



Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun

(Riktlinjerna är framtagna i enlighet med SFS 2010:900)

Dokumenttyp: Riktlinje (enligt Plan- och bygglagen)

Antaget av: Kommunfullmäktige 2016-02-16, § 16

Senast reviderat: Kommunfullmäktige, 2021-01-26, § 4

Giltighetstid: Gäller tills vidare



Diarienummer: KS 2020-437

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsdirektören

Adresserat till: Samhällsbyggnadsnämnden

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Sökord: Riktlinjer, exploateringsavtal

Innehåll

1	Bakgrund och syfte	4
1.1	Kommunens organisation	4
2	Tillvägagångssätt	5
3	Kostnadsfördelning	5
3.1	Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning	7
3.2	Gatukostnader m.m. vid utbyggnad av allmän platsmark	8
3.3	Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark och VA	8
3.4	Kostnader för utbyggnad av område i enlighet med detaljplan	8
3.5	Fördelning av kostnader vid etappvis utbyggnad	9
3.6	Medfinansiering av statlig infrastruktur	9
4	Exploateringsbidrag och säkerheter	10
4.1	Slutreglering av exploateringsbidrag	10
5	Kommunala boenden	11
6	Övriga regleringar i exploateringsavtal	11
7	Definitioner och förtydligande	12
8	Kontakt	13

1 Bakgrund och syfte

Exploateringsavtal har, sedan den 1 januari 2015, definierats i Plan- och bygglagen, 2010:900, (PBL) 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 exploateringsavtal för att byggherre eller fastighetsägare, nedan kallade 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 övergripande och vägledande. Förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal i det enskilda fallet får 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 exploatör 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 kommunstyrelsens uppdrag från kommunfullmäktige ingår ansvar för övergripande markfrågor, översiktsplanering samt att samordna infrastrukturen, att besluta om köp, byte, fastighetsreglering, expropriation eller inlösen av fastighet eller fastighetsdel i enlighet med fullmäktiges årliga beslut. Dessutom ingår ansvar för förvaltning och utveckling av kommunens geografiska informationssystem.

Kommunstyrelsen har i sin tur givit samhällsbyggnadsnämnden (SBN) i uppdrag att svara för kommunens bostadspolitiska frågor och exploateringsverksamhet. Det innebär att i Linköpings kommun är det Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. SBN har bland annat till uppgift att förvärva, detaljplanelägga, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta kommunal mark för de ändamål och i den omfattning som kommunfullmäktige fastställer i delegationen för nämnden. SBN har dessutom till uppgift att utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom.

SBN har även ansvar att upprätta, godkänna och genomföra exploateringsavtal och detta sker ofta genom delegation till Plankontoret. Plankontoret 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 exploitören och Kommunen. För att i ett så tidigt skede som möjligt klargöra förutsättningarna upprättas ett föravtal, benämnt ramavtal, innehållande bland annat detaljplanekostnadernas fördelning samt kostnads- och ansvarsfördelning för genomförande av detaljplanen. Vid upprättandet av ramavtal ska även andra förutsättningar inarbetas om det är av vikt för projektet.

Ramavtal ska om möjligt tecknas innan startbeslut för en detaljplan tas, 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 arbetet med planen. Krävs planprogram tecknas ramavtal i samband med att planprogram påbörjas.

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

I samband med ramavtalets tecknande ska en förskottsbetalning göras för detaljplanekostnader. Därefter delfaktureras exploitören 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 detaljplanesamråd, 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.

Exploateringsavtal ska vara framförhandlat mellan parterna innan Kommunen beslutar om granskning av detaljplanen.

Detaljplanen tas upp för beslut om antagande under förutsättning att exploatören har undertecknat exploateringsavtalet och betalat kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. I anslutning till undertecknandet ska exploatören även betala det uppskattade exploateringsbidrag som anges i exploateringsavtalet. Alternativt kan säkerhet ställas till Kommunen i form av en bankgaranti on demand. Att exploateringsbidrag betalats in eller att säkerhet ställts är ett krav för att detaljplanen ska tas upp för antagande i nämnden. Mer information finns under avsnitt 4 *Exploateringsbidrag och säkerheter*.

Är detaljplanen av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska den antas av kommunfullmäktige.

Om exploatören inte följer vad som avtalats genom exploateringsavtalet eller på annat sätt missköter sig, kan det vägas in i kommande kommunala markanvisningar eller markförsäljningar. Exploatörens tidigare agerande kan även vägas in i prioriteringen, för start av planarbete, vid exploatörens kommande planansökningar.

Kommunen har som ambition att ett arbete med att ta fram en detaljplan i snitt ska ta cirka 18 månader.

