



Riktlinjer

för exploateringsavtal i Älvdalens kommun

Beslutade av Kommunfullmäktige 2021-11-15 § 105

Innehåll

1 Inledning	3
1.1 Vad är ett exploateringsavtal.....	3
1.2 Övriga avtal i exploateringsprocessen	3
1.2.1 Planavtal.....	3
1.2.2 Föravtal.....	3
1.2.3 Intentionsavtal.....	3
2 Riktlinjer för exploateringsavtal	4
2.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal	4
2.2 Exploateringsavtalets innehåll	4
2.3 Utgångspunkter för kostnadsfördelning	5
2.3 Kostnader som exploatören normalt ansvarar för	5
2.4 Ersättningsformer och erläggande av ersättning	5
2.4.1 Exploateringsersättning	5
2.4.2 Administrativ ersättning.....	6
2.4.3 Medfinansieringsersättning/värdeåterföring	6
2.5 Marköverlåtelse från exploatör till kommunen	6
2.6 Marköverlåtelse från kommunen till exploatör	6
2.7 Säkerställande av exploateringsavtal	6
3 Älvdalens handläggning av exploateringsavtal	7
Exploateringsavtal efter antagen plan	7
3.1 Beslut om exploateringsavtal.....	7
3.2 Överlåtelse av exploateringsavtal	7
3.3 Avsteg från riktlinjer	7
4. Uppföljning	8
5. Relaterade dokument	8

1 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)

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet för byggaktörer och fastighetsägare gällande under vilka förutsättningar och med vilka krav som kommunen generellt ingår exploateringsavtal.

Riktlinjerna gäller för all verksamhet beträffande exploatering i samband med framtagande av detaljplan inom Älvdalens kommun som påbörjas från och med att dessa riktlinjer är antagna av kommunfullmäktige i Älvdalens kommun.

Byggherren/fastighetsägaren kallas i denna riktlinje för Exploatören.

Älvdalens kommun kallas Kommunen.

Kommunen och Exploatören kallas gemensamt för Parterna.

1.1 Vad är ett exploateringsavtal

I 1 kap. 4 § PBL definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och byggaktör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Syftet med exploateringsavtal är att i ett tidigt skede i byggprocessen upplysa exploatören om kostnader som kan uppstå eller villkor som måste uppfyllas. Detta för att så långt som möjligt säkerställa att detaljplaner kan antas och genomföras.

I de fall exploatering sker på mark som ägs av kommunen tecknar kommunen *markanvisningsavtal* där genomförande och marköverlåtelse regleras. Älvdalens kommun har för dessa avtal tagit fram *Riktlinjer för markanvisningar i Älvdalens kommun*.

1.2 Övriga avtal i exploateringsprocessen

1.2.1 Planavtal

I ett planavtal förbinder sig exploatören att ersätta kommunen för kostnader avseende detaljplaneläggning inklusive utredningar.

1.2.2 Föravtal

Ett föravtal kan tecknas tidigt i detaljplaneprocessen för att t.ex. reglera principer för kostnads- och ansvarsfördelning för processen fram till dess att ett exploateringsavtal finns på plats. Exempel på kostnader som kan regleras i föravtalet är kostnad för utredningar/ förprojekteringar som krävs för att få fram underlag till exploateringsavtalet.

1.2.3 Intentionsavtal

Kommunen kan teckna intentionsavtal i tidiga skeden av en planläggning för att säkra genomförandefrågor och/eller principer för kommande exploateringsavtal. Detta avtal ersätts senare med exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

2 Riktlinjer för exploateringsavtal

2.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

En exploatering sker inom ett avgränsat område som behandlas genom en detaljplan. Det kan handla om nyetablering av bostäder eller förtätning av ett befintligt område. I samband med detta sker även nödvändig utbyggnad/förbättring av anläggningar så som vägar, grönområden, kommunala VA-ledningar mm.

Älvdalens kommun ska i varje geografiskt område av kommunen säkerställa genomförandet av detaljplaner (på annan mark än kommunens) genom att ingå exploateringsavtal. Om kommunen bedömer att det är uppenbart onödigt behöver exploateringsavtal inte upprättas.

