



KIRUNA KOMMUN

Dokumenttyp	Riktlinjer
Dokumentansvarig	Kommunledningsförvaltningen
Upprättad	2022-05-04
Antagen	
Senast reviderad	KS 2024-03-18, § 67
Dokumentet gäller för	Kiruna kommun

RIKTLINJER MARKANVISNING och EXPLOATERINGSAVTAL

Kiruna kommun

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	4
1.1	Syfte och roll.....	4
1.2	Exploatering - vem äger marken.....	4
1.3	Exploatering ovanför odlingsgränsen.....	4
1.4	Riksintressen	5
1.5	Skillnaden mellan markanvisningsavtal och exploateringsavtal.....	6
1.6	Undantag från riktlinjerna.....	6
2	Riktlinjer för markanvisning	7
2.1	Definition av markanvisning	7
2.2	Metoder för markanvisning	7
2.3	Initiativtagande	7
2.4	Anbudsförfarande.....	7
2.5	Direktanvisning.....	8
	Stadsomvandling	8
2.6	Markanvisningstävling	9
2.7	Beslutsförfarande.....	9
3	Markanvisningsavtal	9
3.1	Allmänna krav på exploatörer	9
3.2	Markanvisningsavtalet	9
3.3	Marköverlåtelseavtalet	10
3.4	Prissättning av mark	10
4	Riktlinjer för exploateringsavtal	10
4.1	Definition av exploateringsavtal.....	10
4.2	När tecknas ett exploateringsavtal?	11
4.3	Utbyggnad av allmän plats och exploatörens kostnader	11
4.4	Marköverlåtelse.....	12
4.5	Säkerhet.....	12
4.6	Handläggning och tidsåtgång för framtagande av exploateringsavtal	12
4.7	Andra avtal vid exploatering	12
	Planavtal.....	12
	VA-avtal	12

Facktermer och förkortningar

Allmän plats – en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Byggherre – den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Byggnad – en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad för människor så att människor kan uppehålla sig i den.

Byggnadsverk – en byggnad eller annan anläggning.

Genomförandetid – den tid för genomförande av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–22 §§.

KL – Kommunallagen.

Kvartersmark – mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde.

LOU – Lagen om offentlig upphandling.

MB – Miljöbalken.

Medfinansieringsersättning – ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en viss del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.

NKC – nya Kiruna centrum.

PBL – Plan- och bygglagen.

Planläggning – arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Sammanhållen bebyggelse – bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

SCB – Statistikmyndigheten.

SFV – Statens fastighetsverk.

SKR – Sveriges kommuner och regioner.

Tomt – ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anknäytning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för ett visst ändamål.

ÖP – Översiktsplan. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men utgör vägledning för den långsiktiga utvecklingen av hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

1 Inledning

1.1 Syfte och roll

Enligt 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) regleras kommuners skyldighet att anta riktlinjer för markanvisningar om kommunen har för avsikt att anvisa mark. Plan- och bygglagen (2010:900) innehåller bestämmelser om att kommuner som har för avsikt att ingå exploateringsavtal även ska anta riktlinjer som anger grundläggande principer för tecknade av sådana avtal.

Kiruna kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal syftar till att tydliggöra kommunens ambitioner i samband med försäljning av kommunal mark för byggande samt vid annan fastighetsägars exploatering inom egen mark. Riktlinjerna behandlar fastighetsrättsliga och civilrättsliga frågor vid överlåtelser av mark för byggande av såväl bostäder som lokaler och anläggningar för verksamheter.

Enligt kommunallagen (KL) 5 kap. 1 § (2017:725) är det kommunfullmäktige som ska fatta beslut i ärenden som avser mål och riktlinjer för den kommunala verksamheten. I proposition ”en enklare planprocess” framgår av regeringen att det saknas skäl till någon annan bedömning när det gäller vilket organ som ska besluta om riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal (prop. 2013/13:126, s. 231). Fullmäktige ska således fatta beslut om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.

