

STYRDOKUMENT

Riktlinjer för exploateringsavtal

Beslutad när	2024-02-29 § 40
Beslutad av	Kommunfullmäktige
Diarienummer	KSKF/2023:454
Ersätter	
Gäller för	Kommunstyrelsen, Eskilstuna Kommunföretag AB, Alla som ingår exploateringsavtal med Eskilstuna Kommun.
Gäller fr o m	2024-02-29
Gäller t o m	Tillsvidare
Dokumentansvarig	Fastighets- och Miljödirektör
Uppföljning	Vid behov eller en gång per mandatperiod

Program

Ett program är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla vad som ska uppnås inom ett visst område. Det tar inte ställning till utförande, prioriteringar och metoder. Program ska vara långsiktiga och ej tidsbegränsade. Om det ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska det beslutas av kommunfullmäktige i annat fall av berörd nämnd.

Plan

En plan är ett styrande dokument som ska visa en färdriktning genom att innehålla konkreta mål och riktlinjer. Om den ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska den beslutas av kommunfullmäktige, i annat fall av berörd nämnd.

Policy

En policy är ett styrande dokument som ska visa ett övergripande förhållningssätt och som ska tjäna som vägledning inom ett område, med angivande av övergripande mål och värden som ska eftersträvas. Policys ska vara långsiktiga, ej tidsbegränsade och beslutas av kommunfullmäktige.

Riktlinje

En riktlinje är ett styrande dokument som ska säkerställa ett korrekt agerande och god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer kan vara tidsbegränsade eller ej tidsbegränsade. Om den ska vara kommun- och/eller koncernövergripande ska den beslutas av kommunfullmäktige, i annat fall av berörd nämnd.

Innehåll:

Ämnesområde och bakgrund	3
Riktlinjer för Exploateringsavtal.....	3
1. Bakgrund och syfte	3
2. Avtal	
2.1 Planavtal	3
2.2 Föravtal.....	3
2.3 Exploateringsavtal.....	4
3. Processen	
3.1 Initiering av detaljplan	4
3.2 Arbetet med exploateringsavtal under planprocessen	4
3.3 Uppföljning och slutreglering.....	5
4. Grundläggande principer för exploateringsavtal.....	5
4.1 Fördelning av kostnader och ansvar för genomförande av detaljplan	5
4.2 Krav på utformning av allmän platsmark	5
4.3 Exploateringsbidrag och etappvis utbyggnad	5
4.4 Fastighetsreglering och förrättningar	6
4.5 Markföreningar	6
4.6 Gestaltungs- och kvalitetsprogram.....	6
4.7 Kvartersmark och teknisk försörjning	7
4.8 Säkerhet	7
4.9 Hållbar utveckling	7
4.10 Övriga villkor och principer	7
5. Medfinansieringsersättning	7
6. Gällande lagstiftning och annan rättslig reglering	7
7. Förhållande till redan fattade politiska beslut	8

Ämnesområde och bakgrund

Exploateringsavtal behandlar kommunens och exploatörens ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av en detaljplan och åtgärder som är nödvändiga för utbyggnad eller ombyggnad av allmän. Exploateringsavtal ska godkännas av kommunen innan en detaljplan antas.

Riktlinjer för Exploateringsavtal

1. Bakgrund och syfte

Enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska en kommun, som har för avsikt att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, anta riktlinjer för exploateringsavtal. Exploateringsavtal definieras enligt PBL 1 kap 4 § 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.”*

Detta innebär att riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då en exploatör äger mark som ska planläggas och kommunen avser teckna exploateringsavtal. I de fall då kommunen äger marken tillämpar kommunen gällande riktlinjer för markanvisning. Exploatör används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för byggherre och fastighetsägare som ej är kommunen.

Riktlinjerna syftar till att skapa tydlighet för exploatörer under vilka förutsättningar och med vilka villkor som kommunen generellt ingår exploateringsavtal och hur processen för sådana avtal ser ut.

Riktlinjerna är vägledande och tillämpbara för alla exploateringsavtal kopplade till detaljplaner som påbörjats efter att dessa riktlinjer antagits. Den nämnd i Eskilstuna kommun som vid varje tidpunkt har ansvaret att ingå exploateringsavtal får i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger skäl för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

2. Avtal

2.1 Planavtal

I planavtal regleras kostnadsfördelningen av kommunens samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen inkluderat externa utredningar och eventuella konsulttjänster.

