



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Riktlinje för exploateringsavtal

Beslutad av:	Kommunfullmäktige
Diarienummer:	00575-2021
Dokumentansvarig:	Bengt Gryckdal, mark- och exploateringschef
Författare:	Jessica Näsström
Dokumenttyp:	Riktlinje
Berörd verksamhet:	Mark och exploatering, Kommunledningsförvaltningen
Skapad:	2022-03-21
Antal sidor:	6

1. Inledning

Vad är ett exploateringsavtal?

Exploateringsavtal är ett avtal som styr hur en detaljplan ska genomföras. Avtalet skrivs mellan en kommun och en markägare/ exploatör när marken inte ägs av kommunen. I avtalet styrs vem som ska betala vad, vem som ska göra vad och om mark ska byta ägare. Ett exploateringsavtal tas fram och skrivs på innan en detaljplan antas i en politisk nämnd.

Exploateringsavtalet kan bestämma vem som betalar utbyggnaden av gator, vägar och andra allmänna platser så som parker/ naturområden men också anläggningar för vatten och avlopp. Om kommunen inte är huvudman, det vill säga inte ska ansvara för de allmänna platserna, kan kommunen ändå skriva ett exploateringsavtal. På så sätt försäkras sig kommun om att den allmänna platsmarken blir utbyggd så som detaljplanen säger. Kommunen får inte bestämma mer än vad lagen säger (Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) och Plan- och bygglagen (PBL)).

Exploateringsavtalet kan även bestämma att andra nödvändiga saker ska göras utanför detaljplanen. Det kan till exempel vara att betala för tekniska lösningar som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Det kan också röra skydds- och säkerhetshöjande saker som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Exploateringsavtalet kan även bestämma hur byggnader och allmän plats ska se ut. I vissa detaljplaner tas ett gestaltungsprogram fram som styr denna typ av frågor. Även administrativa frågor som tidplaner och kontroller som ska göras under tiden detaljplanen genomförs, kan bestämmas i exploateringsavtal.

Varför behövs riktlinjer för exploateringsavtal?

En kommun som tänker skriva exploateringsavtal ska, enligt lagen (2021:900) ta fram riktlinjer för hur avtalen ska se ut. Riktlinjerna ska visa vad alla nya exploateringsavtal kan komma att innehålla inom Östersunds kommun. Riktlinjerna är vägledande. Om det krävs för att en detaljplan ska kunna genomföras får kommunen frånga riktlinjerna.

Syfte med riktlinjer för exploateringsavtal

Syftet med att ta fram riktlinjer för exploateringsavtal är att öka förutsägbarheten för vad exploateringsavtalen kan komma att innehålla. Riktlinjerna fungerar som en vägledning för kommun och markägare/ exploatör i arbetet med upprättande av exploateringsavtal. De innehåller Östersunds kommuns utgångspunkter för hur kostnader och ansvar ska fördelas, när en detaljplan ska genomföras.

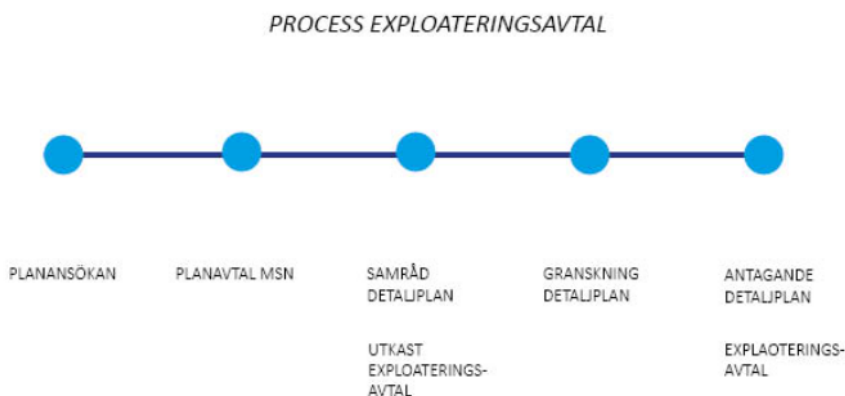
När gäller riktlinjerna?