I Kiruna är det kommunstyrelsen som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ.

Kommunledningsförvaltningen genom stadsbyggnadsavdelningen, utför arbetet med förvaltning av mark på uppdrag av kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsavdelningen verkar direkt under kommunledningsförvaltningen och har bland annat till uppgift att detaljplanelägga, tillhandahålla och iordningställa samt sälja och upplåta kommunal mark för de ändamål och i den omfattning som kommunstyrelsen beslutar.

1.2 Exploatering – vem äger marken

I Kiruna kommun är tillgången på byggbar mark begränsad och ett omfattande behov finns av att förvärva mark för att ge möjlighet till föreslagen utveckling enligt kommunens översiktsplan (ÖP). Av den mark som finns inom kommunens geografiska utbredning ägs huvuddelen av staten. Den statliga marken ägs och förvaltas av olika myndigheter såsom Statens Fastighetsverk (SFV), Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket och/eller Länsstyrelsen men också genom statligt ägda bolag såsom LKAB, Sveaskog och Vattenfall.

SFV är lagfarna ägare av ca 75 % av den totala markarealen i kommunen. Kiruna kommun äger motsvarande 1,45 % av den totala markarealen.

*Redovisade ägarandelar omfattar både land- och vattenareal exklusive samfällid mark. Information har inhämtats genom uttag från offentlighetsregistret på lantmäterimyndigheten samt tillhandahållande från SFV och beräknats mot statistik från SCB, år 2022. Observerar läsaren på att viss osäkerhet kan förekomma på grund av brister och ojämnheter i fastighetsregistret kvalitet.

1.3 Exploatering ovanför odlingsgränsen

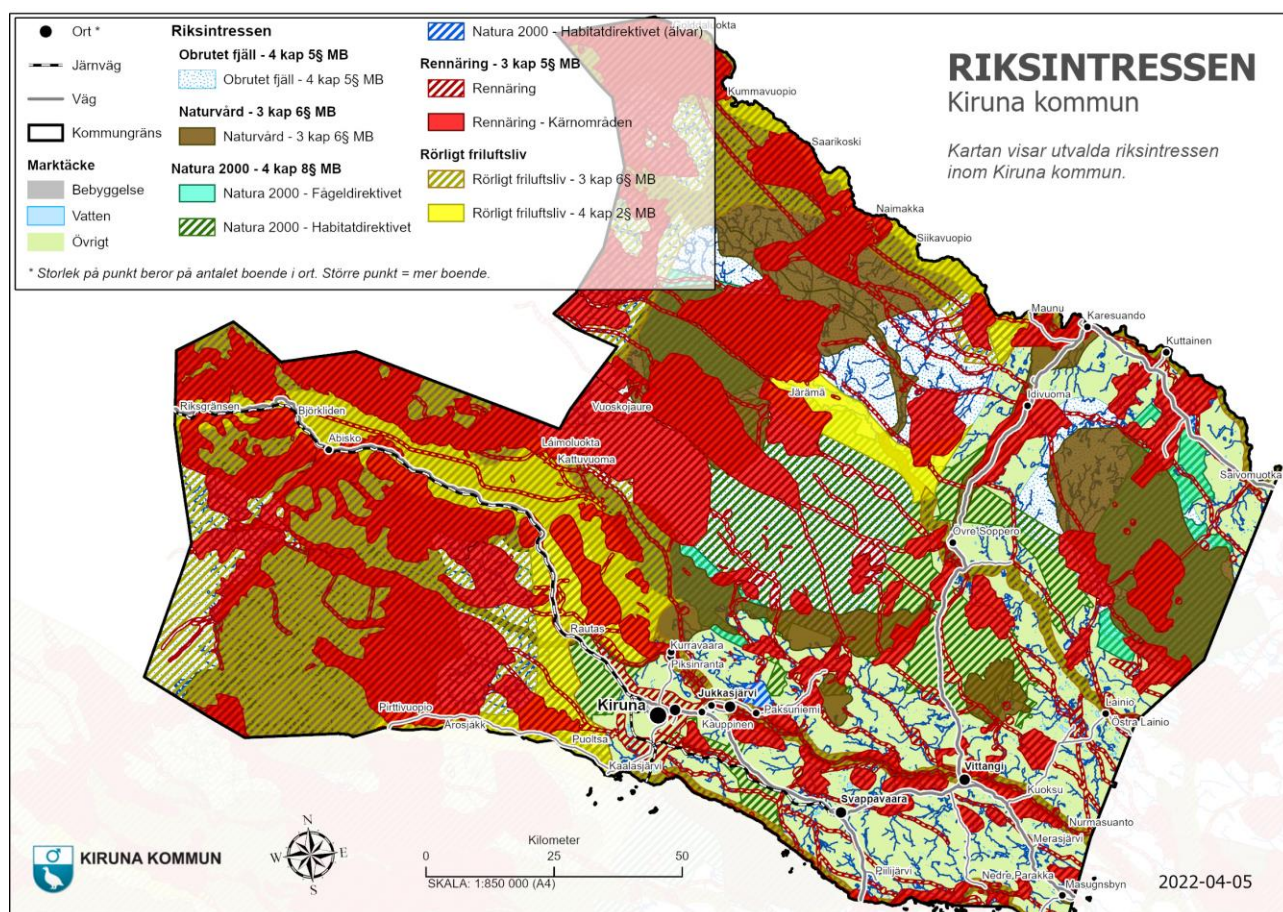
Förvärv av statlig mark ovan odlingsgränsen är en tidskrävande och omfattande process. För den statliga marken ovanför odlingsgränsen i Kiruna kommun är det naturresurs- och rennäringseenheten vid

