



Riktlinjer för ansvar och ekonomisk hantering av exploateringsprojekt

Innehåll

Om riktlinjerna	2
Vad är ett exploateringsprojekt?	2
Vad är inte ett exploateringsprojekt?	2
Avtal kopplade till Exploateringsprojektet	3
Exploateringsavtal	4
Köpeavtal mellan exploatör och säljaren	4
Markupplåtelseavtal	4
Exploateringsprocessen	5
Planavtal och detaljplanarbetet	6
Ekonomi inom exploateringsprojekt	7
Projektkalkyler	8
Exploateringskalkyl	8
Tomtpriskalkyl	9
Projektbudget	9
Långsiktig ekonomisk plan för exploateringsverksamheten	9
Exploateringsekonomi och ansvar	10
Ansvar för budget	10

Dokumenttyp:	Riktlinjer
Dnr:	2020/00347
Antagen av:	Kommunfullmäktige
Antagen:	2022-01-12 § 4
Dokumentansvarig:	Ekonomichef Kommunledningskontoret
Senast reviderad:	

Om riktlinjerna

Riktlinjerna syftar till att klargöra ansvar och roller i planering och genomförande av exploateringsprojekt i Uddevalla kommun.

De skall också visa förutsättningarna för den ekonomiska redovisningen i projektet. Målsättningen är en smidig och effektiv process som håller hög kvalitet samt följer gällande redovisningskrav.

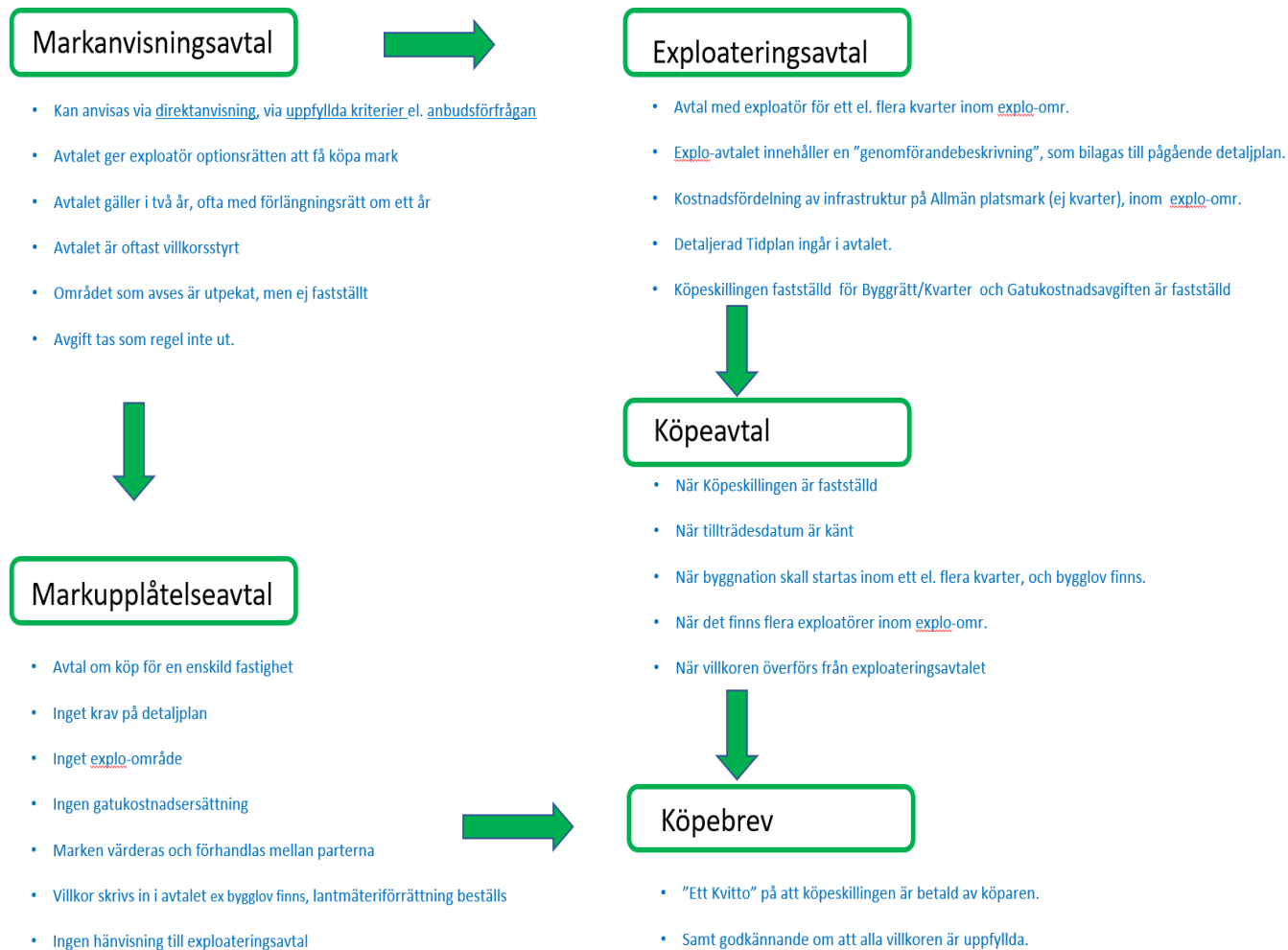
Vad är ett exploateringsprojekt?