Kommunen har för avsikt att i samband med att planarbetet påbörjas informera berörda parter om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll redovisas i planhandlingarna i samband med att detaljplanen går ut på samråd. Generella konsekvenser av detaljplanen och exploateringsavtal presenteras i planbeskrivningen i genomförandebeskrivningen. Även övergripande åtgärder som avses regleras i exploateringsavtal presenteras här. Exploateringsavtalens enskilda innehåll redovisas sedan i möten med Exploatören.

Även om exploateringsavtal ofta reglerar liknande frågor så varierar innehållet beroende på detaljplanens enskilda utformning och karaktär.

2.2 Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Vid behov regleras även:

- Etappindelning
- Exploatörens utbyggnadstakt
- Krav på samordning och tidplan
- Marköverlåtelse
- Kommunens krav på utformning och standard av allmän plats
- Gestaltungsprinciper kopplade till plangenomförandet,
- Exploatörens säkerheter och vitesklausuler

2.3 Utgångspunkter för kostnadsfördelning

Utgångspunkten är att kommunen ska ålägga exploitören att bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder åläggas exploitören. Exploitörens åtagande ska vara rimligt i förhållande till deras nytta av planen.

2.3 Kostnader som exploitören normalt ansvarar för

Exploitören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, t.ex. att utföra arkeologisk utredning eller undersökning, dagvattenhantering, utföra markförstärkning, marksanering, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder och ansöka om nödvändiga tillstånd.

För gator och annan allmän platsmark är det kommunen som projekterar, utför och beställer om- och/eller utbyggnad av allmän plats på exploitörens bekostnad (i enlighet med lagen om offentlig upphandling, SFS 2016:1145). Mindre åtgärder kan vidtas av exploitören enligt 6 kap. 40§ PBL.

Mark som överläts till kommunen för att bli allmän plats ska vara fri från belastningar. Det innebär att exploitören bekostar lantmåteriförrättningar, ledningsomflyttningar, marksanering, arkeologi och övriga utredningar och åtgärder som krävs.

Exploitören bekostar även anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, telefoni och bredband samt annan teknisk infrastruktur.

Exploateringsavtalet kan även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har utförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller om det är fråga om medfinansieringsersättning.

Kommunen kan även fastställa en fördelning av exploateringskostnader för en etappvis utbyggnad av ett större område, exempelvis ett planprogramområde eller område som omfattas av en fördjupad översiktsplan. Exploitören betalar då en ersättning för en fastställd andel av områdets beräknade totalkostnad för allmänna anläggningar. Även andra åtgärder som kan krävas utanför ett planområde för att genomföra detaljplanen kan exploitören komma att få stå för

2.4 Ersättningsformer och erläggande av ersättning

Hur kommunen arbetar och beräknar sin exploateringsersättning framgår tydligare i tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal.

I huvuddrag består de av 3 olika former för ersättning:

2.4.1 Exploateringsersättning

För den ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar och infrastruktur som är nödvändig för ett projekts genomförande ska exploitören 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.

2.4.2 Administrativ ersättning

Med hänvisning till självkostnadsprincipen ska exploatören också ersätta kommunen för den handläggningstid 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.

2.4.3 Medfinansieringsersättning/värdeåterföring

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.

2.5 Marköverlåtelse från exploatör till kommunen

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Kommunen ska som huvudregel ersätta exploatören i enlighet med expropriationslagen (Exl, SFS 1972:719). Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet av denna mark kommer sedan att ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av samtliga exploatörer inom utbyggnadsområdet som har nytta av detaljplanen.

Annan mark för allmän byggnad eller anläggning inom kvartersmark, t.ex. förskola, pumpstation, kan komma att lösas in av kommunen. Kommunen ersätter då berörda fastighetsägare i enlighet med ersättningsbestämmelser i 4 kap. expropriationslagen (SFS 1972:719).

