

Ärendenr

SHBN 2022-000040

KS 2022-000145.25

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal Tibro kommun

Dokumenttyp:	Styrdokument - Riktlinjer
Beslutat av:	Kommunfullmäktige 2022-06-13 § 68
Gäller från och med:	2022-07-01
Tidpunkt för aktualisering:	2023
Dokumentägare:	Plan- och byggchef



Innehållsförteckning

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal	4
Inledning	4
Syfte	4
Allmänt om exploateringsprocessen och kommunal mark.....	4
Kommunens markreserv.....	5
Planlagd mark för verksamhet och industri	5
Friliggande tomter för villor	5
Markpriser.....	5
Riktlinjer för markanvisning	6
Vad är en markanvisning?	6
Kommunens utgångspunkter och mål för utbyggnad	6
Metoder för markanvisning.....	6
Direktanvisning.....	7
Enklare jämförelseförfarande	7
Anbuds förfarande.....	7
Handläggning av markanvisningar	8
När tecknas markanvisningsavtal respektive marköverlåtelseavtal?	8
Vad regleras i ett markanvisningsavtal?	9
Vad regleras i ett marköverlåtelseavtal?.....	10
Principer för markprissättning	11
Överlåtelse av mark	12
Intresseanmälan	13
Avsteg från riktlinjer	13
Riktlinjer för exploateringsavtal.....	13
Vad är ett exploateringsavtal?.....	13



När tecknas exploateringsavtal?	13
Vad regleras i ett exploateringsavtal?	14
Medfinansiering	15
Handläggning	15



Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Inledning

Tibro kommuns riktlinjer för markanvisning beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid fördelning av kommunens mark till olika exploatörer och gäller vid byggande för såväl bostads-, verksamhets-, som övriga ändamål. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål samt handläggningsrutiner, grundläggande villkor och principer för markprissättning vid markanvisningar. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna är övergripande och vägledande.

Förarbetena till lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar medger att Samhällsbyggnadsnämnden, som ingår markanvisningsavtal, får frånga dessa riktlinjer. Enligt 6 kap 39 § plan- och bygglagen (PBL) ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange de grundläggande principerna för fördelning av kostnader och ansvar vid genomförande av detaljplan samt andra förhållanden som är av betydelse för att bedöma konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Tibro kommuns riktlinjer för exploateringsavtal beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid en fastighetsägares genomförande av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med ändrade regler i plan- och bygglagen (SFS 2017:181).

Syfte

Riktlinjerna riktar sig till byggherrar som vill exploatera kommunal eller privatägd mark i Tibro kommun. Riktlinjerna ska klargöra kommunens utgångspunkter och mål för bebyggande, handläggningsrutiner samt grundläggande villkor för markanvisningar och exploateringsavtal.

Allmänt om exploateringsprocessen och kommunal mark

Markanvisning och exploateringsavtal är två viktiga och samverkande inslag i kommunens exploateringsprocess. Exploatering handlar om att nyttja egna och andras resurser för att förädla och skapa mervärden som bidrar till att uppnå kommunens mål utan att det inskränker möjligheterna att uppnå nya mål i framtiden. Exploatering ska vara en följd av kommunens utvecklingsvilja i linje med den översiktliga strategiska planeringen. Exploatering förutsätter en helhetssyn och förståelse mellan och över arbetets olika steg: vision – planering – projektering – genomförande – överlämning – drift. Processen förutsätter också helhetssyn och tillit mellan alla medverkande, interna såväl som externa



aktörer. Exploatering måste också bygga på en förståelse för samhällsutvecklingens olika perspektiv, så som boende, arbeten, resor, klimat, näringsliv etcetera, och för samspelet mellan nationella, regionala och lokala mål. I exploateringsprocessen är marktillgång, detaljplaner och infrastruktur viktiga inslag och vid all exploatering ska hänsyn tas till hållbar utveckling.

Kommunens markreserv

Kommunens markreserv ska bidra till att underlätta framtida utbyggnad av bostäder, infrastruktur och andra verksamheter. Den bör bestå av mark som har strategisk betydelse för kommunen. Marken kan till exempel användas för markbyten eller användas för framtida exploatering. Markinnehavet kan också hjälpa kommunen att bevaka särskilda natur- och kulturvärden samt tillhandahålla mark för rekreation. Kommunen ska inför en eventuell överlåtelse utreda om marken i fråga kan ha strategisk betydelse för framtida expansion.

