

# RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Dokumenttyp:	Policy
Diarienummer:	KS-2017/704
Beslutande nämnd:	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum:	2018-03-07
Giltighetstid:	2033-03-01
Dokumentansvarig:	Exploateringschef

---

# RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

## KNIVSTA KOMMUN

Enligt 6 kap. 9-42 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Antagna av kommunfullmäktige 2018-03-07, § 39.

### Innehåll

Inledning och Vision .....	3
Inledning.....	3
Vision 2025, Knivsta - där framtiden bor .....	3
Utgångspunkter vid exploatering .....	3
Definitioner .....	4
Exploateringsavtal .....	4
Allmän plats .....	4
Exploateringsområde.....	4
Handläggningsrutiner och beslutsgång .....	4
Beredning och beslut om exploateringsavtal .....	4
Knivsta kommuns riktlinjer för exploateringsavtal.....	5
Exploateringsavtalets innehåll.....	5
Kostnads- och ansvarsfördelning .....	5
Överlåtelse av mark.....	6
Anläggande av allmän plats och kostnader för exploaterings genomförande .....	6
Kostnad för framtagande av detaljplan .....	6
Värdeåterföring .....	6

---

## Inledning och Vision

### Inledning

I Plan- och bygglagen (PBL) finns det krav på att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal.

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet för de exploateringsavtal som ska reglera förutsättningar och ansvarsfördelning för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal tecknas för mark som inte ägs av kommunen. Riktlinjerna är vägledande för exploateringsavtal som upprättas inom Knivsta kommunen.

### Vision 2025, Knivsta - där framtiden bor

”Den moderna och kunskapsintensiva småstaden med förankring i en aktiv och levande landsbygd – mitt i tillväxtregionen Stockholm-Uppsala – skapar attraktionskraft både för boende och företag och befäster Knivsta som en föregångskommun för det hållbara samhället.”

Knivstas vision fastställd den 21 mars 2013, av ett enigt kommunfullmäktige. Visionen innebär bland annat att Knivsta ska växa till uppemot 25 000 invånare år 2025 och att en ökande andel av befolkningen arbetar i Knivsta. Viktigt är också att Knivsta ska utvecklas till en föregångskommun för det hållbara samhället.

### Utgångspunkter vid exploatering

- Knivsta kommun vill utvecklas i samklang med ”Vision 2025” och kommunens övergripande mål att växa på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.
- Kommunen har en uttalad ambition att uppnå bättre balans mellan antalet invånare och antalet arbetsplatser i kommunen.
- Kommunen strävar efter att en mångfald av aktörer ges möjlighet att bygga i Knivsta kommun.
- Kommunen och marknadens aktörer utvecklar tillsammans den goda staden beträffande storlek, gestaltning, varierade upplåtelseformer och innehåll.
- Kommunen inbjuder till och bejakar marknadsaktörers kreativitet som i samverkan med kommunen, näringslivet och invånarna har goda förutsättningar att utveckla en för så många som möjligt attraktiv stad.

### Kommunfullmäktige har antagit ett antal styrdokument som har direkt inverkan på samhällsplaneringen och utnyttjande av fysiska resurser:

- Översiktsplan
- Bostadsförsörjningsprogram
- Grönstrukturplan
- VA-strategi
- VA-plan
- Trafikstrategi

---

## Definitioner

### Exploateringsavtal

1 kap. 4 § PBL:

*”exploateringsavtal: 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”*

Exploateringsavtal kan således inte träffas för mark som ägs av kommunen. Ansvars- och kostnadsfrågor hanteras då exempelvis i ett köpeavtal.

### Allmän plats

1 kap. 4 § PBL:

*”allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov”*

### Exploateringsområde

Ett exploateringsområde är ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljplanelagt.