Dessa riktlinjer gäller när en privatperson eller en exploatör äger marken. Om kommunen är markägare går det inte att använda dessa riktlinjer. Då gäller kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Exploateringsprocessen

För att kunna påbörja ett byggprojekt behöver Miljö- och samhällsnämnden säga ja till projektet. Det görs genom att nämnden ger ett positivt planbesked. Innan arbetet med detaljplanen påbörjas skriver Miljö- och samhällsnämnden ett avtal med exploatören, ett så kallat planavtal. Planavtalet styr vad det kostar att ta fram detaljplanen och vad som ingår. Det kan till exempel vara utredningar som behövs göras och hur lång tid det kommer att ta att ta fram detaljplanen. Inga kostnader som har med detaljplanen att göra finns med i exploateringsavtalet.

När arbetet med att ta fram detaljplanen börjar, börjar också arbetet med att ta fram ett exploateringsavtal. När detaljplanen ska ut på samråd finns det ett första förslag på exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen. Detaljplanen antas inte av nämnden utan att exploateringsavtalet har godkänts och skrivits under.



Exploateringsavtalet får inte lämnas över till någon annan utan att Östersunds kommun har godkänt det skriftligt.

2. Fördelning av kostnader och ansvar (grundläggande principer)

Enligt lagen får kommuner ta ut kostnader för att bygga ut till exempel gator, vägar och parker (allmänna platser). Det ska vara nödvändigt för att kunna genomföra detaljplanen och det ska vara till nytta för exploatören. I det här dokumentet följer en genomgång av hur Östersunds kommun kommer att fördela kostnader och vem som ska göra vad vid nya exploateringsprojekt (byggprojekt).

Kommunen är vanligtvis huvudman för vägar och parker. Det innebär att kommunen har ansvar för att bygga ut, bygga om och ta hand om dessa. Kostnaden för att kommunen bygger ut allmänna platserna ska dock betalas av de exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen. De ska tillsammans betala för att bygga vägar och parker som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Det innebär att även anläggningar som behövs utanför detaljplanen kan betalas av exploatörerna. Vägar och anläggningar som redan har byggts ut eller som ska byggas ut längre fram, i en så kallad etappvis utbyggnad, kan också ingå. Detta gäller för områden

som omfattas av ett planprogram. Det gäller även för området längs Bangårdsgatan på Söder, Norr Frösön (fastigheter längs Bergsgatan) och inom Storsjö Strand.

De anläggningar som exploatören ska betala för ska motsvara exploatörens nytta av detaljplanen. Kostnaderna ska fördelas mellan kommunen och exploatören på ett rättvist sätt. Är det flera exploatörer inom samma detaljplan ska kostnaderna fördelas rättvis också mellan exploatörerna.

Innebär genomförandet av den nya detaljplanen att gator i ett område behöver förbättras fördelas dessa kostnader i en så kallad gatukostnadsutredning. Det innebär att de fastigheter som redan finns i området och som har nytta av att vägarna förbättras också får vara med och betala för förbättringen.

Även i detaljplaner där vägarna ska byggas och skötas av fastighetsägarna kan kommunen komma att skriva exploateringsavtal. Anledningen till det är att kommunen vill försäkra sig om att vägarna byggs i den standard som detaljplanen säger.

Exploateringsersättning

För den ut- eller ombyggnad av allmän plats som är nödvändig för ett projekts genomförande ska exploatören erlægga en exploateringsersättning till kommunen. Ersättningen erläggs normalt i flera delbetalningar. Självkostnadsprincipen ska gälla, det vill säga att ersättningen ska svara mot de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet och ligger till grund för de olika delbetalningarna. Efter avslutat projekt görs en slutjustering mot faktisk kostnad.

Administrativ ersättning

Med hänvisning till självkostnadsprincipen ska exploatören också ersätta kommunen för den handläggningstid samt eventuella konsultkostnader som kommunen har som inte kan hanteras inom ramen för exploateringsersättningen. Det kan handla om kostnader för framtagande av exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomförandet av detaljplaner, till exempel fakturering.

Principer för medfinansieringsersättning

Om kommunen skriver avtal med staten som handlar om infrastruktursatsningar som är till nytta för exploatören kan kommunstyrelsen bestämma att exploatören ska vara med och dela på det kommunen ska betala. Kommunstyrelsen kan också besluta om att exploatören ska betala delar av en ersättning som kommunen redan betalat till staten.

