



**MARIESTAD**

# **Riktlinjer för exploateringsavtal**

**Mariestad**



<b>Typ av styrdokument:</b>	Riktlinje
<b>Beslutsinstans:</b>	Kommunfullmäktige
<b>Datum för antagande:</b>	2023-01-30
<b>Diarienummer:</b>	KS 2021/136
<b>Dokumentet gäller för:</b>	Samhällsbyggnadsförvaltningen
<b>Giltighetstid:</b>	Tillsvidare
<b>Tidpunkt för aktualisering:</b>	2027 eller vid behov
<b>Dokumentansvarig:</b>	Samhällsbyggnadschef

#### Strategi

Översiktligt dokument som beskriver vägval och långsiktiga mål samt utgör grund för prioritering.

#### Program

Mellanform av strategi och plan. Uttrycker värdegrund och beskriver önskvärd utveckling samt vilka metoder som ska användas.

#### Plan

Är en instruktion som ger direktiv och beskriver konkreta mål och åtgärder.

#### Policy

Är kortfattad och uttrycker värdegrundsbaserat förhållningssätt och principer för vägledning.

- **Riktlinje**

Säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande genom att ge konkret stöd och ange ramar för handlingsutrymme.

#### Regel

Anger absoluta normer för medarbetarnas och verksamheternas agerande. Är tydliga och tillåter inte tolkningsutrymme

#### Rutin och tillämpningsanvisning

Detaljerad instruktion för hur en viss fråga ska hanteras. Innehåller handfasta råd och praktiska rekommendationer. Behandlar hur-frågor.

## Riktlinjer för exploateringsavtal

### Bakgrund och syfte

Om en kommun avser att ingå exploateringsavtal ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för avtalen. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av ansvar, kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, eventuell medfinansieringsersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Dessa riktlinjer anger övergripande principer för exploateringsavtal inom Mariestads kommun. Syftet med riktlinjerna att uppfylla lagstiftningens krav på riktlinjer för exploateringsavtal samt att tydliggöra förutsättningarna för byggherrar och fastighetsägare som önskar planera och genomföra stadsutvecklingsprojekt i Mariestads kommun.

### Föravtal

Mariestads kommun avser att ingå föravtal med byggherre eller fastighetsägare i varje enskilt fall när detaljplanering avser privatägd mark. Föravtal bör ingås samtidigt som planavtalet, dock senast innan detaljplanen beslutas om samråd. Föravtalet ska tydliggöra kommunens generella och projektspecifika förväntningar och krav på byggherren eller fastighetsägaren i detaljplaneskedet samt i genomförandeskedet.

### Exploateringsavtal

Mariestads kommun avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och syftar till att reglera ansvarsfördelningen mellan kommunen och en byggherre eller fastighetsägare när marken är privatägd. I Mariestads kommun ska exploateringsavtalet vara undertecknat innan detaljplanen kan beslutas om antagande.

Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenser. Senast inför plansamråd bör kommunen redovisa exploateringsavtalets principiella innehåll för det specifika projektet i ett föravtal med byggherren eller fastighetsägaren.

### Kommunens ansvar i exploateringsavtal

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna platser enligt detaljplanen.

Om kommunen bedömer det som lämpligt och om åtagandet kan ske i enlighet med gällande lagstiftning kan kommunen, i exploateringsavtalet, avtala om att byggherren eller fastighetsägaren, på egen bekostnad, ska vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder, enligt vad som föreskrivs i 6 kap. 40§ Plan- och bygglagen (2010:900).

### Exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning

Om Mariestads kommun är huvudman för allmän plats ska byggherren eller fastighetsägaren, med stöd av plan- och bygglagen, erlægga exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning till kommunen motsvarande kommunens faktiska kostnader för anläggande av gator, parker och andra allmänna platser samt för övriga åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Erläggandet av exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning kan även avse åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar samt åtgärder som vidtagits före det att exploateringsavtal tecknas, i det fall åtgärderna utgör en del i en etappvis utbyggnad. Kommunens faktiska kostnader inbegriper exempelvis, men inte uteslutande, kostnader för gestaltning, projektering, utbyggnad, administration, tillståndsarbeten och kostnader för inlösen av mark för allmän plats m.m.

Om kommunen avtalar om att byggherren eller fastighetsägaren ska vidta åtgärder för anläggande av allmänna anläggningar ska dessa, efter färdigställande, överföras till kommunen utan ersättning.