Kommunen ska också utreda om marken kan ha höga naturvärden, rekreativvärden eller annan nytta för kommunen. Kommunens översiktsplan, antagna detaljplaner och ställningstaganden kring bostadsförsörjning visar de politiska ställningstagandena kring hur och var kommunen ska växa och utvecklas.

Planlagd mark för verksamhet och industri

Försäljning och tilldelning av planlagd industrimark sker efter intresseanmälan och förfrågan. Marken erbjuds verksamheter som planmässigt passar ett visst område. Byggherrar som är intresserade av att köpa detaljplanelagd verksamhets- eller industrimark anmäler intresse till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Friliggande tomter för villor

Kommunala tomter för villor förmedlas genom kommunens tomtkö. Regler för tomtkön finns att läsa på Tibro kommuns hemsida.

Markpriser

Försäljning av kommunal mark ska ske på marknadsmässiga grunder. För kommunala bostadstomter följer Samhällsbyggnadsnämnden fastställd prislista av Kommunfullmäktige (KF). Priset för detaljplanelagd mark avsedd för verksamhet och industri beslutas i Samhällsbyggnadsnämnden för varje ärende som enskilt beslut. Mark som ej är detaljplanerad säljs på marknadsmässiga grunder och kan föregås av oberoende värdering.



Riktlinjer för markanvisning

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att, under en begränsad tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst kommunalägt markområde avsett för bebyggelse. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtal kan tecknas i olika skeden av en exploateringsprocess. Det kan ske i ett inledande skede i samband med att ett område ska detaljplaneläggas eller när det redan finns en antagen detaljplan. Ett markanvisningsavtal fullföljs, under förutsättning att givna villkor uppfylls, genom ett marköverlåtelseavtal och/eller köpekontrakt.

Kommunens utgångspunkter och mål för utbyggnad

- I Tibro kommuns Översiktsplan finns de övergripande mål som planmässigt styr utbyggnaden i stort.
- Planering och genomförande av ny bebyggelse ska bidra till en hållbar utveckling av Tibro kommun såväl ekonomiskt, ekologiskt och socialt.
- En övergripande målsättning är att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer och funktioner på bostadsmarknaden
- Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som man har råd att efterfråga. Markanvisningar kan användas för att gynna exploitörer som vill och kan bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.
- Kommunen ska bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter
- Markanvisningar genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta.
- Kommunen har även möjlighet att ge dubbla markanvisningar till en byggherre – en i ett attraktivt läge och en i ett mindre attraktivt område. Det är ett sätt att möjliggöra att byggnation sker även där intresset för att bygga är lågt.

Metoder för markanvisning

Grunden för val av metod är att Tibro kommun alltid, i varje situation, ska kunna tillvarata kommunens samlade intressen på bästa sätt och genomföra det planerade projektet på marknadsmässiga villkor. I Tibro kommun används direktanvisning, enklare jämförelseförfarande eller anbudsförfarande.



Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärva en kommunal fastighet. Tibro kommun direktanvisar när det inte finns behov av anbudsfordfarande och/eller när det finns motiv för att välja en viss byggherre. Samhällsbyggnadsnämnden fattar, efter förslag från samhällsbyggnadsförvaltningen beslut om att tilldela markanvisningen.

Följande motiv ska vara vägledande i valet av direktanvisning som metod:

- Marknadskompetens och utvecklingsidéer tillförs tidigt i markanvisningsprocessen.
- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till exploatörens mark.
- Kommunen har specifika krav.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsbehov som främjar utveckling och samhällsnytta.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Det gynnar en planerad utveckling tidsmässigt.

Enklare jämförelsefordfarande

Tibro kommun kan använda ett enklare jämförelsefordfarande vid markanvisningar för bostäder. Kommunen föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell. Ett antal byggherrar erbjuds att komma in med förslag och skisser på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer samt andra förutsättningar som kommunen ser som viktiga i exploateringen. Samhällsbyggnadsförvaltningen utvärderar de inkomna förslagen och föreslår Samhällsbyggnadsnämnden att tilldela markanvisningen.

