



Riktlinjer för exploateringsavtal inom Linköpings kommun (Enligt SFS 2014:900)

Dokumenttyp: Policy
Antaget av: Kommunfullmäktige
Status: Antaget 2016-02-16 kf § 11
Giltighetstid: Tills vidare



Diarienummer: SBN 2015-237

Dokumentansvarig: Chef Teknik-och samhällsbyggnadskontoret

Adresserat till: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Tidpunkt för aktualitetsprövning: En gång per mandatperiod

Tidpunkt för senaste revidering:

Relaterade styrdokument:

Sökord: Riktlinjer, exploateringsavtal

Innehåll

1	Bakgrund och syfte	4
1.1	Kommunens organisation	4
2	Tillvägagångssätt	5
3	Kostnadsfördelning	6
3.1	Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning	6
3.2	Gatukostnader m.m. vid utbyggnad av allmän platsmark	7
3.3	Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark och VA	7
3.4	Kostnader för utbyggnad av område i enlighet med detaljplan	8
3.5	Fördelning av kostnader vid etappvis utbyggnad	8
4	Exploateringsbidrag och säkerheter	9
4.1	Slutreglering av exploateringsbidrag	9
5	Övriga regleringar i exploateringsavtal	9
6	Definitioner och förtydligande	10
7	Kontakt	11
8	Uppföljning	12

1 Bakgrund och syfte

Exploateringsavtal har, sedan den 1 januari 2015, definierats i PBL, Plan- och bygglagen (2010:900) som:

Ett avtal som rör genomförande av detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

Syftet med dessa riktlinjer är att beskriva Linköpings kommuns utgångspunkter och mål för dessa avtal för att exploatörer ska få kännedom om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med detaljplaneprocessen.

Riktlinjerna är skrivna utifrån de författningsändringar med nya planprocesser som trädde i kraft den 1 januari 2015. Riktlinjerna gäller således för de detaljplaner som har påbörjats efter den 1 januari 2015.

Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Exploateringsavtal med föregående föravtal, som benämns *ramavtal*, ska tecknas med en byggherre eller en fastighetsägare när det krävs för att genomföra detaljplaner inom hela Linköpings kommun. Avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur undantas vid definitionen av exploateringsavtal.

1.1 Kommunens organisation

I Linköpings kommun är det Samhällsbyggnadsnämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Nämnden har bland annat till uppgift att detaljplanelägga och utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Teknik- och samhällsbyggnadskontoret handlägger och undertecknar exploateringsavtal samt ramavtal på delegation av Samhällsbyggnadsnämnden. Teknik- och samhällsbyggnadskontoret benämns vidare kommunen.

2 Tillvägagångssätt

Vid förfrågan och anmälan om inledande av detaljplanering påbörjas diskussioner och förhandlingar om hur detaljplaneläggning ska gå till och hur kostnader för detaljplanearbetet ska fördelas mellan byggherren och/eller fastighetsägaren samt kommunen. För att i ett så tidigt skede som möjligt klargöra förutsättningarna påbörjas skapande av ett föravtal, benämnt ramavtal, innehållande plankostnadernas fördelning samt kostnads- och ansvarsfördelning gällande genomförande av detaljplanen.

Ramavtal ska om möjligt tecknas innan startbeslut tas i Samhällsbyggnadsnämnden för en detaljplan, men senast före det att startmöte hålls gällande detaljplanen. Startmöte hålls inför det inledande arbetet med detaljplanen där kommunen sammankallar alla som bedöms behöva ta del i arbete med planen. Krävs planprogram tecknas ramavtal i samband med att planprogram påbörjas.

Har fastighetsägaren tecknat samarbetsavtal med byggherre tecknas ramavtal med båda parter gemensamt. En kopia av samarbetsavtalet mellan fastighetsägaren och byggherren ska inlämnas senast i samband med ramavtalets tecknande. Ibland kan flera exploatörer vara inblandade i samma projekt. Det måste då i ramavtalet framgå hur fördelningen av kostnader ska ske mellan de olika parterna.

