

Riktlinjer för exploatering.

Inkluderat riktlinjer för markanvisning och
riktlinjer för exploateringsavtal



PROGRAM

Uttrycker värdegrund och önskvärd utveckling av verksamheten.

POLICY

Uttrycker ett värdegrundsbaserat förhållningssätt och principer för vägledning.

STRATEGI

Konkretiserar ett program eller en policy och utgör en grund för Prioritering.

HANDLINGSPLAN

Beskriver konkreta mål och åtgärder.

RIKTLINJER

Säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande.

Beslutad av Kommunfullmäktige, den 12 juni 2023, § 224

Dokumentansvarig på politisk nivå: Kommunstyrelsen
Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Exploateringschef

Sammanfattning

I riktlinjerna finns ställningstaganden för hur vi i Örebro kommun ska arbeta med frågor som rör exploatering. Det framgår av lagen att alla kommuner som avser att genomföra markanvisningar eller ingå exploateringsavtal, ska anta riktlinjer för markanvisning (inkl. principer för markprissättning) respektive riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjer för hantering av förorenad mark vid markförsäljning verkar främst som ett förtydligande av ställningstaganden från andra styrdokument inom kommunen.

Innehåll

1. Exploatering	5
2. Riktlinjer för markanvisning	6
2.1. Definition, markanvisning.....	6
2.1.1. Direkt markupplåtelse eller marköverlåtelse.....	6
2.1.2. Markprissättning.....	6
2.2. Örebro kommuns modell för markanvisning.....	6
2.2.1. Örebromodellen	7
2.3. Urvalsförfarande	8
3. Riktlinjer för prissättning av mark	10
3.1.1. Tomter för flerbostadsbus.....	10
3.1.2. Tomter för småbus	10
3.1.3. Tomter för verksamheter.....	10
3.1.4. Tomter för specialenheter	10
3.2. Prissättning vid friköp av fastigheter med tomträtt.....	11
3.2.1. Friköp för flerbostadsbus.....	11
3.2.2. Friköp för småbus.....	11
3.2.3. Friköp för verksamheter.....	11
3.2.4. Friköp för specialenheter.....	11
3.3. Prissättning för avgälder till tomträtter.....	11
3.3.1. Avgälder för flerbostadsbus (vanligen typkod 222, 320-325, 381, 825).....	11
3.3.2. Avgälder för småbus (vanligen typkod, 220, 299)	11
3.3.3. Avgälder för verksamheter (vanligen typkod 400-499).....	11
3.3.4. Avgälder för specialenheter.....	11
4. Riktlinjer för hantering av förorenad mark vid markförsäljning	12
5. Riktlinjer för exploateringsavtal	13
5.1. Definition.....	13
5.2. Syfte och arbetsgång	13
5.3. Innehåll i exploateringsavtalet.....	13
5.3.1. Medfinansieringsersättning.....	14

1. Exploatering

Begreppet exploatering innebär, i sammanhang som rör mark och fastigheter, att förändra dess användning. Avsikten med exploatering är att förädla marken för olika ändamål. Med exploatering avses således åtgärder för att förvärva, bearbeta och iordningställa mark för att kunna bygga bostäder, butiker, kontor, industrier och andra verksamhetslokaler. I samband med exploatering ingår även att samordna kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA-system, värmeanläggningar, elsystem mm. Exploateringen sker inom ett avgränsat markområde som är detaljplanelagt, ett så kallat exploateringsområde.

Översiktsplanen

För att bedriva arbetet med exploatering inom Örebro kommun finns ett antal förutsättningar att utgå ifrån. Översiktsplanen är det styrdokument som anger vägledning för den långsiktiga användningen av kommunens mark- och vattenområden och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Vid beslut om kommande planläggning ska alltid översiktsplanen ligga till grund och tas i beaktande.

