



Riktlinjer för exploateringsavtal i Alingsås kommun

Antagna av kommunfullmäktige XXXX

Inledning

Riktlinjerna redovisar på en översiktlig nivå kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna anger grundläggande villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner, eventuell medfinansieringsersättning¹ och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2017:181).

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

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande. Kommunen förbehåller sig rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

Dessa riktlinjer gäller inte i fall då en detaljplan avser mark som ägs av kommunen och ska överlåtas till en exploatör. Då tillämpas istället kommunens riktlinjer för markanvisning, *"Riktlinjer för markanvisning i Alingsås kommun"*, fastställda av kommunfullmäktige den 25 april 2018, § 89.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och om eventuell medfinansieringsersättning mellan en kommun och exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtal är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförande av en detaljplan. De kan gälla avgränsade områden med såväl enskilt- eller kommunalt huvudmannaskap och områden inom eller utanför tätorten.

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtalet reglerar även villkoren för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Vad som får regleras i ett exploateringsavtal framgår av 6 kap. 40 § PBL.

De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till den nytta som exploatören har av detaljplanen. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer. Exploateringsavtalet får inte innehålla åtaganden avseende åtgärder som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla enligt lag.

Exploateringsavtalet får avse ersättning för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller om avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

¹ 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 ett landsting ansvarar för.

Kommunens godkännande av exploateringsavtal sker normalt genom beslut i kommunstyrelsen. Kommunledningskontoret, genom dess exploateringsverksamhet, handlägger och ansvarar för upprättande av exploateringsavtal.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privatägd mark inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal. Kommunen och exploatören ska så tidigt som möjligt i processen försöka hitta gemensamma mål med projektet och identifiera de frågor som bedöms som grundläggande att hantera. Vid samrådsskedet för planen ska kommunen i planhandlingarna redovisa avtalets huvudsakliga innehåll.

Innan beslut om antagande av detaljplanen fattas ska exploateringsavtalet vara undertecknat av exploatören och kommunstyrelsens beslut om att godkänna avtalet ha vunnit laga kraft. En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt medgivande från kommunen.

Huvudsaklig ansvars- och kostnadsfördelning

- Kostnader för planläggning och tillhörande utredningar finansieras av de exploatörer som har nytta av planen. För reglering av kostnaderna tecknas separata plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunens planavdelning.
- Exploatören ska bekosta framtagande av exploateringsavtal. Avtal tecknas med kommunens exploateringsenhet innan arbete med framtagande av exploateringsavtal påbörjas. Avtalet kan även reglera andra genomförandefrågor som exempelvis kostnad för projektering av allmänna anläggningar, som inte ingår i plankostnaden, och som utförs innan gällande exploateringsavtal föreligger. Avtalet ersätts med exploateringsavtal när detaljplanen vinner laga kraft.
- Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen normalt för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar genom upphandling av entreprenör enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). I exploateringsavtalet ska utformning och standard på gator och annan allmän plats beskrivas.
- Exploatör som har nytta av den nya detaljplanen ska bekosta anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. I kostnaden för att utföra allmänna platser ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats i detaljplanen och som ska överlåtas till kommunen. Detta gäller även förvärvskostnad för allmän platsmark som överlåts av annan fastighetsägare än exploatören till kommunen. Exploatören ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplanelagt område om de är till nytta för den kommande exploateringen. Kostnad för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp för exploateringsområdet erläggs enligt kommunens VA-taxa.
- Om kommunen genom avtal med staten eller landsting ska bidra till finansiering av väg eller järnväg ska exploatören medfinansiera kommunens åtaganden genom erläggande av medfinansieringsersättning, på sätt som fastställs av kommunstyrelsen. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastruktursåtgärd medför att exploatörens fastighet kan antas öka i värde.

Huvudsaklig ansvars- och kostnadsfördelning forts.

- Självkostnadsprincipen ska tillämpas, dvs. att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.
- Inom kvartersmark utför och bekostar exploatören all exploatering enligt detaljplanens anvisningar. Anslutningsavgifter till berörda huvudmän/ledningsägare erläggs av exploatören enligt gällande taxor. Exploatören bekostar normalt samtliga åtgärder för bullerdämpning, säkerhet/risk, marksanering, arkeologi och liknande som kan krävas för detaljplanens genomförande.
- Exploatören ansvarar för kostnader för de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genomföra detaljplanen. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.
- I exploateringsavtalet kan hänvisning göras till exempelvis gestaltungsprinciper eller gestaltungsprogram som ska följas av exploatören vid genomförandet. Även andra mål- och policydokument kan utgöra underlag och villkor för genomförandet.
- Av exploateringsavtalet ska framgå i vilken takt som exploatering ska genomföras och när den ska vara färdigställd.
- När exploateringsområdet är färdigbyggt och kommunens och exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet är fullgjorda har avtalet fyllt sin funktion.

Säkerhet

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande.

Marköverlåtelse, ersättning och upplåtelse av mark

Av exploateringsavtalet ska framgå hur huvudmannens åtkomst till allmän platsmark regleras, kommunen vid kommunalt huvudmannaskap respektive samfällighetsförening vid enskilt huvudmannaskap.

Vid överlåtelse av kommunens mark till en exploatör ska alltid det vid överlåtelse tillfället aktuella marknadsvärdet gälla.

Upplåtelse av exploatörens mark för kommunala vatten- och avloppsledningar sker utan ersättning.

Mark som ägs av exploatören och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmän byggnad eller anläggning för allmänt ändamål, t ex skola, förskola eller pumpstation, överläts av exploatören till kommunen. Kommunen ersätter exploatören med belopp som utgår från marknadsvärdet.