Anbudsfordfarande

Markanvisningen genomförs enligt följande modell:

- Kommunen har beslutat vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området.
- En kravspecifikation med urvalskriterier sammanställs i ett prospekt. Prospektet offentliggörs genom att det presenteras på kommunens hemsida. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner innehållet i prospektet innan det offentliggörs.
- Intresserade byggaktörer lämnar in material i enlighet med prospektet i form av till exempel projektbeskrivning med tillhörande skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna.
- Kommunen bedömer inkomna förslag och föreslår därefter vilken eller vilka byggaktörer som bör väljas.



- Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om markanvisningsavtal till den eller de byggaktörer vars förslag bedömts vara mest intressant.

Urvalskriterierna kan vara enbart pris, pris och kvalitet eller enbart kvalitet. Kvalitetskriterierna sätts individuellt för varje enskild markanvisning men kan avse exempelvis samspel mellan olika bebyggelsemiljöer, gestaltning, energianvändning och hållbarhetsaspekter. Oavsett markanvisningsmetod och bedömningsgrund ska inriktning och generella grundkrav för den bebyggda miljön enligt de styr- och policydokument som antagits av Tibro kommun alltid uppfyllas. Krav på inlämnade förslags- och anbudshandlingar vad avser omfattning och detaljeringsnivå kan variera. Anbudstiden kan variera och anges i kommunens förfrågningsunderlag.

Handläggning av markanvisningar

Det praktiska arbetet med markanvisningar utförs av Tibro kommuns samhällsbyggnadsförvaltning (SHB). Efter förslag från SHB beslutar Samhällsbyggnadsnämnden om att ett markområde ska anvisas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om vilken metod för markanvisningen som skall användas och godkänner eventuella förfrågningsunderlag vid ett anbudsförfarande. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Byggnads- och trafiknämnden utarbetar och antar detaljplaner för ny bebyggelse som kan regleras genom markanvisningsavtal eller exploateringsavtal.

Både vid anbud och direktanvisning bör hänsyn tas till byggherrens ekonomi, stabilitet och förmåga att genomföra bebyggelsen i enlighet med uppsatta kriterier. Byggherren ska även kunna uppfylla de kvalitets- och miljökriterier som kommunen ställt upp. Erfarenheter från aktörens tidigare projekt är viktigt att bedöma. Det kan handla om nytänkande, genomförande av tidigare projekt i enlighet med uppställda krav, praktiskt miljöarbete och förmåga att hålla tidsplaner. Även intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen kan vara viktigt att beakta gällande hyresbostäder och verksamheter.

När tecknas markanvisningsavtal respektive marköverlåtelseavtal?

När kommunen valt aktör tecknas ett markanvisningsavtal med byggherren. Avtalet tas fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen och måste antas politiskt för att bli gällande. I avtalet regleras parternas åtagande i ett tidigt skede.

En markanvisning kan vara kopplat till ett uppdrag om att upprätta en ny detaljplan. Byggnads- och trafiknämnden beslutar om planuppdrag. När ett detaljplanearbete ska ske kan byggherren vara delaktig i planeringen och framtagandet av detaljplanen.



När detaljplanen närmar sig antagande och detaljer i planen klargjorts, arbetas ett marköverlåtelseavtal fram. När marköverlåtelseavtal är undertecknat och detaljplanen är antagen ska exploateringen genomföras och marken formellt överlätas till byggherren.

Vad regleras i ett markanvisningsavtal?

I markanvisningsavtalet regleras villkor för markanvisningen mellan kommunen och byggherren. I avtalet preciseras projektets innehåll, dess tekniska och ekonomiska förutsättningar. Det slutliga markpriset anges vanligtvis inte men anges som en uppskattning utifrån alla kända förutsättningar. Anledningen till detta är att värdet kan förändras under tiden fram till dess marköverlåtelseavtalet ingås. Bland annat detaljplanens slutliga utformning kan påverka priset.

Avtalet innehåller alla kända förutsättningar för projektets genomförande och slutliga överlåtelse. I ett markanvisningsavtal görs en övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och byggherren, men en mer detaljerad fördelning regleras senare i marköverlåtelseavtalet eller i ett köpekontrakt.

