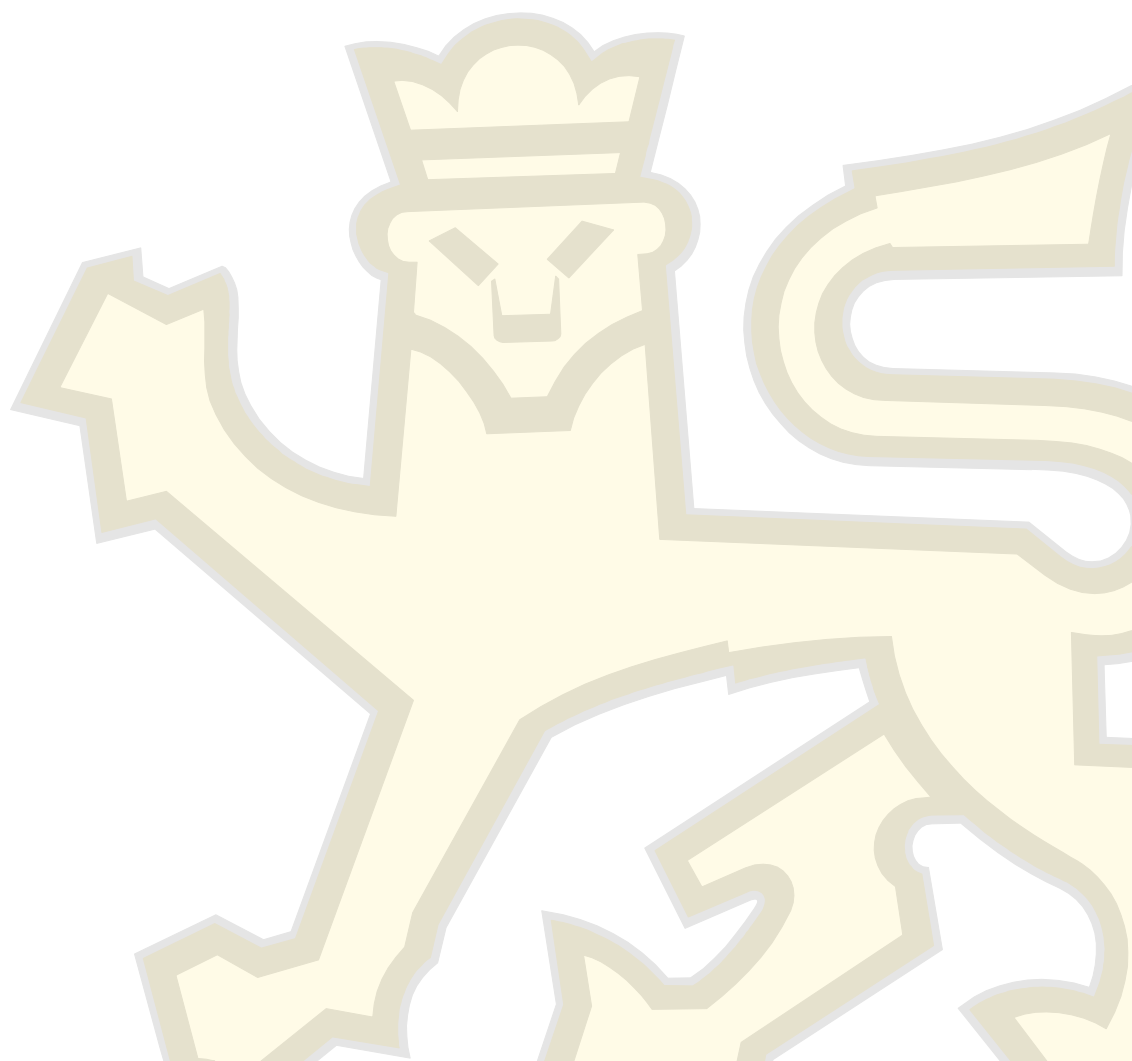


Riktlinjer

för exploateringsavtal i Uppsala kommun

Beslutade av Kommunfullmäktige 17 september 2018



Dokumentnamn	Fastställt av	Gäller från	Sida
Riktlinjer för exploateringsavtal i Uppsala kommun	Kommunfullmäktige	2018-09-17	1 (7)
Diarienummer	Dokumentansvarig	Reviderad	
KSN-2018-1131	Mark- och exploateringschef	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	
Berörd verksamhet			
Mark- och exploatering			