3 Kostnadsfördelning

Den kostnadsfördelning som beskrivs nedan utgår från att exploatören initierat detaljplanearbetet.

Vilka åtaganden som Kommunen får ålägga en exploatör 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.

Kommunen arbetar med så kallade byggherreplaner. Med detta menas att exploatören får ett utökat ansvar för att ta fram olika delar i arbetet med framtagandet av detaljplanen. Bedömning om detaljplanen kan drivas som en byggherreplan görs inför planstart. Kommunen bedömer, i dialog med exploatören, vilken modell av byggherreplan som är tillämplig i enlighet med framtagna rutiner för byggherreplaner i Linköpings kommun. Om exploatören är beställare för utredning för utredningar eller ytterligare delar i planarbetet kommer kommunen att kontrollera resultatet i egenskap som planmyndighet och därigenom ansvarig för upprättandet av detaljplanen.

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 görs en förskottsbetalning av detaljplanekostnaderna.

Planprogram med utredningar kan bekostas av antingen exploatören eller Kommunen. Kostnadsfördelningen avgörs från fall till fall utifrån projektets förutsättningar.

Kommunen upprättar, på exploatörens bekostnad, detaljplanen och till detaljplanen tillhörande handlingar, så som fastighetsförteckning och grundkarta. Kommunen bestämmer vilka undersökningar och utredningar som är nödvändiga för detaljplanen.

Det gäller till exempel dagvattenhantering, undersökningar och utredningar rörande arkeologi, trafiklösningar, buller samt natur- och kulturmiljö.

Kommunen utför eller beställer ofta nödvändiga utredningar och undersökningar. Om parterna tycker det är lämpligt kan exploatören istället beställa utredningar och undersökningar. Detta bestäms från fall till fall i dialog mellan Kommunen och exploatören. Om exploatören är beställare kommer Kommunen att kontrollera omfattning och resultat som ansvarig för upprättandet 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.

Exploatören utför och bekostar all projektering på egen risk.

Om arbetet med att upprätta detaljplanen avbryts, oavsett anledning, betalar exploatören för nedlagda kostnader. Exploatören har inte rätt till någon form av ersättning utöver eventuell icke upparbetad del av förskottsbetalning som erlagts i samband med undertecknande av ramavtal. Den del av förskottsbetalningen som avser kostnader för Kommunens nedlagda arbete återbetalas inte.

Plankostnader ingår normalt som en del av kostnaderna som tas upp i ramavtalet och slutregleras i exploateringsavtalet. Plankostnaderna kan i undantagsfall 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 för gator och allmänna platser. Kommunen tillämpar normalt inte gatukostnadsreglerna enligt förfarande med kostnadsutredning, samråd, granskning och slutligt beslut att fastställa uttag för gatukostnader. Kostnaderna hanteras istället genom 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 detaljplanen samt Kommunens administrativa kostnader. Med Kommunens administrativa kostnader menas exempelvis Kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administration i samband med utbyggnad.

3.3 Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark och VA

Kommunen anlägger i normalfallet gator och annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Kommunen handlar upp entreprenörer enligt Lagen om offentlig upphandling. Exploatören svarar för kostnaderna i den omfattning som avtalats om exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet. Bidragets storlek är beroende av detaljplanens lösningar och innehåll och ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Exploatören kan i undantagsfall ansvara för utbyggnaden av allmänna platser. Då regleras utformningskrav och standard i exploateringsavtal.

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.

Anslutning till vatten- och avlopp, el, fjärrvärme, telefoni och bredband beställs av exploatören och debiteras normalt enligt respektive ledningsägares gällande taxa.

I samband med detaljplanering ska Kommunen även säkerställa mark för kommunal service, exempelvis skola, omsorg eller fritidsanläggningar. Det kan också vara annan service som krävs för området. Om exploatörens mark behöver tas i anspråk kommer Kommunen att väcka frågan och förhandla med

exploatören om att köpa mark eller få markupplåtelse för ändamålet. Överlåtelse av mark eller upplåtelse av rättighet kan komma att ställas som ett krav för att planen ska kunna antas.

3.4 Kostnader för utbyggnad av område i enlighet med detaljplan

Vid utbyggnad av ett detaljplaneområde ska exploatören bekosta sanering av markförorening och svara för att skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse. Exploatören ska även ombesörja att bullerdämpandeåtgärder genomförs och bekosta genomförande av fördjupade arkeologiska eller geotekniska undersökningar.

Kommunen ställer också krav på att exploatören utför och bekostar den masshantering som krävs för byggnationen av kvartersmark.