Avtalet innehåller också de grundläggande villkor och krav som Tibro kommun vanligtvis ställer upp vid markanvisningar:

- Markanvisningar i Tibro kommun är tidsbegränsade, vanligtvis till ett år, räknat från det att det politiskt godkända avtalet vunnit laga kraft. I de fall den anvisade marken redan omfattas av en detaljplan avtalas löptiden utifrån förutsättningarna för den aktuella markanvisningen. Om ett köp inte kan genomföras inom denna tid ska markanvisningen återgå utan att byggherren får någon ersättning eller kompensation. En förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren. Ska en förlängning ske måste detta göras skriftligen och godkännas av kommunen.
- Eventuella utredningar som genomförts av byggherren under markanvisningstiden ska överlämnas till kommunen utan ersättning oavsett om projektet genomförs eller inte.
- Markanvisningen kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra överenskommet projektet inom utsatt tid eller med avsedd utformning. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- Markanvisningen får inte överlätas till en annan byggherre utan skriftligt medgivande från kommunen. Detta gäller även om överförandet sker till närstående bolag så som dotterbolag.
- Projekt som inte kan genomföras på grund av ändrade detaljplaneförutsättningar eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning.



- Kommunen kan inte lägga över myndighetsfunktioner i planprocessen på byggherren. Att utarbeta utredningar och miljökonsekvensbeskrivningar är i sig inte myndighetsutövning, men eftersom dessa kommer att ligga till grund för beslut i planprocessen är skiljelinjen inte tydlig. I den utsträckning material kopplat till detaljplanarbetet utarbetas av byggherrens konsulter bör kommunen vara aktiv i utarbetande av förfrågningsunderlag samt i granskning av material som redovisas.
- Kommun har rätt att bestämma val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt. Kommunen kan också ställa krav på sociala hänsynstaganden.
- Kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.
- Kommunen kan ställa krav på inom vilken tid som bebyggelse på kvartersmark ska påbörjas och avslutas.

Vad regleras i ett marköverlåtelseavtal?

Om markanvisningen är en överenskommelse som ger byggherren ensamrätt att under viss tid förhandla med kommunen om ett framtida köp så är marköverlåtelseavtalet det avtal som manifesterar vad parterna enats om.

Marköverlåtelseavtalet reglerar först och främst själva markköpet, vilket kan ske som ett köp av en eller flera fastigheter med iakttagande av jordabalkens formkrav för fastighetsköp eller genom en lantmäteriförrättning där ett markområde avstyckas för köparens räkning. Syftet med marköverlåtelseavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter.

I marköverlåtelseavtal regleras ansvar och kostnader för:

- parternas åtaganden
- fördelning av intäkter och kostnader i samband med genomförandet
- exploaterings utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- överenskommelse om upplåtelseformer
- eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- överlåtelse av mark för allmänplats som exploitören är skyldig avstå till kommunen
- kostnader för iordningställande av gator och allmän plats så att dessa bekostas av byggherren då de krävs för att exploatering ska kunna genomföras
- erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp så att anslutningsavgift ska erläggas enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa
- eventuell flytt av ledningar, som bekostas av byggherren



- omhändertagande av dagvatten
- eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, till exempel bullerskydd
- fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- eventuella gestaltungsfrågor
- åtaganden (arkeologiska, miljötekniska och geotekniska undersökningar)
- avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande
- att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande från kommunen.

Marköverlåtelseavtalet kan även reglera åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar, om åtgärderna är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att området ska fungera som det är avsett till exempel anläggande av gator och annan infrastruktur.

Marköverlåtelseavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Normalfallet är att kommunen ska bygga ut gator, vägar och annan allmän plats men att byggherren finansierar detta genom ersättning för gatubyggnad. Om byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren måste följa. Ersättning för gatukostnader baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, alternativt beräknade kostnader genom schablon. Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar som är nödvändiga, för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimlig proportion till byggherrens nytta av planen.