2.6 Marköverlåtelse från kommunen till exploatör

I fall där kommunen säljer kvartersmark, så kallad tillskottsmark, till exploatören ska kommunen anses vara delexploatör och stå för del av exploateringsersättningen.

Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris.

2.7 Säkerställande av exploateringsavtal

För att säkerställa detaljplanens genomförande kan kommunen kräva att exploatören lämnar en ekonomisk säkerhet motsvarande kostnaden för de åtgärder som krävs på allmän plats. Kommunen beslutar om vilken typ av säkerhet som ska gälla, som regel begär kommunen bankgaranti eller pantbrev med bästa rätt. Säkerheten ska minst motsvara den preliminära exploateringsersättning som anges i exploateringsavtalet och vara kommunen tillhanda innan detaljplanen antas. Säkerheten kan, efter kommunens godkännande, skrivas ned i den takt som exploateringsavgiften erläggs.

2.7.1 Vitesklausul

I exploateringsavtalet kan kommunen skriva in en vitesklausul för att exploatören ska följa det som avtalats i exploateringsavtalet. Vitet kan bland annat handla om att exploatören ska följa de gestaltungsriktlinjer som tagits fram och att fastigheten bebyggs och färdigställs inom en vis tid.

3 Älvdalens handläggning av exploateringsavtal

Arbetet med att upprätta och förhandla om exploateringsavtal pågår parallellt med detaljplaneläggningen. Under arbetet med detaljplanen ska det av planbeskrivningen och redovisningar under samrådet framgå om kommunen har för avsikt att ingå exploateringsavtal. I dessa ska avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtalet redovisas.

Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som att detaljplanen antas. Om så inte kan ske ska detaljplanens antagande flyttas framåt i tiden tills avtal tecknats. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

Exploateringsavtal efter antagen plan

I det fall där Kommunen upplåter/ försäljer mark till en Exploatör inom en detaljplan som redan är antagen ska kommunen i första hand följa *Riktlinjer för markanvisningar i Älvdalens Kommun*. I det fall det inte bedöms att en markanvisning behövs ska kommunen i samband med att överlåtelseavtal tecknas även teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet.

Förhandlingarna om exploateringsavtalets utformning och villkor ska ske parallellt med förhandlingarna om överlåtelsen.

Kommunen ska vid ett tidigt skede i överlåtelseprocessen informera exploatören om att exploateringsavtalet ska tecknas, huvudprinciperna i det och konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Exploatören ska informeras om att Kommunen kan avstå att försälja mark om inte exploateringsavtal tecknas mellan parterna.

3.1 Beslut om exploateringsavtal

Kommunstyrelsen har det yttersta ansvaret för exploateringsavtal i kommunen. Av kommunstyrelsens delegationsordning framgår vem som får besluta om att ingå exploateringsavtal. Detta baseras på hur stora ekonomiska åtaganden som avtalet innebär.

3.2 Överlåtelse av exploateringsavtal

Exploatören får inte överlåta exploateringsavtalet till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Som underlag till ett eventuellt medgivande om överlåtelse av exploateringsavtal ska exploatören överlämna material som styrker överlåtelsen av marken och att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande ägare.

Det är kommunstyrelsen som beslutar om att godkänna överlåtelse av exploateringsavtal.

3.3 Avsteg från riktlinjer

Kommunstyrelsen, som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå exploateringsavtal, får frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.



4. Uppföljning

Uppföljning av riktlinjer för exploateringsavtal kommer att ske när behovet uppstår, de ska dock ses över minst en gång per mandatperiod.

5. Relaterade dokument

Plan- och bygglagen (2010:900)

Expropriationslagen (1972:719)

Riktlinjer för markanvisningsavtal i Älvdalens kommun

Delegationsordning för kommunstyrelsen i Älvdalens kommun.