Markreserv

En viktig förutsättning för att exploatering inom Örebros kommunala verksamhet ska kunna fortsätta, i samma linje som idag, är att fortsätta förvärva mark till markreserven för dagens och framtidens behov. Förvärv av mark bör i första hand ske långsiktigt. Markförvärv eftersträvas därför genomföras i så tidiga skeden som möjligt i förhållande till tänkt tid för exploatering. Saluförs intressanta fastigheter, eller mark för ett visst behov behöver tillgodoses inom kommunen, kan markförvärv ske alldeles innan ansökan om planläggning eller annat genomförande. Vid markförvärv ska inköp av marken utföras till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppnås genom anbud på en öppen och fri marknad, värdering av extern och oberoende fastighetsvärderare eller genom att i övrigt kunna påvisa att man agerat rationellt och utifrån branschvedertagna metoder (t.ex. genom att kunna påvisa stöd av en positiv exploateringskalkyl). Även i de fall där kommunen förvärvar mark i en öppen budgivning eller med stöd av värdering bör en exploateringskalkyl tas fram där så är möjligt, detta för att kunna säkerställa genomförbarheten för kommande exploatering.

Planreserv

Mark som inom kommunens ägo och är detaljplanelagd för byggnation för planreserv. Örebro kommun kan i rollen som fastighetsägare ansöka om att planlägga mark från markreserven för att ingå i planreserven. Planreservens mark används för att möta marknadens, bostadsförsörjningens och flera andra behov som behöver tillgodoses inom kommunen.

2. Riktlinjer för markanvisning

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar* (SFS 2014:899) som har betydelse för kommunerna när det gäller markanvisningar. De nya reglerna började gälla från den 1 januari 2015, med vissa övergångsbestämmelser.

2.1. Definition, markanvisning

I lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras begreppet markanvisning enligt följande:

”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.”

Vidare framgår det av lagen att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för denna verksamhet. Riktlinjerna ska beskriva *”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”*.

Lagen definierar inte *hur* arbetet med markanvisning ska gå till utan kommunen är fri att själv forma sina processer så länge dessa beskrivs i fastslagna riktlinjer. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

2.1.1. Direkt markupplåtelse eller marköverlåtelse

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar omfattar inte sådan direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomträttsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. Skälet till detta är att en markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt inte föregås av att byggherren har *”ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse”*. När Örebro kommun t.ex. säljer en tomt för villabebyggelse innehåller inte försäljningsprocessen en period där köparen och kommunen förhandlar om byggnadens utformning utan tomten säljs genom en direkt marköverlåtelse.

2.1.2. Markprissättning

I avsnittet *Riktlinjer för prissättning av mark*, anges hur prissättning av tomter vid försäljningar regleras, oavsett om dessa sker via direkt marköverlåtelse eller markanvisning (se avsnitt 3). Tillsammans med *Riktlinjer för markanvisning* uppfyller de kraven som ställs på kommunen i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899).

2.2. Örebro kommuns modell för markanvisning

Det traditionella sättet att bedriva markanvisning på bland svenska kommuner är att mark, som ännu inte detaljplanerats för sitt avsedda ändamål, anvisas till en köpare. Marken överläts direkt när detaljplanen är klar, och kommunen förlorar samtidigt kontrollen över takten på genomförandet – detta avgörs av den nya ägarens ambitioner, kapacitet och ekonomi. Markanvisningsavtalet som tecknas i tidigt skede reglerar bland annat arbetet med att arbeta fram en detaljplan som sedan ska möjliggöra den bebyggelse som köparen har för avsikt att genomföra. Detaljplaneprocessen är dock ofta tidskrävande och förknippad med mycket risk för både exploitör och kommun. Resultatet är inte sällan att så kallade byggrätter inte utnyttjas för att bygga t.ex. bostäder i den takt som en växande stad behöver.

I syfte att vara snabba och att skapa detaljplaner som har flexibilitet för framtiden, men ändå ha kontroll över vad som byggs när kommunen säljer mark har Örebro kommun sedan länge utvecklat en egen modell för markanvisning som skiljer sig något från den ovan beskrivna. Örebro kommuns arbete med markanvisningar är väl etablerad med kontinuerligt pågående anvisningar som ett redskap för att möjliggöra byggandet av nya byggnader för bostäder, skolor, kontor, handel, industri och så vidare. Varje år tecknas ett stort antal avtal med byggherrar i syfte att möjliggöra försäljning av mark och byggnation.