Principer för markprissättning

När markanvisningsavtalet tecknas ska byggherren som regel erlagga en markanvisningsavgift. Denna avgift utgör 5 % av den uppskattade köpeskillingen och räknas av köpeskillingen vid en försäljning. Markanvisningsavgiften återbetalas inte vid en avbruten markanvisning eller om köp inte kommer till stånd. Undantag görs om kommunen avbryter markanvisningen i förtid. Bedömning görs i det enskilda fallet ifall ytterligare undantag kan aktualiseras.

Vid markanvisning kan en oberoende värdering göras. Undantaget är om marknadsvärdet är känt genom en liknande, nyligen genomförd försäljning. En värdering behöver inte heller göras om priset är ett utvärderingskriterium. I priset beaktas alltid de eventuella kostnader som kommunen har i samband med exploateringen. I köpeskillingen ingår, utöver råmarksvärdet, kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Kostnader för detaljpaneläggning i samband med markanvisningar regleras separat i ett



plankostnadsavtal eller genom planavgift i samband med bygglov. Marknadsvärdet bedöms inför beslut om markanvisning och kan komma att förändras fram till dess den formella överlåtelsen sker. Anledningen till detta är att värdet kan förändras under tiden fram till dess marköverlåtelseavtalet ingås. Bland annat detaljplanens slutliga utformning kan påverka priset.

Bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta samt anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, fjärrvärme, telefoni och bredband ingår normalt inte i köpeskillingen. Dessa debiteras av respektive huvudman enligt fastställda taxor.

Överlåtelse av mark

Om byggherren inom markanvisningstiden finner att det finns en marknad för sin byggnadsidé kan ett köpekontrakt tecknas. I köpekontraktet villkoras att kvalitetskontroll i form av bygglov med mera ska ske innan byggherren får tillträde till fastigheten. När kvalitetskontroll är genomförd och köpeskillning erlagd kan byggherren påbörja byggnation.

Villkor i köpekontrakt:

- Tillträde: Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och kommunens uppställda kvalitetskrav och övriga giltighetsvillkor är uppfyllda. Kvalitetskraven kontrolleras under bygglovsprocessen. Normalt sker tillträde först när bygglov/startbesked ges. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft.
- Köpeskillning: Köpeskillningens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när köpeskillning och handpenning ska erläggas.
- Byggnadsskyldighet: Vid försäljning av mark för bostäder gäller att planerad byggnad påbörjas inom en viss tid efter beslut om startbesked. Detta krav är viktigt för att inte fastigheten ska läggas i byggherrens markreserv.
- Vite: Om inte byggnadsskyldigheten eller andra villkor uppfylls utgår vite. Vitets storlek beror på överträdelsens art.
- Överlåtelseförbud: Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.
- Giltighet: För köpekontraktets giltighet krävs att Köparen har inkommit med ansökan om bygglov inom i kontraktet föreskriven tid. Tidsgränsen sätts vanligen till ca 6 månader efter undertecknat avtal.
- Säkerhet: Köparen/Byggherren ska ställa godtagbar säkerhet, t ex bankgaranti.



Intresseanmälan

En spontan intresseanmälan om markanvisning för kommunal mark kan göras och ska i så fall ske skriftligen. Inkomna intresseanmälningar bevakas vid kommande markanvisningar. En spontan intresseanmälan bör innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser och en beskrivning av byggnation, bostadstyp, upplåtelseform, byggnadsvolym, utformning samt en redovisning av de olika tekniska frågor som är av vikt för det aktuella projektet.

Intresseanmälan skickas till: Tibro kommun, Samhällsbyggnad, Centrumgatan 17, 543 80 Tibro. E-post: samhallsbyggnad@tibro.se>

Avsteg från riktlinjer

När det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan får Samhällsbyggnadsnämnden, i det enskilda fallet, besluta om att frångå riktlinjerna.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal, baserat på offentligrättsliga regler, mellan kommunen och en byggherre/exploatör och regleras bland annat i 6 kap. 39-43 §§ PBL.

Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Det reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en byggherre/exploatör när marken är privatägd. Om markinnehavet är blandat mellan kommunen och en privat aktör kan exploateringsavtalet utgöra en avtalsgrund med kompletteringar gällande marköverföringar.