I samband med ramavtalets tecknande ska en förskottsbetalning av kostnader göras för detaljplanekostnader. Därefter delfaktureras exploatören kostnader för detaljplaneläggning under planarbetets gång. Om inbetalning av förskott eller delfakturerat belopp uteblir avbryts planarbetet.

I samband med startmöte börjar innehåll i kommande exploateringsavtal att utredas och förhandlas. Inför samråd, gällande detaljplanen, ska planbeskrivningen ha formulerats innehållande exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. Planbeskrivningen ska även i övrigt redovisa konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal.

Eventuella kostnader som inte fakturerats enligt ramavtalet, slutregleras i exploateringsavtalet.

Då detaljplanen genomförs som standardförfarande eller begränsat förfarande ska exploateringsavtalet normalt vara framförhandlat inför beslut om samråd. Om detaljplanen genomförs som utökat förfarande ska exploateringsavtal normalt vara framförhandlat mellan parterna innan kommunen beslutar om granskning av detaljplanen.

Detaljplanen tas upp för beslut om antagande i kommunens samhällsbyggnadsnämnd under förutsättning att exploatören har undertecknat exploateringsavtalet. Exploatören ska i anslutning till undertecknandet även betala in ett uppskattat exploateringsbidrag som enligt exploateringsavtalet ska betalas, alternativt ställa säkerhet till kommunen i form av *(bank)garanti on demand*. Att exploateringsbidrag betalats in eller att bankgarantin ställts till kommunen är även ett krav för att beslut om antagande ska tas upp i nämnden. Mer information finns under avsnitt 4 *Exploateringsbidrag och säkerheter*.

Är detaljplanen av särskild principiell betydelse ska den antas i Kommunfullmäktige.

3 Kostnadsfördelning

Den kostnadsfördelning som beskrivs nedan är beskriven utifrån att byggherren eller fastighetsägaren initierat detaljplanarbetet. Kommunen får frångå riktlinjerna, om det föreligger skäl för det i det enskilda fallet så som det beskrivs i avsnitt 1 *Bakgrund och syfte*.

Vilka åtaganden som kommunen får ålägga en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera i ett exploateringsavtal framgår av 6 kap. 40 § PBL.
Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

3.1 Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning

Alla kostnader som är hänförliga till detaljplanens framtagande ska betalas av exploatören och regleras i ramavtal och efterföljande exploateringsavtal.

I samband med tecknande av ramavtal betalas en förskottsbetalning på plankostnaderna i enlighet med detta avsnitt.

Kostnader för planprogram med tillhörande utredningar kan bekostas av exploatören och/eller kommunen, vilket bedöms från fall till fall.

Kommunen upprättar, på exploatörens bekostnad, detaljplanen och bestämmer vilka handlingar, undersökningar och utredningar som är nödvändiga för detaljplanen. Det gäller till exempel fastighetsförteckning och grundkarta, dagvattenhantering, undersökningar och utredningar rörande arkeologi, trafiklösningar, buller samt natur- och kulturmiljö m.m.

Kommunen beställer och/eller utför ofta utredningar och undersökningar. Om parterna tycker det är lämpligt att exploatören beställer utredning och/eller undersökning skulle så kunna ske. Vem som beställer utredning och/eller undersökning bestäms från fall till fall. Om exploatören beställer

utredning/undersökning kommer kommunen att kontrollera att den gjorts i erforderlig omfattning med hänsyn till genomförande av detaljplanen.

Exploatören beställer och bekostar i övrigt nödvändiga undersökningar och utredningar inom kvartersmark. Det gäller till exempel underlag som visar byggnader, lösning av parkeringsfrågor, disposition och användning av kvartersmark m.m.

Exploatören utför och bekostar all projektering på egen risk.

Om arbetet med att upprätta detaljplanen avbryts, oavsett anledning, betalar exploatören för nedlagda kostnader i ärendet. Exploatören har inte rätt till någon form av ersättning utöver eventuell återbetalning av del av förskottsbetalning som erläggs i samband med undertecknande av ramavtal. Den del av förskottsbetalningen som motsvarar kostnader för kommunens nedlagda arbete återbetalas inte.