länsstyrelsens kontor i Jokkmokk som svarar för tidsbegränsade markupplåtelser (arrenden). SFV som ägare av marken svarar för alla försäljningar av mark, såväl större förvärv för samhällsbyggnadsändamål som privatpersoners mindre friköp av arrendetomter eller fjällägenheter. Därmed påverkas SFV av i princip allt som planeras på den statliga marken i allmänhet och förvärv i synnerhet.

Enligt rennäringsförordningen (1993:384) prövas frågor om försäljning av statens mark ovanför odlingsgräns av regeringen. I praktiken hanteras förvärvsansökningarna av SFV, som inhämtar yttranden från berörda instanser, främst från länsstyrelsen, samebyn och Jordbruksverket. SFV sammanställer yttrandena och överlämnar sedan ärendet tillsammans med sitt eget yttrande till regeringen för beslut. Processen kan vara tidskrävande och det är därför viktigt att i ett tidigt skede inleda kontakt med SFV när behov av markförvärv uppstår (ÖP 2018, del 1, s 169).

1.4 Riksintressen

Mark- och vattenområden ska användas för ändamål de är mest lämpade för. Användningen ska medföra en ur allmän synpunkt god hushållning med resurser. I miljöbalken (MB) 3 kap. och 4 kap. (1998:808) finns bestämmelser angående områden som är av riksintresse. I Kiruna kommun finns överlappande lager av olika riksintressen enligt MB och dessa täcker stor del av kommunens totalareal.



Kiruna kommun berörs av alla riksintressen enligt MB 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. 2§, 5§, 8§, vilket är en utmaning vid planering. En avvägning mellan oförenliga riksintressen kan göras enligt MB 3 kap. 10 §. Om ett område omfattas av sådana motstående intressen i MB 3 kap. 5–8 §§ ska företräde ges till det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska

miljön i övrigt. Med långsiktigt god hushållning avses miljömässiga, sociala, kulturella och samhällsekonomiska aspekter. Vissa riksintressen måste också lämnas företräde enligt lag.

