

§ 146

Dnr KS 2021/00386-1.3.2

Beslut - Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Reviderade riktlinjer för exploateringsavtal antas.

Ärendebeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap. 39 § ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, om kommunen avser att ingå sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för exploateringsavtal den 2 februari 2017.

Genom en lagändring per den 1 april 2017 har bestämmelsen i PBL kompletterats med att riktlinjerna även ska ange grundläggande principer för uttag av medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning.

Mot bakgrund av ovanstående har fastighetsnämnden den 23 mars 2021 beslutat att ”föreslå kommunfullmäktige att anta reviderade riktlinjer för exploateringsavtal”.

Ändringen består i att möjligheten för staden att ta ut medfinansieringsersättning har tillförts. De ändrade riktlinjerna ersätter tidigare beslutade riktlinjer.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Reviderade riktlinjer för exploateringsavtal antas.

Kopia till

Fastighetsnämnden



Kommunstyrelsen
Helena Felldin
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till
Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Reviderade riktlinjer för exploateringsavtal antas.

Ärendebeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap. 39 § ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, om kommunen avser att ingå sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för exploateringsavtal den 2 februari 2017.

Genom en lagändring per den 1 april 2017 har bestämmelsen i PBL kompletterats med att riktlinjerna även ska ange grundläggande principer för uttag av medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning.

Mot bakgrund av ovanstående har fastighetsnämnden den 23 mars 2021 beslutat att ”föreslå kommunfullmäktige att anta reviderade riktlinjer för exploateringsavtal”.

Ändringen består i att möjligheten för staden att ta ut medfinansieringsersättning har tillförts. De ändrade riktlinjerna ersätter tidigare beslutade riktlinjer.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap. 39 § ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, om kommunen avser att ingå sådana avtal. Exploateringsavtal är avtal som rör genomförandet av detaljplan vad gäller mark som inte ägs av en kommun. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Exploateringsavtal kan till exempel reglera ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för exploateringsavtal den 2 februari 2017.

Genom en lagändring per den 1 april 2017 har bestämmelsen i PBL kompletterats med att riktlinjerna även ska ange grundläggande principer för

uttag av medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. En förutsättning för att kommunen ska kunna ta ut sådan ersättning är att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att byggherrens eller fastighetsägarens fastighet kan antas öka i värde på grund av åtgärden.

I Kopparlunden pågår för närvarande arbete med tre av totalt fyra detaljplaner. Innan detaljplanerna tas upp för antagande hos behörig instans inom staden ska samtliga berörda fastighetsägare teckna exploateringsavtal med staden för att reglera kostnadsfördelningen för anläggande av allmän platsmark i området. I den detaljplan som ligger längst norrut finns krav på att vägräcke längs E18 uppgraderas till en högre säkerhetsklass. Detta är något som Trafikverket kommer att genomföra, men staden behöver gå in som finansiär. Då detta är en åtgärd som är direkt uppkommen på grund av fastighetsägarnas tilltänkta byggnation, samt höjer värdet på fastighetsägarnas fastigheter, vill staden ha möjlighet att i exploateringsavtal ta ut denna kostnad genom medfinansieringsersättning.

Mot bakgrund av ovanstående reviderade riktlinjer för exploateringsavtal tagits fram av fastighetsnämnden. Ändringen består i att möjligheten för staden att ta ut medfinansieringsersättning har tillförts.

Riktlinjerna är i behov av en mer omfattande genomgång framöver och teknik- och fastighetsförvaltningen kommer att återkomma med förslag på nya riktlinjer. I en sådan genomgång kommer också ingå en geografisk översyn av områden där frågan om medfinansieringsersättning kan aktualiseras. Om det finns sådana områden kommer förvaltningen redovisa dessa geografiskt och också beskriva principerna för ersättningsbestämmande ytterligare.