Tillägg till Riktlinjer för exploateringsavtal i Älvdalens kommun

Beslutade av Kommunfullmäktige 2021-11-15 § 105

Innehåll

1 Inledning	3
1.1 Bakgrund.....	3
1.2 Lagrum.....	3
2 Tillägg till riktlinjerna	3
2.1 Riktlinjernas lydelse om exploateringsersättning	3
2.2 Anläggningar och områden som omfattas av tillägget.....	4
2.3 Beräkning av exploateringsersättning.....	4
2.4 Skälighetsavvägning	5
2.5 Tidpunkt för betalning	5
2.6 Uppföljning	6
3 Relaterade dokument	6

1 Inledning

Tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal i Älvdalens kommun innehåller rutiner för hur kostnaderna avseende utbyggnaden av allmänna anläggningar och infrastruktur i Älvdalens kommun fastställs.

1.1 Bakgrund

I Älvdalen sker en stor exploatering som främst är riktad mot turismnäringen i kommunens norra delar, bland annat Idre, Fjätersvålen och Grövelsjön. Det är ett högt tryck från exploatörer att få planlagd mark och för att tillgodose de behoven behöver kommunens anläggningar och infrastruktur byggas ut.

Kommunen har tidigare tagit ut en exploateringsersättning om 55 268 kr som inte har täckt de kostnader som allmänna anläggningar och infrastruktur har inneburit. Därför har ett tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal tagits fram för att fastställa hur kommunen arbetar med kostnadsfördelningen av allmänna anläggningar och infrastruktur vid ny detaljplaneläggning.

Tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal är ett tillägg till de riktlinjer för tecknande av exploateringsavtal som idag finns i kommunen.

1.2 Lagrum

6 kap. 40§ Plan- & bygglagen (PBL, 2010:900) anger att ett exploateringsavtal får avse åtaganden för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och för anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får även omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning av att den statliga väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

2 Tillägg till riktlinjerna

2.1 Riktlinjernas lydelse om exploateringsersättning

Enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal framgår att kommunens övergripande ekonomiska princip gällande detaljplaneläggning av mark som inte ägs av kommunen, ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen och genomförandet av utbyggnad på allmän plats ska täckas av ersättningar från exploatören. Självkostnadsprincipen ska gälla, det vill säga att ersättningen ska motsvara de faktiska kostnaderna.

Detta tillägg redogör hur kommunens beräkningar är tänkta och vilka kostnader som normalfallet åläggs exploatören. I tillägget framgår hur exploateringsersättningen ska tas ut. Utgångspunkten är att åtgärderna som exploatören ska bära kostnaderna för ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och exploatörers åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

2.2 Anläggningar och områden som omfattas av tillägget

För att genomföra nya detaljplaner i Älvdalen behöver kommunen investera i ny nödvändig infrastruktur. Infrastrukturen kan delas upp i dels sådan infrastruktur som behöver anläggas vid varje detaljplan som allmänna vägar och parker, och dels i sådan infrastruktur som detaljplanen belastar som exempelvis en VA-anläggning.

Tillägget gäller för hela Älvdalens kommun och ska revideras vid behov.

2.3 Beräkning av exploateringsersättning

Exploateringsersättningen ska utgå ifrån självkostnadsprincipen, vilket innebär att exploatören varken betalar mindre eller mer för de kostnader som uppstår vid detaljplanens genomförande. Detta är ett sätt att säkerställa att alla som avser att exploatera i kommunen får lika behandling.

Uträkningen för ersättningen skiljer sig däremot åt beroende på vad det är för allmän anläggning eller infrastruktur.

Infrastruktur baserat på maxkapacitet

För infrastruktur som har en maxkapacitet beräknas kostnadsfördelningen utifrån hur stor kapacitet exploateringen tar i anspråk. En ny VA-anläggning är ett exempel på infrastruktur som har en maxkapacitet. För att räkna ut exploaterings belastning beräknas ersättningen baklänges.

Räkneexempel

Ett nytt reningsverk ska klara 25 000 pe (personequivivalenter).

Investeringen för ett reningsverk är 100 mkr.

I räkneexemplet ersätts pe av antalet bäddar eftersom det motsvara antalet personer som detaljplanen innehåller.

För varje bädd ska en ersättning utgå med $100 \text{ mkr} / 25\,000 = 4\,000 \text{ kr}$.

