



Riktlinje

Uppdaterad 2022-11-03

Riktlinjer för Exploateringsavtal

Fastställt av: Beslutas av kommunchef.

Fastställt datum: 2022-12-13

Dokumentets giltighet: Tillsvidare

Dokumentet gäller för: Forshaga kommun

Dokumentansvarig: Samhällsplaneringsenheten/kommunstyrelsen

Diarienummer: KS/2022:288

Riktlinje är den mest konkreta formen av styrdokument. Ett dokument som innehåller en anvisning eller rekommendation för hur exempelvis en policy ska uppnås. Riktlinjer avser främst frågor rörande ren verkställighet. Riktlinjer kan betraktas som en slags handbok som ska ange ramarna för vårt handlingsutrymme i en viss fråga. Gäller tillsvidare vilket innebär att gamla riktlinjer måste upphävas när de blir inaktuella. Exempel på riktlinjer kan vara Riktlinjer för användande av sociala medier. **Beslutas av kommunchef**

Innehåll

Processen.....	3
Vad regleras i exploateringsavtalet	3
Kostnads- och ansvarsfördelning	4
Exploateringsersättning	4
Fördelning av kostnader	5
Genomförande	5
Kommunalt huvudmannaskap.....	5
Enskilt huvudmannaskap.....	5
Kompensation allmänna anläggningar	5
Marköverlåtelse och ersättning.....	6
Säkerhet och vite	6
Planavtal	6
Ekonomisk uppföljning	6

Riktlinjer för exploateringsavtal

I enlighet med 6 kap. 39 § plan-och bygglagen (2010:900)

Riktlinjerna för exploateringsavtal gäller för avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallad exploatör) avseende mark som inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtal reglerar överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt utbyggnad och anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen. Vid äldre detaljplaner där genomförandet av någon anledning inte blivit av så ska exploateringsavtalet tecknas innan genomförandet.

Exploateringsavtal ska alltid ingås för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt som kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområden för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätorter.

Ett syfte med exploateringsavtal är att täcka kostnader som uppstår för kommunen när en detaljplan genomförs.

Processen

För exploatering av mark som ägs av annan än kommunen ska avtal tecknas endast om allmän plats/allmänna anläggningar påverkas eller av annat skäl som framgår av detaljplanens genomförandebeskrivning.

Processen med att ingå exploateringsavtal sker parallellt med detaljplanarbetet.

Under arbetet med en detaljplan ska exploatören informeras om att kommunen avser att teckna exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Vad regleras i exploateringsavtalet

- **Parternas åtaganden**, förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Innehållet i avtalet anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.
- **Exploateringsområde** definierat som det geografiska området som exploateringsavtal reglerar. 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.
- **Ansvar för utbyggnad och finansiering** av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Det kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för

att genomföra detaljplanen. Till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur.

Andra kostnader och åtgärder som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande.

Exempel på ytterligare frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är:

- Frågor om markföroreningar
- Skydds- och säkerhetsåtgärder
- Tidsplanering t ex byggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
- Frågor om säkerheter och förfarande vid tvister med mera
- Etappindelning
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Frågor av administrativ karaktär
- Frivilliga avsiktsförklaringar

Medfinansieringsersättning i exploateringsavtal, det ekonomiska utfallet redovisas särskilt och avskilt från andra avgifter och ersättningar.

Kommunen och exploatören kan avtala om medfinansieringsersättning i de fall kommunen bidrar ekonomiskt till en väg eller järnväg som har staten eller landstinget som huvudman. Den väg eller järnväg som medfinansieringsersättningen gäller ska medföra ett ökat värde på den eller de fastigheter som exploateringsavtalet behandlar.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Exploateringsersättning

I enlighet med Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) 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 mellan de olika exploatörerna. Kostnadsfördelning följer huvudsakligen vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

Exploator som har nytta av den nya detaljplanen ska betala för anläggande av gator/ vägar, ledningar, parkeringar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Exempel på åtgärder är tillskapande av grönytor inklusive lekplatser och parker samt dagvattenanläggningar. Exploator ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet som är till nytta för den kommande exploateringen.

De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och berörda exploatörer.

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av exploateringsersättning från exploatörer.

Exploateringsavtalet får reglera ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Exploateringsersättningens storlek ska beräknas utifrån detaljplanens nytta/behov av respektive kommande allmän anläggning i relation både till angränsande befintliga och planerade områden och till kommunens allmänna nytta. I underlaget för beräkning av exploateringsersättning ingår alla kommunens kostnader.

Fördelning av kostnader

I de fall där flera exploatörer har nytta av detaljplanen och dess genomförande så bör kostnaderna fördelas efter nytta av planen. Exempel på fördelningsnyckel är andel möjlig BTA eller andel kvadratmeter byggbar mark.

Genomförande

Kommunalt huvudmannaskap

Om kommunen är huvudman för allmän plats, ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och allmänna anläggningar på exploatörens bekostnad. Utbyggnad ska utföras i enlighet med kommunens standard, samt detaljplanens anvisningar och intentioner och ska ske i samverkan med exploatören. Projekterings- och anläggningsarbeten ska ske i enlighet med kommunens standard.

Kommunen svarar för framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap

För anläggningar med enskilt huvudmannaskap och övriga gator, grönområden, lekplatser, rekreationsområde, ledningar med mera ska exploatören själv, eller gemensamt med övriga exploatörer, bekosta och ansvara för utbyggnad.

Åtagandet innefattar projektering och anläggande samt framtida ägande, drift och underhåll. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga utredningar som krävs för detaljplanens framtagande. Exploatören ska ansvara för och stå för samtliga kostnader för lov, tillstånd, anslutningar etc. i samband med genomförandet av detaljplanen. Om enskilda anläggningar ska ingå i en gemensamhetsanläggning ska exploatören ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

Exploatören är ensam ansvarig för kostnader som orsakats av markförhållanden, läge och övriga förhållanden som kan inverka på exploaterings genomförande.

Kompensation allmänna anläggningar

I det fall det genom planläggning har beslutats att befintliga allmänna anläggningar ska tas i anspråk eller måste flyttas eller förstärkas på grund av exploatering ska dessa ersättas eller kompenseras.

Exempel på sådana anläggningar är grönytor, naturvärden, lekplatser, parker, dagvattenanordningar, ledningar och parkeringar.

Exploatören ska bekosta motsvarande kostnaden för ny anläggning med motsvarande funktion inklusive eventuella högre lagkrav som ställs för en ny anläggning. Sådan ersättnings som ersätter faktiska kostnader för ny anläggning kallas för infrastrukturersättning.

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

Säkerhet och vite

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtal 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 även säkerställa villkor för exploatörens åtaganden.

Planavtal

Oavsett efterföljande avtal så ska alltid ett planavtal tecknas innan detaljplanen påbörjas.

Planavtalet reglerar vilka kostnader i samband med planarbetet som exploatören bekostar. Detta kan omfatta såväl kommunens kostnader för personal och material som externa utredningar.

Kommunens gällande riktlinjer och strategier som berör fysisk planering ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planändret 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 för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Om ett planavtal inte har tecknats tar kommunen ut en planavgift i samband med beslut om bygglov inom detaljplanens område.

Ekonomisk uppföljning

Varje exploateringsprojekt har eget projektnummer med egen budget och redovisas löpande mot både exploatör och Kommunstyrelsen.