2.2.1. Örebromodellen

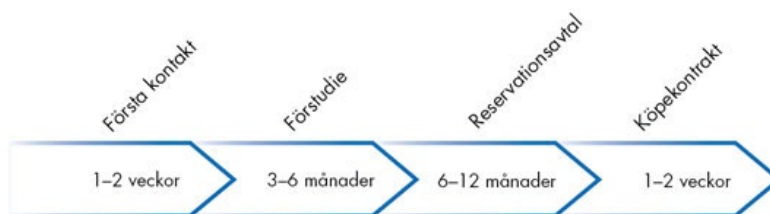


Bild 1: Illustration över processen för försäljning av mark via Örebromodellen

Örebromodellen används som markanvisningsmetod vid försäljning av mark för verksamheter, flerbostadshus, vissa småhus och specialfastigheter. Modellen bygger på en avtalskedja med tre steg: förstudie, reservationsavtal (markanvisningsavtal) och köpekontrakt. Kedjan ser lika ut vid samtliga markanvisningar. Det uttalade syftet med modellen är:

- Att säkerställa att marken bebyggs och inte läggs ”på lager” hos någon enskild intressent.
- Att undvika markspekulation samtidigt som markpriserna är marknadsneutrala.
- Att kommunen ska kunna påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform.

Fördelar med modellen för byggherren kan bl.a. vara att:

- Planrisken är redan hanterad.
- Byggherren/aktören styr själv tidplanen i hög grad från markanvisning till byggstart.
- Förutsägbar prissättning av mark
- Full betalning av köpeskillingen erläggs först efter byggstart.

Beslut om Förstudie

Beslut om förstudien innebär att kommunen, under en begränsad tid, gör ett ensidigt åtagande att inte sälja en viss tomt till något annat företag än den aktuella byggherren. Förstudietiden är normalt begränsad till 3–6 månader men kan även i vissa fall löpa över en längre period.

Byggherren betalar ingenting till kommunen under förstudietiden, men förväntas under förstudietiden presentera ett förslag på hur och vad denne tänker bygga (förstudie). Projekt utformas i en kontinuerlig dialog med tjänstemän på stadsbyggnad. När kommunen och byggherren är överens om en lämplig utformning av bebyggelsen tecknas reservationsavtal (markanvisningsavtal), där förstudien läggs med som en bilaga till avtalet.

Reservationsavtal

Reservationsavtalet (markanvisningsavtalet) är ett avtal mellan byggherren och Örebro kommun som normalt är tidsbegränsat till 6–12 månader, beroende av projektets art.

Avtalet innebär att kommunen förbinder sig att sälja tomten till byggherren, under förutsättning att två villkor uppfylls av byggherren innan reservationstidens slut.

Byggherren ska:

- Söka och få beviljat bygglov för sitt projekt i överensstämmelse med förstudien, som genom reservationsavtalet formellt godkänns av kommunen.
- Påbörja byggnationen på tomten.

För reservationen betalar byggherren normalt 10 procent av det slutliga försäljningspriset per år. Reservationsavgiften räknas av mot priset, om köpeavtalet skrivs inom reservationstiden. Genomför inte byggherren projektet inom den avtalade reservationstiden betalas inte reservationsavgiften tillbaka. Uppfylls de uppställda kraven inom reservationstiden övergår markanvisningen i tecknandet av ett köpekontrakt.

Köpekontrakt

Örebro kommun ser på köpekontraktet som en verkställighet av reservationsavtalet. Det är först när det slutliga köpekontraktet är tecknat, som byggherren betalar hela köpeskillingen (minus erlagd reservationsavgift). När kommunen har erhållit betalningen upprättas ett köpebrev. Efter det är det möjligt för byggherren att lagfara och in-teckna fastigheten.