Innehåll

Inledning	2
Vad är ett exploateringsavtal?	2
Övriga kommunala avtal i exploateringsprocessen	3
Riktlinjer för exploateringsavtal	3
Upprättande av exploateringsavtal	3
Exploateringsavtalets innehåll	3
Grund för kostnadsfördelning	4
Kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för	4
Ersättningsformer och erläggande av ersättning	5
Marköverlåtelse från exploatör till kommunen	5
Marköverlåtelse från kommunen till exploatör	6
Säkerställande av exploateringsavtal	6
Handläggning av exploateringsavtal	6
Beslut om exploateringsavtal	7
Överlåtelse av exploateringsavtal	7
Avsteg från riktlinjer	7
Uppföljning	7
Relaterade dokument	7

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)

Uppsala kommun har beslutat att anta riktlinjer för exploateringsavtal. 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 samhällsbyggnadsprojekt som påbörjas från och med att dessa riktlinjer är antagna av kommunfullmäktige i Uppsala kommun.

Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap. 4§ PBL definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Benämningen exploatör används nedan som ett gemensamt begrepp för en byggaktör eller fastighetsägare.

Syftet med exploateringsavtal är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplaner kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde tillgodoses.

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

I genomförandet av exploateringsprojekt med ömsesidiga marköverlåtelse mellan kommunen och en exploatör används riktlinjerna för exploateringsavtal i tillämpliga delar.

Övriga kommunala avtal i exploateringsprocessen

Planavtal

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

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.

Intentionsavtal

Det förekommer att kommunen tecknar intentionsavtal i tidiga skeden av en planläggning för att säkra vissa genomförandefrågor och/eller principer för kommande exploateringsavtal. Detta avtal ersätts senare med exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Upprättande av exploateringsavtal

Uppsala 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. Under arbetet med pågående detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera:

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

Vid behov regleras även:

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

Grund för kostnadsfördelning

Exploatören ska 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 att fördelas skäligt mellan kommunen och exploatören. Dessa åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören 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 exploatörens bekostnad (i enlighet med lagen om offentlig upphandling, LOU). Mindre åtgärder kan vidtas av exploatören enligt PBL 6 kap. 40§.

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

Exploatören 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. Exploatören 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 exploatören komma att få stå för.

Ersättningsformer och erläggande av ersättning

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 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, t.ex. fakturahantering.

Medfinansieringsersättning/värdeåterföring

Om kommunens medfinansiering av statlig eller landstingskommunal 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.

Kommunen har för avsikt att ta ut medfinansieringsersättning för:

- Infrastruktur för kapacitetsstark kollektivtrafik mellan resecentrum och södra staden samt Bergsbrunna
- Ny järnvägsstation och trafikplats vid Bergsbrunna
- Eventuella andra åtgärder som är del i att uppfylla de åtaganden som regleras i avtalen mellan Uppsala kommun och svenska staten, det så kallade "Uppsalapaketet".

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. 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 expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Marköverlåtelser från kommunen till exploatör

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

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

Säkerställande av exploateringsavtal

För att säkerställa detaljplanens genomförande kräver kommunen 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 (on demand) 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.

I exploateringsavtalet finns vitesförpliktelser för de fall exploatören inte håller sina åtaganden.

Handläggning av exploateringsavtal

Arbetet med att upprätta och förhandla om exploateringsavtal pågår parallellt med detaljplanläggningen. 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. Innan detaljplanen antas ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet vara undertecknat av alla parter.

Föravtal

Kommunen kan besluta om att ingå ett föravtal för att reglera kostnads- och ansvarsfördelning i tidigt skede av detaljplaneprocessen. Föravtalet syftar till att finansiera utredningar, till exempel förprojektering av gator, som krävs för att få tillräckligt underlag inför framtagandet av ett exploateringsavtal.

Föravtalet gäller till dess att det ersätts med ett exploateringsavtal eller tills parterna gemensamt beslutar om att avtalet är uppfyllt eller inte längre giltigt.

Beslut om exploateringsavtal

Vem som får besluta om att ingå exploateringsavtal styrs av kommunstyrelsens delegationsordning och baseras på hur stora ekonomiska åtaganden som avtalet innebär. Vanligtvis tas beslut om exploateringsavtal av kommunens mark- och exploateringsutskott.

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.

Avsteg från riktlinjer

Den nämnd eller det utskott som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå exploateringsavtal får frågå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

Uppföljning

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

Relaterade dokument

Plan- och bygglagen (2010:900)

Riktlinjer för markanvisningsavtal i Uppsala kommun

Delegationsordning för kommunstyrelsen Uppsala kommun

Reglemente för kommunstyrelse och nämnder i Uppsala kommun