

RUTIN FÖR

# Riktlinjer för exploaterings- avtal



Fotograf: Alexander Hellberg

## **Rutinen och processen ska årligen aktualitets prövas av ansvarig**

Rutinen gäller från: Beslut i Kommunfullmäktige

Koppling till process: Exploateringsprocessen

Verksamhet: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rutin- och processansvarig: Projektenheten

## Riktlinje för exploateringsavtal i Håbo kommun

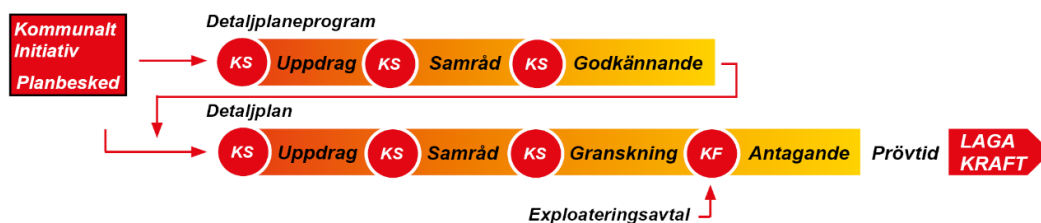
### Inledning

Kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska ”anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, medfinansiering om kommunen avser avtala om sådan ersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal” (6 kap. 39§ plan- och bygglagen, PBL).

Håbo kommun har beslutat att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet för byggaktörer och fastighetsägare, nedan kallade exploatör, gällande under vilka förutsättningar och med vilka krav som kommunen generellt ingår exploateringsavtal med. Riktlinjerna är vägledande för exploateringsavtal som upprättas inom Håbo kommun. Kommunen ska i varje geografiskt område av kommunen säkerställa genomförandet av detaljplaner (på annan mark än kommunens) genom att ingå exploateringsavtal. Om det föreligger särskilda skäl får kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen frångå riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen. Skälen ska tydligt framgå av beslutsunderlaget.

### Process

En exploatör som vill utveckla sin egen mark ansöker till kommunen om planbesked och detaljplaneläggning av området. Planprocessen startar efter ett beslut om planuppdrag i kommunstyrelsen. Planprocessen i sig är en prövning av framtida markanvändning. Under processen vägs allmänna och enskilda intressen samman. Planarbetet kan avbrytas under processen om föreslagen markanvändningen visar sig vara olämplig. Detaljplaner tas fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen och antas av Kommunfullmäktige. Innan planläggning påbörjas ska ett planavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. Inför samrådet ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå ett exploateringsavtal. Föravtal kan också tecknas med exploatören för att i tidigt skede komma överens om bl.a. genomförandefrågor.



Schematisk bild över planprocessen

Parallellt med att detaljplaneförslag tas fram ansvarar samhällsbyggnadsförvaltningen för att upprätta och genomföra avtalsförhandling med exploatören avseende exploateringsavtal. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploatören ska ha undertecknat avtalet. Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalen och eventuellt tilläggsavtal.

## Innehållsförteckning

1. Grundvillkor för att få teckna avtal
2. Exploateringsavtal
3. Exploateringsavtalets innehåll
4. Kostnadsfördelning utbyggnad allmän plats m.m.
5. Kostnader för utbyggnad av kvartersmark
6. Marköverlåtelser
7. Säkerhet
8. Överlåtelse av exploateringsavtal och ägarbyte
9. Medfinansieringsersättning

## 1. Grundvillkor för att få teckna avtal

En förutsättning för att kommunen ska ingå exploateringsavtal samt övriga avtal för detaljplanens genomförande är att den exploatör som ska genomföra exploateringen, utifrån detaljplanens intentioner, har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra tänkt exploateringsprojekt. Exploatören ska klara sina ekonomiska åtaganden, till exempel i form av erläggande av exploateringsersättning, gatukostnader, anläggningsavgifter för VA eller andra avgifter. Nedan beskrivs vilka grundvillkor som ska uppfyllas för att få teckna exploateringsavtal samt övriga avtal för detaljplanens genomförande. Syftet med villkoren är att uppnå en smidig och fungerande process med lägre risk och med förutsägbara villkor som gäller för alla.

För att få teckna avtal får inte exploatören ha några belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Om exploatören är ett företag ska företaget ha minst kreditbetyg A enligt Soliditets kreditvärderingssystem. En skälighetsbedömning ska dock alltid göras utifrån projektets innehåll och omfattning. Företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet och sina eventuella åtaganden. Kommunen tar vid behov en sedvanlig kreditupplysning och genom samarbete med Skatteverket/kreditupplysningsbolag tillämpas så kallad prevision (förebyggande information).