2.3. Urvalsförfarande

När det finns flera intressenter för samma område görs ett urvalsarbete där hänsyn tas till flera kriterier. Örebro kommun eftersträvar vid valet av byggherre en mångfald bland bostadsproducenter i Örebro för att det ska finnas goda konkurrensförhållanden på marknaden. Urvalet tar hänsyn till t.ex. tidigare genomförda projekt samt nytänkande eller engagemang för att skapa bra livs-, boende-, verksamhets- och stadsmiljöer. Örebro kommun eftersträvar även en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer för att skapa en varierad, levande stadsmiljö samt ett hållbart samhälle. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Örebros utveckling.

Markanvisningsmetoden kan skilja sig åt beroende på projekt samt vilken användning som tillåts på fastigheten. Valet av metod för att välja ut vilka intressenter som ska få möjlighet till markanvisning genom Örebromodellen, och inleda en förstudie, avgörs från anvisning till anvisning. De metoder som Örebro kommun använder för att starta en markanvisning är följande:

Jämförelseförfarande

Ett jämförelseförfarande är den mest frekvent använda markanvisningsmetoden i Örebro kommun. Vid den metoden bjuds exploatörer in att lämna intresseanmälan med förslag på projekt inom ett specifikt markområde eller för en specifik fastighet. Inbjudan innehåller förutsättningar för inlämning av förslag samt vilken inriktning på projekt som önskas. De inlämnade intresseanmälningarna viktas och bedöms efter ett antal urvalskriterier och därefter väljs de mest intressanta förslaget/-en ut. Vinnande förslag tilldelas förstudie med kommunen.

Markanvisningstävling

En markanvisningstävling vänder sig till exploatörer som vill vara med och utveckla attraktiv kommunal mark. Syftet är att få fram så bra förslag som möjligt på hur ett område kan exploateras. Förslagen ska utgå från de förutsättningar som kommunen ger. Vinnande förslag tecknar ett reservationsavtal med kommunen för att starta genomförandet av förslaget. Förstudieskedet blir därmed inte aktuellt. Reservationsavtalsprocessen kan, vid en markanvisningstävling, även inbegripa detaljplaneläggning av den aktuella tomten.

Anbudsförfarande

Örebro kommun erbjuder här mark till försäljning via en öppen anbudsinbjudan. Detta alternativ kan vara aktuellt då kommunen själv står som slutlig hyresgäst av fastigheten och byggnaden för kommunal verksamhet. Marken tilldelas i detta förfarande det anbud som kommer bäst ut vid bedömningen av de olika anbuden i förhållande till, på förväg uppsatta kriterier och viktningar av dessa. Vinnande förslag tecknar ett reservationsavtal med kommunen för att starta genomförandet av förslaget. Förstudieskedet blir därmed inte aktuellt.

Direktanvisning

Vid direktanvisning kan motivet till val av byggherre vara att öka konkurrensen, det vill säga att marktilldelningen går till en byggherre som saknar projekt i Örebro eller för att just den byggherren är intressant av andra skäl. Inom kommunen kan det finnas intresse i att möjliggöra för särskilt prioriterade projekt som t.ex. inriktning på social inkludering, vissa ägandeformer, påverkan på klimatet, att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice eller etablering av företag av särskild vikt för näringslivet.

3. Riktlinjer för prissättning av mark

Försäljning av kommunalägd mark ska bland annat ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler och kommunallagen, vilket generellt innebär marknadspris. Dessa riktlinjer syftar till att sammanfatta gällande principer för prissättning av mark och göra vissa nödvändiga förtydliganden.

3.1.1. Tomter för flerbostadshus

Huvudprincipen är att tomter för flerbostadshus prissätts utifrån den maximala byggrätten (BTA) som detaljplanen tillåter. Värdet per kvm BTA anges zonvis enligt nedanstående tabell och kartan i bilaga 1, Zonpriskartan.

År 2023, kr/BTA	Zon				
	1	2	3	4	5
Hyresrätt	Värdering/anbud	2 140	1 190	950	Värdering/anbud
Äganderätt, BR	Värdering/anbud	3 330	2 140	1 660	Värdering/anbud

Tabell 1: Zonvis prissättning

Priset per kvm BTA räknas upp årligen med Byggekostnadsindex (BKI) för flerbostadshus (totalt, exkl. löneglidning och moms).