Kostnader för framtagandet av detaljplan samt kostnader för teknisk försörjning, såsom avgifter för vatten- och avloppsanslutning, hanteras genom separata avtal mellan byggherren/fastighetsägaren och kommunen.

### Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad

Exploateringsavtalet får avse exploateringsbidrag för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående; om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen har för avsikt att inom vissa områden ta ut exploateringsbidrag för åtgärder som ett steg i en etappvis utbyggnad.

Etappvis utbyggnad kan exempelvis aktualiseras i samband med etappvis utbyggnad av ett planprogramområde – om planprogrammets genomförande delas upp på flera detaljplaner. Exploateringsbidraget kan i dessa fall komma att avse sådana åtgärder som utförts före respektive exploateringsavtals ingående.

De åtgärder och områden som i övrigt berörs av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad redovisas särskilt i en **Bilaga 1** till dessa riktlinjer. Bilagan kommer att upprättas och fortlöpande ajourföras genom beslut av kommunen.

För detaljplaner som berörs av etappvis utbyggnad avser Mariestads kommun redovisa byggherrens eller fastighetsägarens ekonomiska konsekvenser i både föravtalet och exploateringsavtalet som ingås för det specifika detaljplaneprojektet.

### Medfinansieringsersättning

Om en detaljplan förutsätter åtgärder inom väg eller järnväg, som staten eller regionen ansvarar för, kan kommunen, för att säkerställa genomförandet av detaljplanen, behöva ingå avtal med staten eller regionen om genomförande och ekonomiskt bidrag. Mariestads kommun avser överföra hela eller delar av dessa kostnader på byggherre eller fastighetsägare inom detaljplanen genom uttag av medfinansieringsersättning, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Medfinansieringsersättning är en ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare, i samband med genomförande av en detaljplan, åtar sig att betala för hela eller delar av kommunens ekonomiska bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för. Medfinansieringsersättning kan även avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.

Avtal om medfinansieringsersättning får ingås under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

### Förutsättningar för exploateringsbidrag

De åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren, som anges i exploateringsavtalet, ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Byggherrens eller fastighetsägarens åtaganden ska även stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

I Mariestads kommun tillämpas självkostnadsprincipen, dvs att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

## Säkerhet

Byggherren ska ställa ekonomisk garanti/säkerhet till kommunen för sina åtaganden enligt exploateringsavtalet, i syfte att säkerställa avtalets fullföljande. Garantin/säkerheten ska ställas innan kommunen undertecknar exploateringsavtalet och gälla utan begränsning i tid, till dess byggherrens/fastighetsägarens åtaganden är uppfyllda. Det är kommunen som bedömer vilken typ och omfattning av garanti/säkerhet som krävs.

## Exploateringsavtalets giltighet

En förutsättning för exploateringsavtalets giltighet är att detaljplanen, som avtalet avser, vinner laga kraft. Avtalet gäller därefter till dess parternas åtaganden är uppfyllda. Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

## Byggherrens ansvar för kvartersmark

Kostnader för detaljplaneläggning finansieras av byggherren eller fastighetsägaren. Ansvaret regleras genom separat plankostnadsavtal som tecknas mellan byggherren/fastighetsägaren och kommunen. Grunderna för beräkning av planavgift anges i den av kommunfullmäktige beslutade plantaxan.

Samtliga arbeten med utredningar, tillstånd och utföranden m.m, förknippade med byggherrens/fastighetsägarens planering och etablering inom kvartersmark, bekostas och genomförs av byggherren/fastighetsägaren.

Byggherren/fastighetsägaren ansöker och svarar för samtliga anslutningsavgifter vad gäller teknisk försörjning, såsom vatten- och avloppsavgifter, el samt avgifter för övriga anslutningar som erfordras för byggherrens/fastighetsägarens kvartersmarksetablering.

## Marköverlåtelse

Den mark som i detaljplan lagts ut för allmän plats där kommunen är huvudman ska, med stöd av PBL, överlåtas till kommunen.

Markprissättningen vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunens mark ska baseras på en fastighetsvärdering. För att säkerställa marknadsmässig prissättning ska varje fastighetsvärdering och markersättningsberäkning utgå från branschens vedertagna värderings- och beräkningsprinciper.

## Vägledning och avsteg

När Mariestads kommun ingår exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla. Kommunen får dock frångå riktlinjerna i det enskilda fallet om det krävs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av en detaljplan.

## Bilagor

Bilaga 1 - Åtgärder och områden som omfattas av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad. (Bilagan upprättas och beslutas separat. Därefter fogas bilagan till dessa riktlinjer för exploateringsavtal).