Ett exploateringsprojekt föranleds av den långsiktiga planeringen för kommunens markreserv enligt bostadsförsörjningsplanen och lokalförsörjningsplanen. Även investeringsplanen ligger till grund för tidplan och ekonomiska ramar som satts för exploateringsområdet.

Exploateringsområde är ett område med byggbar mark som försäljs till exploatör eller enskild köpare, där infrastrukturen under och ovan mark är inkluderad i projektet. Ändamålet kan vara bostäder, verksamheter eller samhällsfunktion. Området försäljs oftast kvartersvis till exploatör. När det gäller större exploateringsområde ex. verksamhetsmark kan köparen vara delaktig och delfinansiär under exploateringsperioden.

Vad är inte ett exploateringsprojekt?

Ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan eller planering som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats (eller va-anläggningar) kan hanteras av samhällsbyggnadsnämnden genom planuppdrag och planavtal. Likaså ska övergripande program där det är osäkert om det kan leda till markexploatering finansieras via investeringsbudgeten.



Avtal kopplade till exploateringsprojektet:

Markanvisningsavtalet föregår exploateringsavtalet. Avtalet ger exploatören optionsrätt till köp av kvartersmark inom projektområdet, dock är det ofta inte klart vilket kvarter som avtalet omfattas av, då detaljplanen kanske inte är antagen vid detta tidiga skede. Avtalet gäller i två år, oftast med en förlängningsrätt om ett år. Avtalsperioden sätts så att avtalet kan ersättas med ett exploateringsavtal, då detaljplanen är antagen. Avgift för att teckna markanvisning tas som regel inte ut. Markanvisningsavtal kan innehålla villkor och avsikterna ang. överenskommen gestaltning av anvisat område, men också tydliggöra ändamålet för byggnation, ex. hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt enligt bostadsförsörjningsplanen. I avtalet kan villkor för ändamålet med verksamhets- eller industrimark vara förtydligat. Avtalet kan också belysa vad, i ett ekonomiskt perspektiv, som parterna förväntas vara kostnadsbärare av, ex. utredningar eller delfinansiär av infrastruktur om ex. detaljplan är antagen och klar sedan tidigare.

Mark kan anvisas på flera sätt: **direktanvisning** när ex. kommunen och exploatör är överens om villkoren för byggnation, tidplan, mm, **anvisning med uppfylld kravställning** eller **anvisning genom anbudsförfarande**.

Exploateringsavtal

I detaljplanen ingår en bilaga som belyser genomförandebeskrivningen för projektets omfattning. Genomförandebeskrivningen beskriver hur, när och av vem som delprojekten skall anläggas eller uppföras samt vem som skall betala. När exploatör blir tilldelad ett område el. kvarter så avtalas följande delar: tidplan, ekonomi, ansvar och kostnadsbärare, enligt bilagd beskrivningen i detaljplanen. Kommunen vill att alla exploateringsavtal är klara till antagandet av detaljplanen. Detta för att projektets genomförande skall komma igång enligt satt tidplan.

Köpeavtal mellan exploatör och säljaren

Försäljningen sker när köpeskillingen är fastställd och tillträdesdatum satt utifrån projektets tidplan. Villkoren från exploateringsavtalet förs över till köpeavtalet. Då kvadratmeterpriset är fastställt så försäljs marken med ett köpeavtal, dock brukar man avvakta köpeavtalet tills bygglov är klart. I avtalet brukar villkoras ett start- o slutdatum för byggnationen, för att tillse att marken verkligen blir bebyggd och att tidplanen hålls för hela projektet, dvs man bygger i etapper för att tillgodose ex. bostäder under längre period.