Kommunen ska inte teckna exploateringsavtal eller tilläggsavtal som är i strid med detaljplan.

## 2. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal definieras enligt 1 kap. 4§ PBL 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 kommunen i huvudsak inte är markägare. I de fall då kommunen äger marken tillämpar kommunen gällande policy för markanvisning som antogs av kommunfullmäktige 2021-09-27 §105.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en antagen detaljplan kan genomföras enligt detaljplanens intentioner. Riktlinjerna tydliggör de grundläggande principer som kommunen använder sig av vid tecknande av exploateringsavtal. Arbetet med att upprätta exploateringsavtalet sker parallellt med detaljplanarbetet.

I exploateringsavtalet ska kommunen och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen regleras. 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 av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp mm. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunens vision *Vårt framtida Håbo* och andra styrande dokument som är relevanta inom kommunen, ska även vara vägledande vid tecknande av exploateringsavtal. Visionen pekar på att kommunen ska vara hållbar

där medborgarna lever och arbetar i en attraktiv miljö med Mälarens vatten och naturen nära.

#### Föravtal

Om kommunen bedömer det nödvändigt kan ett föravtal till exploateringsavtalet tecknas. Föravtalets syfte är att i ett tidigt skede tydliggöra kommunens och exploatörens rättigheter och skyldigheter och därmed säkerställa genomförandet av detaljplanen inom den privata marken. Föravtalet anger utgångspunkter och principer inför tecknandet av exploateringsavtal.

### **3. Exploateringsavtalets innehåll**

Av avtalet skall det framgå:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Frågor av administrativ karaktär och reglering av kostnader för kommunens eget arbete
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande. Det är kommunen som bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs.
- Villkor för överlåtelse av avtalet
- Villkor för avtalets giltighet

Vid behov kan avtalet även bl.a. reglera:

- Marköverlåtelse och upplåtelse av rättigheter mellan parterna
- Etappindelning
- Gestaltungsprinciper för plangenomförandet
- Kommunens krav på funktion och standard på allmän plats
- Åtagande rörande parkeringslösningar, ev. mobilitetsåtgärder etc.
- Vite
- Medfinansieringsersättning
- Ekologiska kompensationsåtgärder
- Grönytefaktor

### **4. Kostnadsfördelning utbyggnad allmän plats m.m.**

Som huvudregel är kommunen huvudman för allmän plats inom en detaljplan. Kommunen såsom huvudman är då ansvarig för utbyggnad av allmän plats. För kommunens kostnader gällande utbyggnad/förändring av allmän plats som behöver utföras med anledning av detaljplanen ska det utgå exploateringsersättning i enlighet med exploateringsavtalet. Ersättningens storlek ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen. Självkostnadsprincipen ska gälla, det vill säga att ersättningen ska motsvara de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. I de fall kommunen anlitar konsult ersätts faktisk konsultkostnad.

Exploatören ska ersätta kommunen för framtagande av eventuellt föravtal och exploateringsavtal. Ersättningen ska ske enligt gällande taxa via plankostnadsavtalet.

I kommunens kostnader för att bygga ut gator och annan allmän plats ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats i detaljplanen och som ska överlåtas till kommunen. Detta gäller även för förvärvskostnad för sådan mark som överlåts av annan fastighetsägare än exploatören till kommunen avseende allmän platsmark i detaljplanen. Denna kostnad ska ingå som en del av exploateringsersättningen.

I de undantagsfall då kommunen inte bygger ut allmänna platser (enskilt huvudmannaskap) eller då kommunen och exploatören har kommit överens om att exploatören bygger ut, bekostar och utför exploatören åtgärderna på den allmänna platsmarken. Om anläggningar inom allmän plats ska utföras av exploatör regleras utformning och standard på utbyggnaden av allmän platsmark i exploateringsavtal. Vid utbyggnad ska kommunens tekniska handbok följas och kommunen ska ha full insyn samt vara remissinsats för projekteringen och bli inbjuden till samtliga möten avseende utbyggnaden av allmän plats som tex. byggmöten.

Om exploatören har byggt ut när kommunen är huvudman för allmän plats ska den allmänna platsen besiktigas av kommunen på exploatörens bekostnad och eventuella anmärkningar ska åtgärdas av exploatören innan den överlämnas till kommunen. Uppgifter om nedlagda utgifter ska redovisas enligt kommunens anvisningar, för värdering av gåvan. Genomförda åtgärder i allmän platsmark överlåts till kommunen utan ersättning.