Juridisk bedömning

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Beslutet innebär att kommunen har möjlighet att ta ut en medfinansieringskostnad av en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Direktör Strategisk
samhällsutveckling
Christin Tjärnheden



Fastighetsnämnden

Sammanträdesprotokoll § 83

Sammanträdesdatum	23 mars 2021
Plats och tid	Digitalt via Microsoft Teams, kl 14:00-17:35
Tjänstgörande ledamöter	Jesper Brandberg (L), Ordförande Staffan Jansson (S), 1:e vice ordförande Eleonore Lundkvist (M), 2:e vice ordförande Maria Kesselring (S) Elisabeth Sannesjö (C) Håkan Wretljung (MP) Elisabeth Unell (M) Eric Söderberg (KD)
Tjänstgörande ersättare	Ari Lindberg (SD) tjänstgör istället för Sven Jonsson (SD)

Vid protokollet Linda Everland

Justeras

Paragrafen justerades omedelbart vid sammanträdet.

VÄSTERÅS STAD

Anslagsbevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Protokoll från Fastighetsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-03-23

Justeringsdatum 2021-03-23

Anslagsdatum 2021-03-25

Datum för nedtagande

Förvaringsplats Teknik- och fastighetsförvaltningen, stadshuset.

Frånvarande ledamöter

Sven Jonsson (SD)

Närvarande ersättare

Jazmin Pettersson (S)

Per Bodlund (L)

Thomas Olsson (L)

Anders Ohlsson (M)

Övriga närvarande

Hans Näslund, direktör

Frederick Cederborg, biträdande direktör

Antonio Ameijenda, mark- och exploateringschef

Madeleine Ramberg, nämndsekreterare

Linda Everland, nämndsekreterare

Josefin Kjellström, projektledare

Ulf Palm, kommunikationsstrateg

§ 83

Dnr FN 2021/00057-1.3.2

Beslut - Ändring av stadens riktlinjer för exploateringsavtal

Beslut

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta reviderade riktlinjer för exploateringsavtal.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendebeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap. 39 § ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, om kommunen avser att ingå sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för exploateringsavtal den 2 februari 2017.

Genom en lagändring per den 1 april 2017 har bestämmelsen i PBL kompletterats med att riktlinjerna även ska ange grundläggande principer för uttag av medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.

Mot bakgrund av ovanstående har förvaltningen tagit fram förslag på ändrade riktlinjer för exploateringsavtal. Ändringen består i att möjligheten för staden att ta ut medfinansieringsersättning har tillförts. De ändrade riktlinjerna ersätter tidigare beslutade riktlinjer.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har till nämnden lämnat följande beslut:

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta reviderade riktlinjer för exploateringsavtal.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Kopia till

Kommunfullmäktige



Teknik- och fastighetsförvaltningen
Josefin Kjellström
Epost: josefin.kjellstrom@vasteras.se

Kopia till
Kommunfullmäktige

Fastighetsnämnden

Tjänsteutlåtande - Ändring av stadens Riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta reviderade riktlinjer för exploateringsavtal.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendebeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap. 39 § ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, om kommunen avser att ingå sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för exploateringsavtal den 2 februari 2017.

Genom en lagändring per den 1 april 2017 har bestämmelsen i PBL kompletterats med att riktlinjerna även ska ange grundläggande principer för uttag av medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.

Mot bakgrund av ovanstående har förvaltningen tagit fram förslag på ändrade riktlinjer för exploateringsavtal. Ändringen består i att möjligheten för staden att ta ut medfinansieringsersättning har tillförts. De ändrade riktlinjerna ersätter tidigare beslutade riktlinjer.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap. 39 § ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, om kommunen avser att ingå sådana avtal. Exploateringsavtal är avtal som rör genomförandet av detaljplan vad gäller mark som inte ägs av en kommun. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Exploateringsavtal kan till exempel reglera ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra

allmänna platser. Kommunfullmäktige beslutade om riktlinjer för exploateringsavtal den 2 februari 2017.

Genom en lagändring per den 1 april 2017 har bestämmelsen i PBL kompletterats med att riktlinjerna även ska ange grundläggande principer för uttag av medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. En förutsättning för att kommunen ska kunna ta ut sådan ersättning är att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att byggherrens eller fastighetsägarens fastighet kan antas öka i värde på grund av åtgärden.