Det innebär att om detaljplanen möjliggör 100 bäddar utgår ersättningen för VA-anläggningen med $100 \times 4\,000 = 400\,000 \text{ kr}$.

Ovanstående uträkning utgörs som grund för sådana investeringar där detaljplanens belastning på anläggningen kan fastställas. Alla nya detaljplaner omfattas av denna sorts uträkning eftersom infrastrukturen är nödvändig för kommunens fortsatta tillväxt. Vilket innebär att alla exploatörer som är med och tar fram nya detaljplaner kommer att omfattas av exploateringsersättning baserat på maxkapacitet.

Anläggningar och infrastruktur inom detaljplanen

Anläggningar och infrastruktur som är inom detaljplanen utgörs av bland annat vägar, allmänna parker och platser, och fiber. Dessa anläggningar projekteras när detaljplanen är antagen, det innebär att för varje detaljplan görs en ny projektering och en ny beräkning av vad dessa anläggningar och infrastruktur kommer att kosta.

I samband med att exploateringsavtalet tecknas görs en kostnadsberäkning baserat på schablon. Kostnadsberäkningen kommer att faktureras till varje exploatör. När de allmänna anläggningarna och infrastrukturen är klar görs en slutavstämning för att se de faktiska kostnaderna och vad exploatören skall erlagga/ erhålla till/från kommunen.

I en detaljplan där det finns flera exploatörer ska varje exploatör betala för sin andel av planområdets totala möjliga BTA.

Räkneexempel

I en detaljplan är det allmänna vägar och platser som ska anläggas. Kostnaden för anläggningarna beräknas till 10 000 000 kr.

I detaljplanen uppgår totala BTA till 20 000 kvm.

I detaljplanen finns det 5 exploatörer med olika stora BTA.

Förslag:

	Möjlig BTA	Andel	Kostnadsfördelning
Exploatör 1	6 500 BTA	32,5% andel	3 250 000 kr
Exploatör 2	5 000 BTA	25 % andel	2 500 000 kr
Exploatör 3	3 500 BTA	17,5% andel	1 750 000 kr
Exploatör 4	3 000 BTA	15% andel	1 500 000 kr
Exploatör 5	2 000 BTA	10% andel	1 000 000 kr
Totalt	20 000 BTA	100 %	10 000 000 kr

Varje exploatör betalar därmed en skälig ersättning av de allmänna anläggningarna baserat på exploatörens möjliga BTA.

Administrativ ersättning

Kommunen har som policy att den kommunala exploateringsverksamheten ska finansiera sig själv. Därför kommer varje exploatör att debiteras den administrativa kostnaden som uppkommer i samband med exploateringen. Detta är en kostnad som ligger utanför detaljplankostnaden och inkluderar bland annat framtagandet av exploateringsavtal och projektering. Ersättningen debiteras löpande under exploateringens tid utifrån kommunens fastställda timpris.

2.4 Skälighetsavvägning

Den sammanlagda nivån på ersättningar och övriga åtaganden ska stå i rimligt förhållande till nyttan av den nya detaljplanen. Det förväntade marknadsvärdet för byggrätter måste således sättas i relation till ingående markvärden, exploateringsersättning, detaljplankostnaden och medfinansieringen för att inte omöjliggöra ett genomförande av byggnation inom området.

Ersättningsnivån kan komma justeras vid enskilt fall beroende på situationen. Beräkningarna ovan ska därför ses som riktlinjer.

2.5 Tidpunkt för betalning

Tidpunkten för betalning av exploateringsavgiften fastställs i exploateringsavtalet som träffas mellan exploatör och kommun alternativt i annat likvärdigt avtal mellan fastighetsägare och kommunen.



2.6 Uppföljning

Uppföljning av dessa tillägg till riktlinjer kommer att ske när behovet uppstår, de ska dock ses över minst en gång per mandatperiod.

3 Relaterade dokument

Plan- och bygglagen (2010:900)

Riktlinjer för exploateringsavtal i Älvdalens kommun