Plankostnader ingår normalt som en del av kostnaderna i ramavtalet samt slutregleras i exploateringsavtalet. Kommunen kan i undantagsfall, exempelvis då kommunen initierat detaljplanearbetet, besluta att plankostnaden tas ut senare i form av en planavgift i samband med bygglov.

3.2 Gatukostnader m.m. vid utbyggnad av allmän platsmark

Reglerna för fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. i 6 kap. 24-25 §§ PBL är vägledande för kommunen vid bestämmande av exploateringsbidrag gällande kostnader för gator och allmänna platser. Kommunen tillämpar idag normalt inte gatukostnadsreglerna i form av förfarande med kostnadsutredning, samråd, granskning och slutligt beslut av kommunen att fastställa kostnadsuttag för berörda fastighetsägare. Kostnaderna hanteras istället i exploateringsavtal. Kostnadsunderlaget får enligt gatukostnadsreglerna innehålla kostnader för utförande av gata eller annan allmän plats med tillbehör, förvärvskostnad för den mark som ska utgöra allmän plats i plan samt kommunens administrativa kostnader. Med kommunens administrativa kostnader menas exempelvis kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med utbyggnad.

3.3 Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark och VA

Kommunen anlägger i normalfallet gator samt annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen genom upphandling av entreprenör enligt LOU. För kommunens kostnader gällande utbyggnaden, de anläggningar på och/eller förändringar av allmän plats som kommer att behöva utföras ska det utgå exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet. Bidragets storlek är beroende av vad planprövningen resulterar i och ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

I de undantagsfall då kommunen inte utför allmänna platser, bekostar och utför exploatören den allmänna platsmarken. Om gator ska utföras av exploatör regleras utformning och standard på gator och annan allmän plats i exploateringsavtal.

Utformning och standard på allmän plats ska utföras i enlighet med normal standard för liknande områden enligt ortens sed vilket fastställs i kommunens projektering av utbyggnaden.

I kommunens kostnader för att utföra gator och annan allmän plats ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats 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 exploateringsbidraget.

Kostnad för anslutning av exempelvis vatten- och avlopp, el samt fjärrvärme debiteras normalt enligt beslutad taxa. Utförande och debitering sker av respektive ledningsägare.

I samband med detaljplaneläggning ska kommunen även säkerställa mark för bl.a. kommunal service, exempelvis skola, vård och omsorg. Det kan också vara annan service som krävs för området. Om det bedöms att mark behöver säkerställas inom aktuellt detaljplaneområde kommer kommunen att förhandla med exploatören för att köpa fastighetsområde och/eller upplåta utrymme eller rättighet för sådana ändamål. Överlåtelse av mark eller upplåtelse av rättighet kan komma att ställas som ett krav för att planen ska genomföras om det utgör en förutsättning för planläggningen.

3.4 Kostnader för utbyggnad av område i enlighet med detaljplan

Vid utbyggnad av område i enlighet med detaljplan ska exploatören bekosta att markförorenning saneras och att skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartermarken ska vara lämplig för bebyggelse samt att krav på bullerdämpandeåtgärder uppfylls. Exploatören ska även ta kostnader för eventuellt genomförande av fördjupade arkeologiska eller geotekniska undersökningar föranledda av byggnation efter detaljplanens antagande.

Kommunen ställer också krav på att masshantering bekostas av exploatören.

3.5 Fördelning av kostnader vid etappvis utbyggnad

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad enligt 6 kap. 42 § PBL.

Kommunen kan besluta att kostnader för åtgärder i samband med etappvis utbyggnad ska tas ut i ett senare exploateringsavtal. Även förskottering av senare kostnader för åtgärder vid etappvis utbyggnad får hanteras i exploateringsavtal.