2.2 Föravtal

I enstaka fall kan kommunen bedöma det nödvändigt att redan i samband med planstart teckna ett föravtal för att tidigt synliggöra de ansvars- och kostnadsfördelningar som kommer att gälla i exploateringsavtalet.

2.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet behandlar i huvudsak kommunens och exploatörens ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen och åtgärder inom exploateringsområdet. Exploateringsområdet kan omfatta hela eller delar av detaljplanen samt eventuellt områden utanför detaljplanen. Exempelvis regleras kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, marköverlåtelse av allmänna platser och kvartermark samt övriga genomförandefrågor som kommunen finner lämpliga att reglera.

Ett exploateringsavtal får enligt PBL bland annat innehålla åtaganden för en exploatör att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar, andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet ha godkänts av kommunen.

3. Processen

3.1 Initiering av detaljplan

Den exploatör som vill initiera en detaljplan ska ansöka om planbesked hos samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämnden prövar ansökan och beviljar eller avslår ansökan om planbesked enligt PBL. I samband med ansökan ska exploatören även informera ansvarig avdelning för mark- och exploatering.

Exploatören ska teckna planavtal med kommunen innan av kommunen godkänd planstart. I enstaka fall kan kommunen även ingå föravtal med exploatör för att i ett tidigt skede komma överens om exploateringsavtalets principer gällande ansvars och kostnadsfördelning för genomförande av detaljplan och exploateringsområdet.

3.2 Arbetet med exploateringsavtal under planprocessen

Av detaljplanens planbeskrivning ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal och i sådant fall avtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal.

Exploateringsavtal tecknas när den föreslagna detaljplaneändringen omfattar allmän platsmark men även när allmän platsmark inte berörs kan det bli aktuellt att teckna dessa avtal för att reglera genomförandefrågor. Ett utkast till exploateringsavtal tas fram efter detaljplanens samråd.

Efter detaljplanens granskning överenskommer parterna om exploateringsavtalets slutgiltiga innehåll och omfattning. Innan antagandet av detaljplanen ska ansvarig avdelning för mark och exploatering bereda ärendet om kommunens godkännande av exploateringsavtalet. Antagandet av

detaljplanen sker först efter att exploateringsavtalet är godkänt av kommunen.

3.3 Uppföljning och slutreglering

I samband med att åtgärder som exploateringsavtalet reglerar genomförs sker uppföljning av avtalets åtaganden vilket innebär att kostnader helt eller delvis faktureras exploatören löpande under arbetets utförande. När samtliga åtgärder som exploateringsavtalet omfattar är färdigställda ska en slutreglering av kostnader för dessa ske.

4. Grundläggande principer för exploateringsavtal

4.1 Fördelning av kostnader och ansvar för genomförande av detaljplan

Huvudprincipen är att exploatören som har nytta av detaljplanen bekostar kommunens faktiska kostnad avseende utbyggnad av allmän plats, till exempel planering, projektering, upphandling, utbyggnad inklusive besiktning, ändring och tillägsarbeten, genom ett exploateringsbidrag. Åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till nyttan för exploatören och vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exploatören kan därmed även behöva bekosta åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande.

Om planen berör flera exploatörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploatörerna. Kommunen är positiva till att exploatörerna upprättar ett gemensamt utbyggnadsförslag och förslag till kostnadsfördelning mellan exploatörerna.

4.2 Krav på utformning av allmän platsmark

Under planarbetet bestäms omfattningen av nödvändiga åtgärder och kommunens krav på iordningställande av allmän platsmark beroende av vad exploateringen kräver. Vägar, gator och platsers utformning beror på vilken funktion de ska ha och vilka trafikflöden (gång-, cykel-, kollektiv- och fordonstrafik) som kan förväntas efter exploateringen. Även områdets karaktär, behov av kvalitet på olika ytor och eventuella särskilda behov kan påverka utformningen. En förprojektering av allmän plats sker vid behov under arbetet med detaljplanen men detaljprojektering och upphandling av entreprenad sker efter antagen detaljplan.