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

Ersättning för kommunens kostnader för anläggande av allmän plats ska normalt erläggas i takt med att anläggningen byggs. Dock kan parterna överenskomma om annat upplägg i exploateringsavtalet. Om exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt exploateringsavtalet, ska ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Vid etappvis utbyggnad av ett område där flera detaljplaner upprättas inom ett sammanhängande område ska kostnader för den övergripande infrastrukturen inom området fördelas mellan de exploatörer som har nytta av infrastrukturen. Fördelningen ska baseras på antalet byggrätter eller tomtareal för verksamhet och i förhållande till nyttan. Ersättning av kommunens kostnad för utbyggnad erläggas i takt med att anläggningen byggs.

## **5. Kostnader för utbyggnad av kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad, projektering, utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark inklusive bygg och anläggningskostnader samt att ansöka om nödvändiga tillstånd. Exploatören ansvarar även för att skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse samt att krav på bullerdämpande åtgärder uppfylls. Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som är direkt föranledda av exploateringen t.ex. kostnader för omläggning av ledningar, kapacitetshöjande åtgärder samt anslutning av vatten och avlopp, el, fiber och fjärrvärme med mera. El, fiber och fjärrvärme med mera beställs av exploatören. I exploateringsavtalet kan även villkor om viten ställas. Då marken behöver saneras ska det framgå i exploateringsavtalet vilken klassning saneringen ska genomföras till samt vilken part som utför och bekostar saneringsarbetet.

Anläggningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa (Kommunfullmäktige beslutar om taxan och dess giltighetstid). Anläggningsavgifter debiteras fastighetsägaren när förbindelsepunkten är upprättad och huvudmannen informerat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

För mark utanför verksamhetsområde regleras ersättning via separat VA-avtal med VA-huvudmannen.

## **6. Marköverlåtelse**

Mark som planläggs för allmän plats ska överlåtas till kommunen. Kommunen finansierar utgifterna för markförvärvet genom exploateringsersättning eller tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna.

I de fall kommunen ska överlåta mark som enligt detaljplanen ska bli kvartersmark till exploatören ska försäljning av marken ske till marknadsmässigt pris. En oberoende värderare ska normalt upprätta en värdering av marken. Marken överlåts när detaljplanen vunnit laga kraft och lantmäteriförrättningen har genomförts.

Upprättande av avtal om fastighetsbildning etc., tecknas i samband med att exploateringsavtal tecknas. Exploatören ska bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning för kvartersmark respektive allmän plats ska om möjligt samordnas.

## **7. Säkerhet**

För att kunna teckna avtal måste exploatören vara beredd att inom skälig tid utfärda godtagbar säkerhet för sina ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheten ska motsvara den beräknade kostnaden för de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen med ett påslag om 25%. Säkerhet ska ställas inom två veckor före kommunstyrelsens sammanträde. Säkerheterna ska godkännas av kommunen och kan utgöras av On Demand bank- eller försäkringsgaranti, moderbolagsborgen, pantbrev i fastighet inom Håbo kommun eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten kan minskas i takt med att exploatören fullgör sina åtaganden enligt överenskommelse i

exploateringsavtalet.

### **8. Överlåtelse av exploateringsavtal och ägarbyte**

Exploatören får inte överlåta exploateringsavtalet (inklusive eventuella tilläggsavtal) till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Vid överlåtelse av avtalet tar kommunen ut en administrationsavgift för sin hantering. Kommunen prövar vid överlåtelse av exploateringsavtalet att exploatören som ska överta avtalet har sådan genomförandeförmåga som krävs för att uppfylla villkoren i avtalet. Krav kan ställas på nya säkerheter. Grundvillkoren enligt nedan ska uppfyllas. Eventuellt kan viten aktualiseras om inte överlåtelse skett enligt skriftligt godkännande av kommunen. Begäran om överlåtelse ska ske genom kommunens e-tjänst.

Om exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom planområdet till annan ska exploatören tillse att den nye exploatören övertar samtliga förpliktelser enligt exploateringsavtalet. Detta ska ske genom att i överlåtelsehandlingen upplysa om exploateringsavtalet och att kommande ägare förbinder sig att följa exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska biläggas i överlåtelsehandlingen.

Exploatören är skyldig att utan dröjsmål informera kommunen skriftligen om ägarbyte under exploateringsprocessen.

### **9. Medfinansieringsersättning**

Medfinansieringsersättning definieras enligt 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”.

Medfinansieringsersättning kan bli aktuell i samband med infrastruktursatsningar. Det kan exempelvis bli aktuellt i ett område där den väg eller järnväg som Staden bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som exploatören har och som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde.

Om kommunens medfinansiering av statlig eller regional infrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur medför att fastigheter ökar i värde får exploateringsavtalet avse åtagande för en fastighetsägare att ersätta hela eller del av värdeökningen till kommunen (värdestegringsersättning). Värdestegringsersättningen ska användas för att finansiera den infrastruktur som ger värdeökningen.