Riksintresseanspråken för rennärning omfattar stora områden inom kommunen, vilket innebär att kommunen i stort sett påverkar dessa i de flesta markanvändningsförslag. Genom tidiga dialoger med samebyar om exploateringsutformning, kan olika förslag på åtgärder och förebyggande arbete tas fram. Samråd sker i bygglov och detaljplanearbete när en sameby kan bli berörd av en viss åtgärd (ÖP 2018, del 1, s 150 – 153).

1.5 Skillnaden mellan markanvisningsavtal och exploateringsavtal

Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör, som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Gemensamt för markanvisningsavtal är att kommunen är markägare i dessa fall. Under förhandlingstiden får inga andra exploatörer förhandla med kommunen om samma markområde som markanvisningsavtalet utgörs av. Det är upp till kommunen och exploatören att komma överens om utvecklingen av marken under förhandlingstiden. Om överenskommelse inte träffas kan kommunen efter markanvisningsavtalets utgång teckna nytt avtal med en annan exploatör. På detta vis kan kommunen styra utvecklingen av samhället i enlighet med kommunens mål och riktlinjer. Avtal som innebär en bindande överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom ska därför benämnas marköverlåtelseavtal (köpeavtal) eller markupplåtelseavtal enligt SKR (cirkulär 14:46) och inte förväxlas med ett markanvisningsavtal.

Ett exploateringsavtal används för att reglera förhållandet mellan kommunen och exploatören vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte äger marken. Markägare utgörs i stället av exploatörer eller entreprenörer som på markägares uppdrag sköter exploateringen. Exploateringsavtalet reglerar tekniska och juridiska frågor, samt fördelning av ansvar och kostnader. Men också vad som sker om avtalet inte följs. Eftersom utförandet av byggnadsarbeten kan rubriceras som entreprenadarbeten kan dessa behöva upphandlas i enlighet med LOU (2016:1145). Endast kommunen får fatta beslut om antagande av detaljplaner vilket kallas för det kommunala planmonopolet. Genom den beslutandemakten kan kommunen styra var och hur bebyggelse ska tillåtas och skapa en marknadsvärdestegring av den byggrätt som uppstår genom exploateringsmöjlighet med detaljplaner. Ett syfte med exploateringsavtal är att ge kommunen möjlighet att tillgodogöra sig den värdestegring som skapas genom detaljplaneläggning och göra exploateringsavtalet beroende av att kommunen antar detaljplanen.

I den lagändring som skedde i plan- och bygglagen (PBL) år 2015 har termerna exploateringsavtal och markanvisningsavtal definierats i PBL. Det innebär att benämningarna markanvisningsavtal och exploateringsavtal endast får tillämpas på sådana avtal som definierats i PBL.

1.6 Undantag från riktlinjerna

Om det krävs för genomförandet av en detaljplan kan kommunstyrelsen i enskilda fall besluta att frångå riktlinjerna. Avstegen ska i varje enskilt fall motiveras och förankras i ett säkerställande av att detaljplanen blir genomförd. Riktlinjer är inte bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen avser ingå avtal med. Det kan dock innebära att den nämnd som ingår avtal under ett sammanhang som medför avvikelser från fullmäktiges antagna riktlinjer, vid ett överklagande kan få till följd att beslutet upphävs på den grund att nämnden eller tjänsteperson handlat utanför sin befogenhet (SKR 14:46).

Riktlinjerna för markanvisning gäller inte vid försäljning av enskilda villa- eller industrifastigheter. För denna typ av fastigheter finns av kommunen en antagen delegationsordning och gällande taxor antagna för

försäljning. För de kommuner som inte tillämpar markanvisningar eller tecknar exploateringsavtal behöver riktlinjer inte antas.

2 Riktlinjer för markanvisning

2.1 Definition av markanvisning

Enligt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar framgår definition enligt 1 §, ”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”.