Köp och försäljning av mark och lantmäteriförrättningar

När kommunen säljer mark till en exploatör så ska priset för marken vara det aktuella marknadsvärdet. Detsamma gäller om en exploatör säljer mark till kommunen. Om marknadsvärdet inte är känt behövs en värdering göras av en oberoende, auktoriserad värderare för att bedöma priset på marken.

Om kommunen är huvudman för gator och parker ska marken lämnas över till kommunen. Kommunen ska i sin tur betala för marken och enligt lagen är det

bestämmelserna i expropriationslagen som bestämmer hur mycket kommunen ska betala. Kostnaderna för att bygga ut allmän plats får kommunen fördela mellan de fastighetsägare som har nytta av den nya detaljplanen. I kostnaderna ingår också markpriset, kostnader för lantmäteriförrättningar och andra kostnader som uppstår i samband med köp av mark.

Om mark som ägs av exploatören ska användas för en allmän byggnad (till exempel skola, förskola eller parkeringshus) bestäms värdet på marken enligt reglerna i expropriationslagen.

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättningar när det gäller mark som kommunen ska äga och ta hand om.

Vatten och avlopp

Kostnader för Vatten och avlopp betalas utifrån en fast avgift (så kallad taxa). I vissa särskilda fall kan en exploatör bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar. Det måste då finnas ekonomiska eller tekniska skäl för att få göra det. Lagen om offentlig upphandling är det som styr när det är tillåtet. Om exploatören själv bygger ut vatten- och avloppsnetet ska exploateringsavtalet styra hur det ska gå till när anläggningarna ska överlämnas till kommunen.

Dagvatten

Kommun har riktlinjer för dagvatten som ska följas.

Markföroreningar

Exploatören ska betala och genomföra markundersökningar som behövs för att ta reda på om det finns föroreningar i marken. Finns det markföroreningar ska exploatören ta hand om dessa (betala sanering) så att marken kan användas på det sätt som detaljplanen säger.

Säkerhet

Om exploateringsavtalet innehåller regler för kostnader som exploatören ska betala ska exploatören lämna en säkerhet till kommunen. I första hand använder kommunen sig av bankgaranti som säkerhet men även annan typ av säkerhet kan vara aktuell.

Kommunen kan skriva in bestämmelser om vite i exploateringsavtalet.

Utformning och gestaltning

När en detaljplan tas fram kan ett gestaltningsprogram också behövas. Ett gestaltningsprogram säger hur byggnader ska se ut och hur gator och parker ska byggas. Om ett gestaltningsprogram behövs skrivs det in i exploateringsavtalet. Exploatören tar då på sig att följa programmet vid projektering, upphandling och byggande.

Tekniska frågor

Kommunen ansvarar för att bygga ut och sköta allmänna vatten- och avloppsledningar. Jämtkraft AB ansvarar för elnätet och fjärrvärmenätet. Det kan finnas andra ledningsägare som berörs av en detaljplan. För opto/ fiber/ bredband

finns det flera företag på marknaden. Exploatören ansvarar för att skriva avtal med alla ledningsägare som berörs eller behövs inom detaljplaneområdet.

Ekologisk hållbarhet

Exploatören ska jobba för att göra så lite miljöpåverkan som möjligt. Exploatören ska därför jobba med systematiskt miljöarbete och välja material som minskar miljöpåverkan och sociala risker. Exploatören ska jobba för hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, kretslopp som är resurseffektiva, miljöer som är fria från gift och sund inomhusmiljö.

Övriga villkor och principer

Exploatören betalar och tar fram projektering för all mark som ska bebyggas (kvartersmark) inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera.

Behöver ledningar flyttas eller ska den nya bebyggelsen ansluta till ledningar som redan finns i området betalar exploatören också för dessa.

3. Relaterade dokument

Östersunds kommun har följande riktlinjer som ska följas:

- Översiktsplan Östersund 2040
- Klimatprogram – Färden mot ett fossilbränslefritt och energieffektivt Östersund 2030 (2019)
- Riktlinjer för dagvattenhantering (2020)
- Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund (2016)
- Ett Östersund för alla (2015)
- Strategi för bostadsförsörjning (KF 2021)
- Riktlinjer för markanvisningsavtal (KF 2022)

Dokumenterna finns tillgängliga på Östersunds kommuns hemsida, www.ostersund.se