## Handläggningsrutiner och beslutsgång

### Beredning och beslut om exploateringsavtal

- Kommunens mark- och exploateringsenhet handlägger, förvaltar och följer upp exploateringsavtal.
- I detaljplanen ska det framgå av planbeskrivningen som presenteras i samrådskedet om kommunen avser att ingå exploateringsavtal för detaljplanens genomförande.
- I samband med samrådet för detaljplanen ska kommunen redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll för exploitören.
- Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploitören samt godkänt av Kommunstyrelsen senast vid detaljplanens antagande.

# Knivsta kommuns riktlinjer för exploateringsavtal

## Exploateringsavtalets innehåll

Avtalet ska beröra parternas skyldigheter och vilken ansvarsfördelning som föreligger mellan kommunen och exploatören.

Av avtalet bör det framgå:

- Avtalsområdets avgränsning
- Fördelning av utgifter och inkomster för genomförande av exploateringen
- Utförande och finansiering av allmän plats, annan nödvändig infrastruktur och avhjälpande av markförorening eller andra nödvändiga skyddsåtgärder
- Utformning av allmän plats
- Tidpunkt för färdigställande och planerad utbyggnadstakt
- Eventuell etappindelning
- Marköverlåtelse
- Ansökan om lantmäteriförrättningar
- Kontroller för uppföljning av avtalet
- Ekonomisk garanti och säkerhet för att avtalet fullföljs
- Förfarandet vid tvist
- Villkor för överlåtelse

Avtalet kan också reglera:

- Parternas gemensamma avsikter och förhoppningar
- Åtagande rörande parkeringslösningar, ”bilpool” etc.
- Kommunens behov av bostäder och lokaler

## Kostnads- och ansvarsfördelning

Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder för genomförandet av sin andel av detaljplanen. I det ingår även kostnader för det som kommunen enligt planen är ansvariga för, till exempel anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För att säkerställa genomförandet av planen tecknas exploateringsavtalet innan detaljplanen antas.

Exploatören kan även behöva bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt. Det gäller till exempel av- och påfarter eller annan nödvändig teknisk infrastruktur.

Om det finns flera exploatörer inom samma exploateringsområde sker kostnadsfördelningen normalt enligt den andel av bruttoarean i kvadratmeter byggrätt som detaljplanen medger. Om detaljplanen medger olika typer av markanvändning ska kostnadsfördelningen ske på annat skäligt sätt.

Exempel på kostnader som krävs för genomförandet av en detaljplan är lantmäteriförrättningar, skyddsåtgärder, utredningar, marksanering, ledningsflytt, avgifter för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el, tele, fiber samt annan teknisk infrastruktur m.m.

## **Överlåtelse av mark**

Följande grundprinciper ska gälla. I särskilda fall kan annat avtalas.

- Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och områden för teknisk infrastruktur (E-område) ska överlåtas till kommunen.
- Överlåtelse av övrig mark ska ersättas enligt överenskommelse mellan parterna.

## **Anläggande av allmän plats och kostnader för exploaterings genomförande**

Kommunen ansvarar för utformning och anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kostnaden beräknas till ett fast pris av kommunen, en så kallad exploateringsavgift. Kostnaden ska erläggas av exploatören innan anläggandet av allmän plats kan påbörjas. I vissa fall kan etappindelad fakturering bli aktuell.

## **Kostnad för framtagande av detaljplan**

Kostnader för framtagande av detaljplanen regleras inte av exploateringsavtalet. Kommunens planenhet hanterar regleringen av den kostnaden i särskilda avtal med exploatören.

## **Värdeåterföring**

Bestämmelser om värdeåterföring enligt propositionen 2016/17:45 trädde i kraft den 1 april 2017. Beslutet innebär att kommuner ges möjlighet till värdeåterföring i samband med satsningar på transportinfrastruktur.

Om en kommuns medfinansiering av statlig eller landstingskommunal transportinfrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur som inte anses nödvändig för genomförande av detaljplanen medför att fastighet som omfattas av detaljplanen med skäl kan antas öka i värde, får ett exploateringsavtal 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. Statens offentliga utredningar SOU 2015:60.