När kommunen beslutat att en markanvisning ska ske för ett visst område tecknas ett markanvisningsavtal med berörd exploatör. Markanvisningsavtalet kan senare ersättas med ett marköverlåtelseavtal (köpeavtal) där det aktuella markområdet överläts till exploatören.

En markanvisning ska utgå från kommunens plandokument såsom översiktsplan, fördjupad översiktsplan, utvecklingsplan, antagna politiska mål och detaljplan (när sådan finns).

2.2 Metoder för markanvisning

Kommunen gör en övergripande planering över kommande exploateringsprojekt utifrån de styrande dokument som antagits av kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Som grundregel gäller att markanvisning ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor.

Kommunen använder tre olika metoder för att tilldela en markanvisning. Dessa metoder är anbudsförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling. Kommunen bedömer från fall till fall vilken metod som är mest lämplig för respektive markområde.

2.3 Initiativtagande

För att erhålla markanvisning krävs att en intresseanmälan lämnas in till Kiruna kommun. Den enskilde byggherren kan ta eget initiativ och efterfråga markanvisning. En intresseanmälan bör innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med principskisser. Den bör också innehålla en beskrivning av bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet. Alla inlämnade intresseanmälningar diarieförs i kommunens interna ärendehanteringssystem och får ett eget ärendenummer.

Kiruna kommun, genom handläggare på stadsbyggnadsavdelningen startar då dialog med byggherren för att diskutera det inkomna förslaget. Handläggaren kan i denna dialog efterfråga förtydliganden samt informera om krav och ger därmed byggherren möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål- och riktlinjer rörande det aktuella markområdet. I det fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare med följer tilldelning i enlighet med punkt 2.7 *beslutsförfarande*.

2.4 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande tillämpas när kommunen erbjuder markanvisning i konkurrens och bjuder in flera intressenter att lämna förslag på byggnation där slutlig exploatör väljs ut genom en urvalsprocess. Anbudsförfarandet kan ske öppet eller riktas till vissa inbjudna aktörer. Inkomna anbud jämförs utifrån ett förfrågningsunderlag med en kravspecifikation och urvalskriterier. Krav och kriterier tas fram utifrån

platsens förutsättningar, vad kommunen vill uppnå med markanvisningen samt vad som är viktigt inom det aktuella området.

Markpriset kan antingen vara fastställt i förväg eller utgöra en bedömningsgrund. Det framgår alltid av förfrågningsunderlaget hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad på inlämnat material som krävs. Kraven på inlämnat material varierar i olika markanvisningar. Målsättningen är att det inte ska vara för ekonomiskt betungande att delta i en markanvisning med anbudsförfarande. I vissa fall kan enbart priset användas som bedömningsgrund för tilldelning av markanvisningen.

Den översiktliga processen vid anbudsförfarande är enligt följande:

1. Stadsbyggnadsavdelningen tar fram förfrågningsunderlag med utvärderingskriterier för beslut i kommunstyrelsen.
2. Exploatörer och intressenter får ta del av förfrågningsunderlaget på Kiruna kommuns hemsida. Underlaget skickas även till de intressenter som är relevant för kommunen att gå vidare med och som i förväg anmält intresse enligt kommunens interna handläggningssystem.
3. Intresserade exploatörer lämnar in anbud enligt förutsättningarna i förfrågningsunderlaget.
4. Stadsbyggnadsavdelningen utvärderar inkomna anbud och föreslår kommunstyrelsen att fatta beslut om markanvisningsavtal med vinnande exploatör.
5. Markanvisningsavtalet ska spegla de förutsättningar som lämnats i förväg och de utfästelser som exploatören gett under processen.
6. Alla deltagare i markanvisningen får återkoppling med motivering till varför man inte fått tilldelning samt besked om vinnande förslag.

