För mark som Kommunen upplåter eller överlåter till exploitören ska ersättning bestämmas med hänsyn till markens marknadsvärde, i enlighet med kommunens skyldighet enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.



Andra kostnader och ersättningar som exploitören normalt svarar för

Exploitören bekostar nödvändiga utredningar samt markundersökningar som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

Exploitören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom markförstärkning, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder med mera. Exploitören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten av allmän plats vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploitörens 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.

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

Det åligger exploitören att ta reda på, ansöka om och bekosta alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploitören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploitören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.

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 godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtaganden enligt exploateringsavtalet.

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

Handläggningsrutiner för 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. Arbetet med att ta fram exploateringsavtal sker parallellt med detaljplanarbetet. När planarbetet är påbörjat ska förhandlingar om exploateringsavtal inledas. Av detaljplanelhandlingarna (planbeskrivningen) som presenteras i samrådskedet ska det framgå om Kommunen avser att ingå exploateringsavtal för detaljplanens genomförande samt avtalets huvudsakliga principer.

Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat vid detaljplanens granskningsbeslut.

Exploatören ska underteckna exploateringsavtalet innan detaljplanen antas. I avtalet anges tidsplan för utbyggnadens olika skeden. Eventuella kostnader som inte har fakturerats enligt planavtalet slutregleras i exploateringsavtalet.

Ansvarsfördelning inom kommunen

Kommunens miljö- och byggnadsförvaltning handlägger detaljplan och plankostnadsavtal.

Samhällsbyggnadsavdelningens mark- och exploateringsenhet handlägger exploateringsavtal. Kommunfullmäktige ansvarar för exploateringsavtalet, avtalet ska i normalfallet godkännas innan detaljplanen antas.