I Kopparlunden pågår för närvarande arbete med tre av totalt fyra detaljplaner. Innan detaljplanerna tas upp för antagande hos behörig instans inom staden ska samtliga berörda fastighetsägare teckna exploateringsavtal med staden för att reglera kostnadsfördelningen för anläggande av allmän platsmark i området. I den detaljplan som ligger längst norrut finns krav på att vägräcke längs E18 uppgraderas till en högre säkerhetsklass. Detta är något som Trafikverket kommer att genomföra, men staden behöver gå in som finansiär. Då detta är en åtgärd som är direkt uppkommen på grund av fastighetsägarnas tilltänkta byggnation, samt höjer värdet på fastighetsägarnas fastigheter, vill staden ha möjlighet att i exploateringsavtal ta ut denna kostnad genom medfinansieringsersättning.

Mot bakgrund av ovanstående har förvaltningen tagit fram förslag på reviderade riktlinjer för exploateringsavtal. Ändringen består i att möjligheten för staden att ta ut medfinansieringsersättning har tillförts.

Planen är att fastighetsnämnden tar beslut den 23 mars 2021, om att föreslå kommunfullmäktige att anta reviderade riktlinjer. Därefter kan kommunstyrelsen ta beslut den 31 mars och därpå kan kommunfullmäktige den 15 april anta reviderade riktlinjer.

Riktlinjerna är i behov av en mer omfattande genomgång framöver och förvaltningen kommer att återkomma med förslag på nya riktlinjer. I en sådan genomgång kommer också ingå en geografisk översyn av områden där frågan om medfinansieringsersättning kan aktualiseras. Om det finns sådana områden kommer förvaltningen redovisa dessa geografiskt och också beskriva principerna för ersättningens bestämmande ytterligare.

Hans Näslund

Direktör

Antonio Ameijenda

Enhetschef

Program
Policy
Handlingsplan
Riktlinje



Riktlinjer för Exploateringsavtal

Revidering – 2021-03-01

Kommentar [KJ1]: Tillägg/revidering i riktlinjerna är gulmarkerade i dokumentet.

Beslutad av Kommunfullmäktige XXX

DNR: XXX

FÖRSLAG



VÄSTERÅS STAD

Innehåll

Vad är ett exploateringsavtal?	3
Exploateringsavtalets innehåll	3
Principer för kostnadsfördelning.....	3
PLANLÄGGNING.....	3
ALLMÄN PLATSMARK, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR M.M.	4
MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING	4
När ingår Västerås stad exploateringsavtal?	4
Tidsmässig och formell beredning.....	4
Utformningskrav.....	4
Exploateringsbidrag och säkerhet	5
Ansvarig nämnd.....	5
Ansvar inom Västerås stad.....	5
Kontakt	6

FÖRSLAG

Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtalets innehåll

Enligt 6 kap 40 § PBL får ett exploateringsavtal 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.

Nödvändiga åtgärder omfattar åtgärder som är direkt föranledda av detaljplanen, t.ex. åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett exploateringsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering eller andra investeringar inom teknisk infrastruktur.

Ett exploateringsavtal får också omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Sammantaget ska de åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

När detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad kan exploateringsavtalet även avse ersättning för åtgärder som genomförts före avtalets ingående. Detta kan förekomma om åtgärderna är en förutsättning för eller konsekvens av aktuell detaljplan. Avtal om medfinansieringsersättning kan ingås för redan vidtagna åtgärder även när det inte är fråga om etappvis utbyggnad.

Exploateringsavtalen får däremot inte innehålla åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren att helt eller delvis bekosta sådana anläggningar i form av lokaler för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla.

Exploateringsavtalen kan reglera förhållanden som inte är av ekonomisk art exempelvis utformningen av allmänna platser.

Principer för kostnadsfördelning

PLANLÄGGNING

Kostnader för planläggning finansieras av de byggherrar/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Separata planavtal upprättas.

ALLMÄN PLATSMARK, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR M.M.

Byggherren/fastighetsägaren kan i exploateringsavtalet åläggas att bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det kan i enlighet med 6 kap 40 § PBL handla om utbyggnad av allmän plats, allmänna anläggningar eller andra åtgärder, under förutsättning att de står i rimligt förhållande till byggherrens/fastighetsägarens nytta av detaljplanen.