2.5 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att ett markområde tilldelas en exploatör utan konkurrens och kan i undantagsfall vara det mest ändamålsenliga sättet att uppnå de mål som kommunen har för ett visst markområde. Det kan till exempel vara när en fastighetsägare som redan exploaterat ett område vill utöka med mer byggnation inom området eller när en verksamhetsutövare måste flytta sin eller annans verksamhet och behöver kompenseras med ersättningsmark. Kommunen kan använda direktanvisning för exploateringsprojekt där exploatören redovisar en idé för ett specifikt område som uppfyller kommunens krav och ambitioner.

En ansökan om direktanvisning ska vara skriftlig och skickas till stadsbyggnadsavdelningen. En värdering av inlämnat förslag görs av förvaltningen i samråd med andra berörda förvaltningar. Under arbetet utreds projektets tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningar. Om projektet bedöms genomförbart och lämpligt för direktanvisning går ärendet vidare till kommunstyrelsen för beslut samt vid behov, beslut om planbesked för framtagande av detaljplan.

Stadsomvandling

LKAB:s gruvverksamhet påverkar den befintliga stadskärnan med markdeformationer vilket har medfört att ett nya Kiruna centrum (NKC) håller på etableras ca 3 km öster om befintligt centrum. I den intensiva stadsomvandling för Kiruna kommun har direktanvisning blivit en etablerad metod där LKAB och Kiruna bostäder svarar för de flesta markköp och huvudsakliga exploatering. LKAB har en skyldighet att ersätta de sakägare som påverkas av markdeformationerna och behöver flyttas från dessa områden. Därför finns ett prioriterat behov av att tillskapa ersättningsbebyggelse och förvärva nödvändig mark för detta ändamål.

För att möjliggöra en stadsomvandling i den takt som krävs med hänsyn till utbredningen av markdeformationen tillämpas bland annat direktanvisning för all mark som LKAB förvärvat. Överlåtelseavtalen reglerar i princip enbart de faktiska förutsättningarna för exploatering. Samtliga överlåtelseavtal lyfts till kommunstyrelsen för beslut.

2.6 Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingar används där kommunen vill tilldela markanvisningen i konkurrens. I en markanvisningstävling ombeds exploatörerna att inkomma med fler skisser och utredningar om förslaget än vid anbudsförfarande, vilket medför att markanvisningstävling blir mer kostsam för exploatörerna. Kommunen definierar ett markområde och vilka kriterier markanvisningstävlingen kommer bedömas utifrån. Utöver markpriset kan det vara aktuellt att använda utvärderingskriterier med bäring på social,- ekonomisk,- och ekologisk hållbarhet.

I vissa fall kan en tvåstegsprocess tillämpas, där ett första urval verkar som en prekvalificering. Den exploatör som kommunen bedömer lämnar det förslag som är mest fördelaktigt i enlighet med tävlingskriterierna, tilldelas markanvisningen.

2.7 Beslutsförfarande

Kommunstyrelsen beslutar om antagande av en markanvisning för ett visst område. Beroende på metod för tilldelningen sker beslutsvägen i olika steg.

1. Stadsbyggnadsavdelningen vid kommunledningsförvaltningen tar fram förslag för tilldelningsmetod.
2. Stadsbyggnadsavdelningen tecknar eventuellt planavtal med berörd exploatör om området inte redan är planlagt och tar också fram markanvisningsavtal till beslut hos kommunstyrelsen.
3. Kommunstyrelsen tar beslut om markanvisningsavtal vid anbudsförfarande, beslutar om tilldelning av direktanvisning till namngiven exploatör samt beslutar om tilldelning av markanvisning till namngiven exploatör vid markanvisningstävling.
4. Kommunstyrelsen godkänner i ett senare skede också marköverlåtelseavtalet.