4.3 Exploateringsbidrag och etappvis utbyggnad

Exploateringsbidraget kan förutom kostnaden för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen även inkludera kostnader för utbyggnad av allmän plats inom ett större område, exempelvis planprogramområde eller en fördjupad översiktsplan, som detaljplanen är en del av. Den allmänna platsen inom det

större området kan helt eller delvis vara utbyggt redan innan detaljplanens genomförande påbörjas.

Exploateringsbidraget kan komma att erläggas löpande under längre tid i de fall detaljplanen eller ett större område byggs ut etappvis. Kommunen fastställer andelar för utbyggnaden av allmän plats som exploateringsbidraget ska täcka.

4.4 Fastighetsreglering och förrättningar

Krävs fastighetsregleringar och/eller tillskapande av rättigheter för genomförandet av detaljplanen ska detta framgå i exploateringsavtalet.

Den mark som i detaljplanen lagts ut för allmän plats där kommunen är huvudman ska med stöd av PBL överlätas till kommunen. Kommunen har för avsikt att reglera marköverlåtelser genom frivillig överenskommelse om fastighetsreglering. Om inte en frivillig överenskommelse om fastighetsreglering kan nås mellan parterna har kommunen möjlighet att till Lantmäteriet ansöka om inlösen av marken.

Vad gäller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande som ska överföras från exploatören till kommunen ska ersättningen utgå enligt ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen varvid hänsyn ska tas till den nytta respektive skada som kan uppkomma i och med detaljplanens genomförande. Ersättning för kvartersmark för enskilt bebyggande som enligt detaljplanen ska överföras från kommunen till exploatör ska bestämmas utifrån oberoende marknadsvärdering eller av Lantmäteriet vid förrättningen.

Exploatören ska bekosta samtliga förrättningskostnader som uppkommer för att kunna genomföra detaljplanen.

4.5 Markföroreningar

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom kvartersmark i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen. Det gäller även för kvartersmark som överläts från kommunen till exploatören.

Kostnader som uppkommer för eventuella markföroreningar som påträffas inom allmän plats och är nödvändiga att åtgärda till följd av kommunens iordningställande av allmän plats bekostas av exploatören.

4.6 Gestaltnings- och kvalitetsprogram

Exploatören ansvarar för att följa eventuella gestaltnings- och kvalitetsprogram som tagits fram i planarbetet samt kommunens arkitekturprogram.

4.7 Kvartersmark och teknisk försörjning

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar samt anslutning av vatten, avlopp, el fjärrvärme med mera. Separata avtal om ledningsomläggning kan vid behov skrivas med respektive ledningsägare.

4.8 Säkerhet

Kommunen kan kräva att exploatören tillhandahåller en säkerhet i form av bankgaranti, pantbrev med bästa rätt eller proprieborgen angående exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Kostnad för detta faller på exploatören.

4.9 Hållbar utveckling

Exploatören ska som utgångspunkt förhålla sig till kommunens klimatprogram och andra program/riktlinjer/policy gällande klimat och hållbarhet och därmed aktivt verka för kommunens uppsatta mål.

Kommunen ser social hållbarhet som något mycket viktigt, varvid kommunen gärna ser att exploatören aktivt söker projektspecifika lösningar avseende detta samt verkar för att stärka den sociala hållbarheten i kommunen.

4.10 Övriga villkor och principer

För att säkerställa att exploatören efterlever villkor i exploateringsavtalet gör kommunen uppföljningar och även villkor om viten kan förekomma i ett exploateringsavtal.

5. Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning definieras enligt 1 kap. 4 § PBL 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.*” Kommunen tillämpar för närvarande inte medfinansieringsersättning. Det kan dock, till exempel i samband med kommande infrastruktursatsningar, bli aktuellt för kommunen att tillämpa medfinansieringsersättning.

6. Gällande lagstiftning och annan rättslig reglering

Kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer för detta enligt Plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Boverket har i oktober 2023 fått ett uppdrag av regeringen att ta fram en vägledning för hur kommuner ska arbeta med exploateringsavtal.

7. Förhållande till redan fattade politiska beslut

Riktlinjer för exploateringsavtal är ett komplement till befintliga styrdokument som rör kommunens Mark- och exploateringsprocess. För kommunala markanvisningar tillämpas riktlinjer för markanvisning antagna 2013 som uppdaterats 2020-03-26.