För tomter som är belägna inom detaljplaner utan angiven exploateringsgrad, eller annan tydlig begränsning av byggrätten, ska prissättningen ske genom marknadsvärdering. Dessa värderingar sker i första hand individuellt per försäljning av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns.

3.1.2. Tomter för småhus

Friliggande enbostadshustomter säljes till marknadsvärde. Tomter för kedjehus, radhus och parhus värderas i första hand som tomter för flerbostadshus.

3.1.3. Tomter för verksamheter

Prissättningen av verksamhetsmark följer två olika principer beroende på den avsedda användningen.

För mark som till övervägande del är avsett för kontor, centrumändamål eller vård ska prissättning ske i enlighet med bestämmelserna om flerbostadshus under punkt 3.1.1. pris för hyresrätt.

För mark som till övervägande del är avsett för handel, industri eller lager ska prissättning ske områdesvis genom marknadsvärdering. Dessa värderingar utförs i första hand per detaljplan eller exploateringsområde av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns. Värdet anges här i kr/kvm tomtarea.

3.1.4. Tomter för specialenheter

Prissättningen av tomter för övriga ändamål än ovanstående punkter exempelvis skola, tekniska anläggningar, kyrkor/begravning, idrott, friluftsområde, etc., här kallade specialenheter, sker genom marknadsvärdering. Dessa värderingar sker i första hand individuellt per försäljning av en extern och oberoende fastighetsvärderare, men interna värderingar kan utföras där underlag från tidigare externa värderingar finns.

3.2. Prissättning vid friköp av fastigheter med tomträtt

3.2.1. Friköp för flerbostadshus

Friköpspriset för flerbostadshus beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för flerbostadshus under punkt 3.1.1. Om extraordinära omständigheter finns som omöjliggör ett fullt utnyttjande av byggrätten kan i vissa fall prissättning ske utifrån den bruttoarea som är möjlig att utnyttja. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering i zon 1 och 5.

3.2.2. Friköp för småhus

Friköpspriset är 73% av marktaxeringsvärdet från 2009 års taxering. Om gällande marktaxeringsvärde understiger 2009 års marktaxeringsvärde ska det lägre värdet användas i beräkningen av friköpspriset.

3.2.3. Friköp för verksamheter

Friköpspriset för verksamheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för verksamheter under punkt 3.1.3. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering.

3.2.4. Friköp för specialenheter

Friköpspriset för verksamheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för specialenheter under punkt 3.1.4. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering.

3.3. Prissättning för avgälder till tomträtter

3.3.1. Avgälder för flerbostadshus (vanligen typkod 222, 320-325, 381, 825)

Avgäldsunderlaget för flerbostadshus beräknas utifrån den nyttjade bruttoarean (BTA) istället för den maximala byggrätten som detaljplanen tillåter. I övrigt sker beräkningen i enlighet med bestämmelserna om tomter för flerbostadshus under punkt 3.1.1. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering i zon 1 och 5.

3.3.2. Avgälder för småhus (vanligen typkod, 220, 299)

Avgäldsunderlaget beräknas på följande sätt:

Gällande marktaxeringsvärde minus 70 000 kr (schablon för VA-anslutning), multiplicerat med inversen av 75% ($1/0,75 = 1,33$) och multiplicerat med 80%:
Avgäldsunderlag = (Marktaxeringsvärde – 70 000 kr) * (1/0,75) * 0,8

3.3.3. Avgälder för verksamheter (vanligen typkod 400-499)

Avgäldsunderlaget för verksamheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för verksamheter under punkt 3.1.3. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering.

3.3.4. Avgälder för specialenheter

Avgäldsunderlaget för specialenheter beräknas i enlighet med bestämmelserna om tomter för specialenheter under punkt 3.1.4. Tomträttsinnehavaren har rätt att påkalla en extern och oberoende fastighetsvärdering.