3 Markanvisningsavtal

3.1 Allmänna krav på exploatörer

Exploatör ska kunna redovisa vid en motpartsgranskning att denne innehar tillräcklig kunskap genom exempelvis referens samt kunna styrka att ekonomisk förutsättning finns i genomförandet av exploateringen. Detta sker lämpligen genom att exploatören inkommer med företagets årsbokslut samt redovisning från tidigare genomförda projekt. I vissa fall kan krav på säkerhet även ställas mot moderbolag. Om en markanvisning avbryts eller om detaljplanearbete avbryts står vardera part för sina egna kostnader. Detta gäller i de fall där antingen exploatören eller kommunen väljer att inte fullfölja projektet.

3.2 Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal och ett föravtal till marköverlåtelseavtalet. Markanvisningsavtalet definierar ramarna för exploateringen där kommunen ställer upp villkor för markens bebyggande, exploatörens åtaganden och formerna för en kommande marköverlåtelse. Villkoren i markanvisningsavtalet säkerställs sedan i marköverlåtelseavtalet.

Markanvisningen gäller som längst 2 år. Markanvisningen gäller från och med att kommunstyrelsen tagit beslut om markavvisningsavtalet och beslutet vunnit laga kraft. Förlängning av markanvisning kan ske som ett skriftligt tilläggsavtal på 6 månader i taget. Sådan förlängning ska initieras senast 3 månader innan markanvisningens utgång. Vid begäran om förlängning av markavvisningsavtal lyfts ärendet till kommunstyrelsen för beslut om förlängning eller inte.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markavvisningstillfället, eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.

En återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning. Projekt som avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte heller rätt till ekonomisk ersättning.

3.3 Marköverlåtelseavtalet

Vid försäljning av mark i samband med en markanvisning tecknas ett marköverlåtelseavtal (köpeavtal). Marköverlåtelseavtalet reglerar villkoren för överlåtelsen mellan kommunen och exploatören. Innehållet i avtalet anpassas till varje enskild markanvisning för att på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan utifrån beslutad markanvisning.

Exempel på villkor som kan eller i vissa fall måste regleras i ett marköverlåtelseavtal är tillträde, köpeskilling, betalning, byggnadsskyldighet, tidsplan, markföreningar, arkeologi, gestaltungs krav och servitut. Exploatörens åtaganden i överlåtelseavtalet kan komma att vitesföreläggas.

3.4 Prissättning av mark

All försäljning av kommunens mark, i varje enskilt fall, ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor. Kommunen ska tillämpa en prissättning som innebär att markförsäljning som lägst ska ge täckning för de kostnader som uppstår för att iordningsställa marken och för att bygga infrastruktur. För att fastställa det marknadsmässiga värdet av mark kan två olika metoder användas, anbudsförfarande eller värdering av oberoende värderare.

4 Riktlinjer för exploateringsavtal

4.1 Definition av exploateringsavtal

Enligt PBL 1 kap. 4 § definieras exploateringsavtal som *”Ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur”*.

Exploateringsavtalet är ett avtal som reglerar förhållandet mellan kommunen och en exploatör vid genomförandet av en detaljplan där kommunen inte äger marken. Byggherre eller fastighetsägare benämns här som exploatör. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa att en detaljplan genomförs på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med kommunens mål för stads- och landsbygdsutveckling.

Exempel på frågor ett exploateringsavtal kan reglera är parternas åtaganden och ansvarsfördelning, tidsplan, etappindelning, kostnader, utgifter och inkomster för exploateringsens genomförande, utbyggnad av allmänplats och säkerhet.

Exploateringsavtal är i normalfallet en form av verkställande av kommunens plandokument såsom översiktsplan, fördjupad översiktsplan, utvecklingsplan samt antagna politiska mål.

4.2 När tecknas ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal tecknas när det finns behov av att reglera genomförandefrågor som inte är reglerade på annat vis. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska tecknas. Enligt PBL 6 kap. 39 § framgår

”Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

- 1. Fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner,*
- 2. Medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning,*
- 3. Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal”.*

Detta innebär motsatsvis att om kommunen äger all den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Bestämmelserna om exploateringsavtal gäller inte sådana avtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga.