Då åtgärder ska eller har utförts inom område för etappvis utbyggnad har kommunen för avsikt att hantera investeringskostnaderna i framtida exploateringsavtal om åtgärderna är nödvändig för den aktuella exploateringen och kommer att leda till nytta för exploateringen.

4 Exploateringsbidrag och säkerheter

För gator och annan allmän plats som kommunen har ansvar att bygga ut, begär kommunen antingen ett preliminärt exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden, eller en *(bank)garanti on demand* för motsvarande belopp. Om det är fråga om mindre utbyggnader vill kommunen normalt att exploatören betalar ett exploateringsbidrag för hela kostnaden för utbyggnaden innan detaljplanen antas. Då behövs ingen bankgaranti. Vid större utbyggnader fakturerar kommunen exploatören de verkliga kostnaderna för utbyggnaden i takt med utbyggnaden. Kommunen kommer då kräva att exploatören ställer säkerhet för exploateringsbidrag, i form av *(bank)garanti on demand*. Inledningsvis ska bankgarantin täcka hela kostnaden för utbyggnaden, den skrivs sedan ned i takt med att betalning erläggs och utbyggnaden fortskrider. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda före ett planerat antagande av detaljplanen.

4.1 Slutreglering av exploateringsbidrag

Det är alltid de faktiska kostnaderna som exploatören slutligen ska betala för de åtgärder som ska bekostas enligt exploateringsbidraget. I förskottsfaller regleras överskott respektive underskott när arbetena slutförts. Regleringen sker normalt inom två månader från godkänd slutbesiktning. Någon ränta ska ej erläggas.

5 Övriga regleringar i exploateringsavtal

Kommunen kan vid behov komma att ta fram gestaltningsprogram för exploateringsområdet. Hur arkitektonisk kvalitet ska styras kan komma att regleras i exploateringsavtal.

Kommunens, vid varje tillfälle gällande, riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas. Uppllysning om aktuella styrande dokument lämnas i samband med detaljplaneprocessen och i samband med förhandling gällande exploateringsavtal.

6 Definitioner och förtydligande

(Bank)garanti on demand

En (bank)garanti där banken är skyldig att betala ut beloppet för bankgarantin direkt då förmånstagaren, i detta fall kommunen, begär det med hänvisning till att avtalsbrott begåtts. Banken är inte skyldig att utreda om avtalsbrott begåtts.

Exploateringsavtal

I den nya bestämmelsen i 1 kap. 4 § PBL definieras exploateringsavtal på följande sätt: *Ett avtal om genomförande av en detaljplan 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.*

Ett avtal om genomförandet av en detaljplan där marken ägs av ett kommunalt bolag faller under definitionen. Även fall där staten äger marken omfattas, bortsett från avtal mellan kommun och stat som reglerar utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Undantaget innebär att kommunen när man träffar sådana avtal inte behöver beakta bestämmelserna om exploateringsavtal i PBL. Ett avtal mellan kommunen och Trafikverket om finansieringen av en utbyggnad av en statlig transportinfrastruktur kan därför ingås fristående från kommunens riktlinjer för exploateringsavtal och utan beaktande av bestämmelserna om exploateringsavtalens materiella innehåll.

Exploatör

Den byggherre och/eller fastighetsägare som ansökt om planläggning, genomför exploateringen med eventuella samarbetspartner samt tecknar exploateringsavtal med kommunen.

Ramavtal

Benämning på det föravtal som tecknas i början av detaljplaneprocessen för att i ett inledande skede klargöra principer för kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet och genomförandet av planen.

Kostnader

Kostnader och utgifter har benämnts kostnader i denna riktlinje.

7 Kontakt

Adress

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret
Drottninggatan 45
581 81 LINKÖPING

Telefon

013-20 64 00

www.linkoping.se

8 Uppföljning

Uppföljning av dessa riktlinjer kommer att behöva ske då behov uppkommer med anledning av att kravet på antagande och innehåll i dessa riktlinjer har föreskrivits i ny lagstiftning som ännu inte har hunnit prövats. Lämpligen bör riktlinjerna följas upp minst en gång per mandatperiod.