4. Riktlinjer för hantering av förorenad mark vid markförsäljning

Örebro kommun har som målsättning att sälja ren mark genom att kända markföroreningar saneras innan marken överläts. Kommunen svarar dock inte för kostnader avseende hantering av massor med viss föroreningshalt som, i samråd med bygg- och miljönämnden, har bedömts kunna vara kvar på fastigheten utifrån planerad markanvändning. Sanering sker i förekommande fall i kommunens egen regi utifrån planerad markanvändning enligt Bygg- och miljönämndens anvisningar. Avfall såsom t.ex. tegel, betong, trä och metall betraktas inte som en förorening och avlägsnas följaktligen inte av kommunen.

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten innan förvärv, oavsett om fastigheten misstänks vara förorenad eller inte. Överlåtelseavtal med näringsidkare ska alltid innehålla en friskrivning där köparen bl.a. förbinder sig att inte göra gällande krav mot kommunen p.g.a. dolda fel inom fastigheten. Kommunen varken utför eller bekostar sanering eller andra åtgärder inom en fastighet efter att överlåtelseavtal har ingåtts avseende fastigheten.

5. Riktlinjer för exploateringsavtal

I plan- och bygglagen 6 kap 39 § anges följande om exploateringsavtal:

"Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av att ingå exploateringsavtal."

När Örebro kommun avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.

5.1. Definition

Definitionen och innebörden av termen exploateringsavtal framgår närmare av plan- och bygglagen (2010:900).

"Exploateringsavtal: 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, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur."

En byggherre eller en fastighetsägare kallas nedan för "exploatör".

5.2. Syfte och arbetsgång

Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa parternas ansvar så att en detaljplan kan antas och genomföras. Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Processen med att ingå ett exploateringsavtal sker parallellt med processen att ta fram en detaljplan och tecknas innan detaljplanen antas.

5.3. Innehåll i exploateringsavtalet

Inom ramen för exploateringsverksamheten kan exploateringsavtalet reglera:

- Parternas åtaganden och ansvarsfördelning
- Avtalsområdets avgränsning
- Marköverlåtelse
- Etappindelning
- Fördelning av utgifter och inkomster för exploaterings genomförande
- Ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande
- Medfinansieringsersättning avseende regional- och statlig infrastruktur
- Gestaltungsprinciper
- Överlåtelse av avtalet
- Frågor av administrativ karaktär samt övriga frågor

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet ska vara *nödvändiga* för att detaljplanen ska kunna genomföras. Åtgärderna ska stå i rimlig *proportion till den nytta* som exploatören har av detaljplanen. Åtagandena avser inte åtgärder som kommunen har en skyldighet att

enligt lag tillhandahålla. Avtalet kan även avse åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att ett nytt bebyggelseområde ska kunna fungera, t.ex. anläggande av gator och annan infrastruktur.

När detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad, avser kommunen begära ersättning även för åtgärder som har vidtagits före exploateringsavtalets ingående om dessa är till nytta för detaljplanen. Motsvarande gäller även förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid etappvis utbyggnad. Med etappvis utbyggnad menas planprogram, fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, d.v.s. att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Vid eventuell överlåtelse/upplåtelse av kommunens mark till en exploatör i samband med tecknande av exploateringsavtal ska kommunens *"Riktlinjer för prissättning av mark"* tillämpas, se avsnitt 3 ovan.

En förutsättning för exploateringsavtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Dessa riktlinjer får, om det föreligger skäl därtill i något enskilt fall, frångås om så krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

5.3.1. Medfinansieringsersättning

Definitionen och innebörden av termen medfinansieringsersättning framgår närmare av plan- och bygglagen (2010:900).

"Medfinansieringsersättning: 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."

I sammanhang då kommunen har eller kommer bidra ekonomiskt till utbyggnation av statlig eller regional infrastruktur kan kommunen ta ut dessa kostnader via medfinansieringsersättningar av exploatörer. Uttag av ersättningen sker i samband med exploateringsavtal och under förutsättning att infrastrukturen bidrar till att de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. Infrastrukturen behöver inte vara nödvändig för att kunna genomföra den specifika detaljplanen.

Örebro kommun har för avsikt att ta ut medfinansieringsersättning i de områden som visas på kartan i bilaga 2, Medfinansieringsersättningskarta. På kartan framgår även vilken form av transportinfrastruktur som avses.