Exempel på åtgärder som kan regleras i exploateringsavtalet är: gator, torg, passager, bullerplank och cirkulationsplatser.

I enlighet med PBL:s bestämmelser kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna anläggningar samt övriga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande att fördelas skäligt mellan staden och byggherren/fastighetsägaren.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

Medfinansieringsersättningen avser en ersättning som en byggherre/fastighetsägare i ett exploateringsavtal åtar sig att betala för en del av den kostnad som kommunen har för bidrag till en viss järnväg eller väg som staten eller regionen ansvarar för. Ersättningen får inte överstiga den kostnad som kommunen har för bidraget till infrastrukturen i fråga.

När ingår Västerås stad exploateringsavtal?

Västerås stad tecknar exploateringsavtal när det krävs för att reglera byggherrens/fastighetsägarens åtaganden vid genomförandet av detaljplaner på privatägd mark.

I de fall exploateringen ska ske på mark som ägs av kommunen tecknas ett köpe- och genomförandeavtal för att säkerställa detaljplanens genomförande. Se mer i stadens riktlinjer för markanvisning.

Tidsmässig och formell beredning

Behovet av åtgärder på allmän plats ska diskuteras tidigt i detaljplaneprocessen. Avtalsförhandlingarna ska vara slutförda och parterna ska ha tecknat ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

I det fall staden inte avser ingå något exploateringsavtal ska detta framgå av planhandlingarna.

Utformningskrav

Exploateringsavtalet ska säkerställa att allmän platsmark, allmänna anläggningar med mera anläggs i enlighet med stadens krav på standard samt teknisk och

eventuellt även estetisk utformning. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas under detaljplaneprocessen.

Exploateringsbidrag och säkerhet

För gator och annan allmän plats som staden har ansvar att bygga ut, begär staden antingen ett preliminärt exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden, eller att säkerhet ställs för betalning i form av en bankgaranti eller liknande för motsvarande belopp. Om det är fråga om mindre utbyggnader vill staden normalt att exploatören betalar ett exploateringsbidrag för hela kostnaden för utbyggnaden innan detaljplanen antas. Då behövs ingen bankgaranti eller liknande.

I de fall kommunen ska medfinansiera kostnader för väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för begär kommunen ett bidrag utifrån den värdeökning som kan anses uppkomma för byggherrens/fastighetsägarens fastighet. Gällande betalning och säkerhet för bidraget tillämpas samma princip som för exploateringsbidrag.

Ansvarig nämnd

Inom Västerås stad ansvarar fastighetsnämnden för att teckna exploateringsavtal.

Ansvar inom Västerås stad

KOMMUNSTYRELSEN är en politisk tillsatt styrelse som leder och samordnar utvecklingen i kommunen, bland annat inom mark- och bostadspolitiken, den översiktliga strategiska planeringen av mark, bostäder och vattenförsörjning och strategiska exploaterings-, fastighets- och etableringsfrågor.

STADSLEDNINGSKONTORET är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i kommunstyrelsen.

FASTIGHETSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd med stadens samlade fastighetsägaransvar som bland annat beslutar i löpande mark- och exploateringsfrågor. Fastighetsnämnden ansvarar för stadens markanvisningar.

TEKNISKA NÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som beslutar om frågor som rör gator och parker, trafik- och parkeringsfrågor, gatu- och torghandel, avfalls- och återvinningsverksamhet med mera.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i fastighetsnämnden och tekniska nämnden.

BYGGNADSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som ansvarar för fysisk detaljplanering och bygglov.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i byggnadsnämnden. Inom förvaltningen finns även kommunens lantmäterimyndighet.

Kontakt

Teknik- och Fastighetsförvaltningen,
Mark & Exploatering
Stadshuset 721 87
Västerås

Besöksadress: Stadshusentrén, Fiskartorget

Kontaktcenter: 021-39 00 00

E-post: fastighetsnamnd@vasteras.se
fornamn.efternamn@vasteras.se

FÖRSLAG

FÖRSLAG



VÄSTERÅS STAD

Kontaktcenter: 021-39 00 00

www.vasteras.se