Exempel på punkter som är med i bedömningen om ett exploateringsavtal ska tecknas kan vara komplexa genomförandefrågor, överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad till kommunen, ansvar för anläggande och kostnader för allmän plats och kommunal teknik samt parternas åtaganden som inte regleras på annat vis.

4.3 Utbyggnad av allmän plats och exploitörens kostnader

I detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats är kommunen ansvarig för anläggande och drift av den allmänna platsen som gator, parker med mera. Exploitören svarar normalt för kostnaden för utbyggnaden av allmänna platser. I avtalet regleras exploitörens åtagande att bekosta åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen på ett sådant sätt att de krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda som uppställs i byggnads-, VA-, miljölagstiftning, eller som kan vara sakligt befogade i övrigt för kommunens övertagande av drift på allmänplats. Exploitören tar reda på och ansöker om alla nödvändiga tillstånd som krävs för att genomföra detaljplanen inom kvarteretsmark.

Kommunens krav på den kommunala infrastrukturen beskrivs i exploateringsavtalet. Det kan handla om flytt av befintliga ledningar, anläggandet av VA – anläggning, marksaneringar, övriga lantmäteriförrättningar, arkeologiska utredningar med mera.

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap ska normalt den allmänna platsen inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). Exploitören ansvarar för utbyggnad och att anläggningarna inrättas som gemensamhetsanläggningar genom lantmäteriförrättning.

4.4 Marköverlåtelse

Mark eller annat utrymme som är utlagt som allmän plats i detaljplan överlåts av exploatören till kommunen. Ersättning ska utgå till exploatören. Vid beräkning av ersättning används ersättningsbestämmelser i expropriationslagen (1972:719). Överlåtelse av kommunal mark till exploatören ska ske till marknadsvärde i enlighet med punkt 3.4 *prissättning av mark*.

4.5 Säkerhet

Kommunen kan, om så erfordras ställa krav på säkerhet för exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhet kan ställas genom bankgaranti, pantbrev, moderbolagsborgen eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Säkerheten kan komma att ställas till vitesförpliktelser i exploateringsavtalet. Vitesförpliktelserna finns för att säkerställa att exploatören fullgör sina åtaganden.

4.6 Handläggning och tidsåtgång för framtagande av exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas måste exploateringsavtalet undertecknas av exploatören och kommunen. I de fall exploateringsavtal ingås innan en detaljplan vunnit laga kraft, ska alltid exploateringsavtalet vunnit laga kraft innan planen antas. Senast i samrådet bör avtalet vara klart så det kan redovisas jämte konsekvenser av att planen genomförs delvis eller helt med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska redovisas i samrådsskedet. Annars finns risk för att beslutet om att ingå exploateringsavtal överklagas enligt kommunallagens regler om laglighetsprövning vilket kan få till följd att planen vinner laga kraft men avtalet blir föremål för prövning eller till och med upphävt.

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

4.7 Andra avtal vid exploatering

Det finns andra avtal som kan komma att användas parallellt med exploateringsavtalet vid exploatering som inte avser kommunalägd mark.

Planavtal

Syftet med planavtalet är att reglera exploatörens ansvar för samtliga kostnader för att upprätta detaljplan. I detaljplanens kostnad ingår även nödvändiga utredningar såsom geoteknik, dagvatten, VA med mera. Planavtalet redovisar även en preliminär tidsplan för planarbetet. Planavgiften ska betalas in till kommunen enligt fastställd taxa.

VA-avtal

VA-avtal tecknas när en exploatering sker utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp om exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. I VA-avtalet regleras hur vatten- och avloppsutbyggnaden för planområdet ska utföras, anslutningspunktens läge samt övriga eventuella åtaganden som anslutningen medför. Kostnaden för anslutningen bestäms normalt av kommunens VA-taxa.