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 nödvändiga för den aktuella exploateringen och kommer att vara till nytta för exploateringen.

Med etappvis utbyggnad menas, enligt prop. 2013/14:126, att ett och samma planprogram kommer att omfatta flera detaljplaner som bör belastas med kostnader för de gemensamma investeringarna. Om något detaljplaneprogram inte finns kan det istället framgå av Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal att ett visst område är föremål för etappvis utbyggnad.

Kommunen har för avsikt att använda sig av möjligheten att fördela kostnaderna inom programområden men också inom andra områden med gemensamma investeringar.

Genomförande av den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad kommer att ske etappvis genom att flera detaljplaner upprättas. Kostnad för utbyggnad av allmän plats och den del av kostnad för dagvattenhantering som ej kan belasta VA-kollektivet kommer att fördelas på flera detaljplaner och tas ut i de exploateringsavtal som tecknas för detaljplanernas genomförande.

Kommunen har också för avsikt att genom kostnadsfördelning ta ut kostnad för framtagen åtgärdsutredning samt de åtgärder som krävs för att säkerställa att miljö kvalitetsnormer och översvänningsproblematik för Tinnerbäcken uppfylls. Detta gäller inom de detaljplaner som upprättas inom Tinnerbäckens avrinningsområde och kostnaden kommer att tas ut i de exploateringsavtal som tecknas för detaljplanernas genomförande.

Kommunen har för avsikt att genom kostnadsfördelning ta ut kostnad för utbyggnad/ombyggnad av infrastruktur i Sättuna, Ekholmsvägen och Djurgårdsgatan. Kostnaden kommer att fördelas på flera detaljplaner och tas ut i de exploateringsavtal som tecknas för detaljplanernas genomförande.

3.6 Medfinansiering av statlig infrastruktur

Om Kommunens medfinansiering av statlig infrastruktur medför att fastigheter ökar i värde får det enligt 6 kap. 40 § PBL i exploateringsavtal åläggas exploatörer att ersätta del av värdeökningen till Kommunen (värdestegringsersättning). Ersättningen ska användas för att finansiera den infrastruktur som har bidragit till värdeökningen.

Kommunen kommer att utreda frågan gällande att ta ut medfinansieringsersättning för Ostlänken och övrig infrastruktur som har direkt koppling till den nya järnvägen.

4 Exploateringsbidrag och säkerheter

För gator och annan allmän plats som Kommunen har ansvar att bygga ut, begär Kommunen antingen ett exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden, eller en *bankgaranti on demand* för motsvarande belopp. För mindre utbyggnader vill Kommunen normalt att exploatören betalar hela exploateringsbidraget innan detaljplanen antas. 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 antagande av detaljplanen.

4.1 Slutreglering av exploateringsbidrag

Huvudregeln är att exploatören slutligen ska ha betalat de faktiska kostnaderna för åtgärder enligt exploateringsavtalet. Detta gäller om inget annat har överenskommit i det särskilda fallet. Överskott respektive underskott regleras när arbetena slutförts, normalt inom två månader efter godkänd slutbesiktning. Någon ränta ska ej erläggas. I undantagsfall där Kommunen finner det lämpligt, och Kommunen och exploatören är överens om det, kan exploateringsbidraget utgöras av en fast kostnad.

5 Kommunala boenden

Exploatören kan få erbjudande om att teckna avtal med Kommunen om att hyra ut hyresrätter till Kommunen. De bostäder som kommunen hyr kommer hyras ut i andra hand till utsatta personer i akut behov av bostad. Kommunen som ansvarar för lägenheterna i egenskap av innehavare av förstahandskontraktet, ser till att hyran kommer in i tid och ansvarar för eventuell skadegörelse och överslitage av lägenheten. Tecknandet av avtalet är valfritt och kan erbjudas exploatören vid byggnation av hyresrätter i områden där Kommunen finner det lämpligt.

6 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 riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas i samband med detaljplanprocessen och i samband med förhandling gällande exploateringsavtal.

7 Definitioner och förtydligande

(Bank)garanti on demand

En ovillkorad (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 detaljplanarbetet och genomförandet av planen.

Kostnader

Kostnader och utgifter har benämnts kostnader i denna riktlinje.

Kommunala boenden

Hyresrätter där kommunen har ett förstahandskontrakt och som i sin tur tecknar ett andrahandskontrakt med personer som är i behov av bostad och som enligt kommunen uppfyller kraven för att få en bostad.

8 Kontakt

Adress

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Drottninggatan 45
581 81 Linköping

Telefon

013-20 60 00

www.linkoping.se