Avtalet kan innehålla villkor som gör att det uppstår en upphandlingsplikt. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal bör upprättas. I avtalet ska genomförandet av detaljplanen regleras samt byggherrens och kommunens åtagande preciseras. Vanligen innebär det att detaljplanen inte bör antas innan ett exploateringsavtal är tecknat.

När tecknas exploateringsavtal?

I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas tar Samhällsbyggnadsförvaltningen ställning till om ett exploateringsavtal krävs. Om så är fallet inleds en avtalsförhandling med aktuell exploatör.



Inför detaljplanens samråd ska det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet kunna redovisas. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalets omfattning kan komma att ändras om det, under detaljplanehandläggningen, sker större ändringar gällande projektets omfattning.

Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de åtagande som krävs för detaljplanens genomförande regleras. Det ska regleras hur kostnader och ansvar fördelas mellan byggherre å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommunen, samfällighetsföreningar med flera.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas efter det specifika fallet och är beroende av områdets unika förutsättningar och projektets storlek.

Ett exploateringsavtal med Tibro kommun är tänkt att reglera:

- parternas åtaganden
- hänvisningar till detaljplanen
- kostnads- och ansvarsfördelningar
- utbyggnad av och anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- anslutningskostnader (va, värme, kyla, el, tele, bredband)
- eventuell flytt av ledningar och omhändertagande av dagvatten
- åtaganden (arkeologiska, miljötekniska och geotekniska undersökningar)
- reglering av parkeringsplatser
- iordningsställande av en allmän plats och anläggning av gator
- erläggande av säkerhet för gatukostnader eller andra åtaganden i exploateringsavtalet
- uppförande av byggnader och eventuella gestaltningsfrågor
- överenskommelse om upplåtelseformer
- eventuell marköverlåtelse och andra fastighetsrättsliga åtgärder
- eventuella tekniska egenskapskrav som är nödvändiga för byggnationen, som till exempel bullerskydd
- fördelning av kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll av exploateringsområdet
- medfinansieringsersättning
- avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande och detaljplanens lagakraftvinnande
- exploateringens utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande
- att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande



De åtaganden som anges i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Åtagandena kan också avse åtgärder som behöver vidtas utanför det aktuella detaljplaneområdet, om de är direkt föranledda av detaljplanen. Exempel på detta är gator och annan infrastruktur som behövs för att området ska fungera som det är avsett.

Exploateringsavtalet får även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

I normalfallet bygger kommunen ut gator, vägar och annan allmän platsmark. Om byggherren ska bygga ut gator, vägar och annan allmän platsmark ställer kommunen krav på utformning och standard som byggherren måste följa. Ersättning för gatukostnader ska baseras på antingen självkostnadsprincipen, det vill säga faktiska kostnader, eller på schablonberäknade kostnader.

Byggherren åläggs vanligen att bekosta de delar som är nödvändiga för att byggherrens planerade byggnation ska kunna genomföras. Åtaganden regleras alltid så att de står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.

Medfinansiering

Medfinansieringsersättning är en ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns ekonomiska bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Här handlar det om strategiska utbyggnader och inte åtgärder som behöver genomföras för att möjliggöra en enskild planrelaterad exploatering.

Det innebär att kommunen kan förhandla med byggherren/fastighetsägaren om ett bidrag för de kommunala kostnaderna som beskrivits ovan och som bedöms ge ett ökat markvärde. Principerna ska framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

Finansiering av andra åtgärder, till exempel för en ny anslutning till statlig väg, som kan behövas för att möjliggöra genomförande av en detaljplan kan också regleras i exploateringsavtalet. Eftersom staten då tecknar avtal direkt med kommunen kan dessa kostnader överföras till byggherre/exploatör i avtalet.

Handläggning

I Tibro kommun beslutar Samhällsbyggnadsnämnden om ett exploateringsavtal ska upprättas. Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger exploateringsavtal, upprättar plankostnadsavtal och handlägger detaljplaner. Beslut om detaljplaner tas i Byggnads- och trafiknämnden.



Byggherren kan också komma i kontakt med andra verksamheter inom kommun som rör genomförandet av detaljplanen, till exempel VA-avdelningen och Miljösamverkan Östra Skaraborg för miljö och hälsoskydd.