

STYRANDE DOKUMENT

Fastställt av
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig
Exploateringsingenjör
Madeleine Jeppsson Krell

Datum
2019-10-28

1 (4)

Riktlinjer för exploateringsavtal

Syfte och definition

Idag är Kalmar kommun en drivkraft i regionen. Kalmar ska vara en plats med framtidstro där man kan leva ett gott liv med närhet till stadens puls såväl som livskraftig landsbygd.

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och en fastighetsägare eller byggherre (i texten kallade ”exploatör”) för att säkerställa genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Avtalets syfte är att klargöra ansvar, kostnadsfördelningar och andra frågeställningar som krävs för detaljplanens genomförande. Exempel på detta är eventuella marköverlåtelse, standard, utformning och gestaltning av allmän plats och krav på ekonomisk säkerhet.

Riktlinjerna tydliggör de grundläggande principer som kommunen använder sig av vid tecknade av exploateringsavtal.

Processen

En exploatör som vill utveckla sin egen mark ansöker hos samhällsbyggnadskontoret om planbesked och detaljplaneläggning av området. I samband med detta ställs frågan till kommunledningskontoret genom verksamhetsområdet för mark och exploatering, MEX, om ett exploateringsavtal behöver tecknas. Beroende på hur detaljplanen senare utvecklas kan behovet av exploateringsavtal omprövas.

Innan arbetet med detaljplanen börjar skriver samhällsbyggnadskontoret vanligen ett **plankostnadsavtal** med exploatören. Det avtalet hanterar kostnaderna för att ta fram detaljplanen. Därmed tillkommer inte någon planavgift när man senare ansöker om bygglov.

I samband med att plankostnadsavtalet tecknas, tecknas även ett **föravtal** med MEX. Föravtalet ska godkännas av kommunstyrelsens planutskott. Syftet med avtalet är att på ett tidigt stadium och på ett övergripande sätt reglera ansvar och kostnader för detaljplan och genomförande. På så vis blir det lättare för exploatören att tidigt uppskatta framtida kostnader.



Om kommunen ska vara huvudman för allmänna platser i planområdet, eller om genomförandet innebär åtgärder på allmän plats, upprättas ett **exploateringsavtal** mellan exploitören och MEX. Avtalet ska i normalfallet godkännas innan detaljplanen antas. I normalfallet är det kommunfullmäktige som godkänner ett exploateringsavtal, men mindre avtal kan godkännas av lägre instanser.

Arbetet med att upprätta exploateringsavtalet sker parallellt med detaljplanarbetet. Vid samråd ska detaljplanehandlingarna innehålla en beskrivning av det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet samt konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat vid granskningsbeslut. Exploitören undertecknar avtalet inför detaljplanens antagande och kommunen undertecknar avtalet sedan beslut om exploateringsavtal och detaljplan har vunnit laga kraft.

Att planera ett nytt område är ett omfattande arbete. Det är många intressen som vägs mot varandra och under resans gång framkommer ofta ny kunskap som påverkar detaljplanen. Det är därför viktigt att komma ihåg att varken samhällsbyggnadskontoret eller MEX kan garantera vare sig byggrätter eller att detaljplanen slutligen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

I normalfallet är kommunen huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för denna. Utgångspunkten är att kommunen ska ansvara för projektering och anläggande av allmän plats, antingen själv eller genom offentlig upphandling. Undantag kan göras.

Exploitören ansvarar för projektering och utbyggnad av kvartersmark.

Ekonomi

Detaljplan med utredningar

Samtliga kostnader för planläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av exploitören. Är det flera exploitörer fördelas kostnaderna mellan dessa. Kostnadsansvar för framtagande av detaljplan ska regleras genom plankostnadsavtal.

Kommunen har rätt att ta ut kostnader för sin arbetstid.

Allmän platsmark

Exploatören står för kostnaden att genomföra planen på allmän plats, samt de åtgärder som är nödvändiga för att kunna genomföra planen. Detta inkluderar projektering och anläggande av allmän plats, såsom gator, torg och park-/naturmark, bullerdämpande åtgärder, sanering, ansökningar om till exempel vattendom med mera.

Om en åtgärd krävs som inte enbart är till nytta för detaljplaneområdet, kan kommunen komma att finansiera en del av dessa kostnader.

Ibland kan åtgärder krävas utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen. Exploatören står för kostnaderna även vid sådana åtgärder.

Allmän plats anläggs till kommunal standard. Beroende på exploateringsområdets läge kan standarden variera. Till exempel utformas en villagata inte på samma sätt som en huvudled.

Kvartersmark

Inom kvartersmark utför och bekostar exploatören samtliga anläggningar enligt detaljplanens anvisningar. Det innefattar exempelvis projektering, bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglov, lagfart, förrättningskostnader, sanering, ledningar och annan teknisk infrastruktur.

Säkerhet

Kommunen ställer krav att exploatören lämnar ekonomisk säkerhet motsvarande den beräknade kostnaden för de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Indexuppräknig

Fast nämnda kostnader i exploateringsavtalet indexeras.

Överlåtelse/principer för markprissättning

Mark som planläggs för allmän plats överläts till kommunen utan ersättning. För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Upprättande av avtal om köp, överlåtelse, fastighetsbildning etc., tecknas i samband med att exploateringsavtal och detaljplan vinner laga kraft. Exploatören står för samtliga förrättningskostnader, inklusive eventuella ersättningar.

Tekniska frågor

VA och dagvatten

Kalmar Vatten ansvarar för utbyggnation av det allmänna vatten- och avlopps-nätet inom sitt verksamhetsområde inom kommunen. Exploatören erlägger avgift enligt för tidpunkten gällande taxa.

EI

Kalmar Energi Elnät, Kraftringen eller E.On ansvarar för utbyggnation av elnät i kommunen. Exploatören ansvarar för att teckna särskilt avtal med berörd ledningsägare för att reglera ansvar för kostnader och genomförande.

Övriga ledningar

För värme, opto/bredband och telefoni finns det flera aktörer på marknaden. Exploatören ansvarar för att teckna särskilt avtal med berörd ledningsägare för att reglera ansvar för kostnader och genomförande.

Medfinansiering

Om kommunen medfinansierar statlig och landstingskommunal (regional) infrastruktur som är värdehöjande för exploatören kan exploateringsavtalet även komma att innefatta medfinansiering från exploatören.