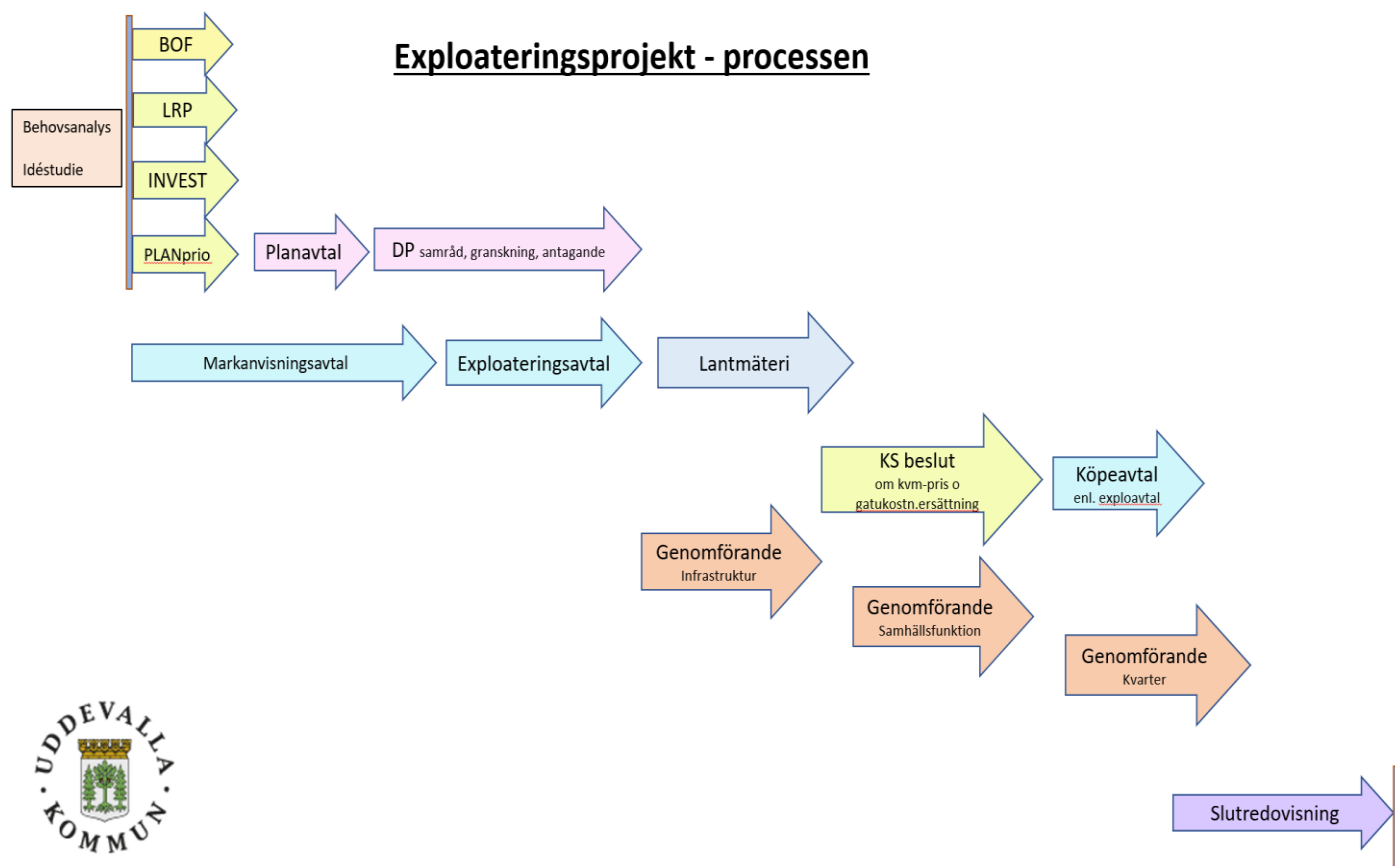
Markupplåtelseavtal

Denna typ av avtal upprättas sällan i anslutning till ett exploateringsprojekt. OM avtalet används är det mellan enskild köpare som vill förvärva en tomt och kommunen.

Det kan förekomma att gatukostnadsersättning skall erläggas i samband med köpet, beroende på om exploateringsprojektet är ekonomiskt avslutat eller ej.

Marken värderas av mäklare eller värderingsinstitut och utifrån detta förhandlar parterna om en köpeskillning. Villkor om ex. bygglov eller att lantmäteriförrättningen är klar innan tillträdet, kan förekomma.

Exploateringsprocessen



Idéstudie och Behovsanalys bör ingå i ovan nämnda försörjningsplaner och inte vara ”fristående” från kommunens styrdokument. Att faserna ingår i styrdokumentet ger en effektiv och stark långsiktig planering, och dessa faser skall vara utredda innan exploateringsprojektet läggs in i resp. styrdokument. I styrdokumentet belyses behovet, vilken strategisk mark som kan komma bli föremål för exploateringen, men även hur väl ändamålet passa ihop med tillväxtmål, ÖP, FÖP eller befolkningsprognosen.

Bostadsförsörjningsplanen beskriver vilken när och typ av bostäder det finns behov av.

I **Lokalförsörjningsplanen** beskriver vilka samhällsfunktioner som har behov av lokaler för att etablera sig inom området.

I **Plan Prio** beskrivs förutsättningarna och mål för hur prioritering av planer sker, vilket resulterar i aktuell **Planprioriteringslista**.

Kommunen bör också ha en plan över behovet av verksamhets- och Industrimark, s k **Etableringsplan för verksamheter**, för den långsiktiga planeringen. Detta saknas för närvarande.

Bostadsförsörjningsplan, Lokalförsörjningsplan, Planprioriteringslista och Investeringsplanen ska tillsammans med **Etableringsplanen för verksamheter** samordnas och styra kommunens **långsiktiga Exploateringsplanering**.

Beslut om den samordnade långsiktiga planeringen utgör också 'startskotten' för respektive Exploateringsprojekt.

Markanvisningsavtal kan upprättas med intresserade exploatörer där dessa har option på ex. ett kvarter. Detta avtal upprättas oftast innan Detaljplanen uppstartas. När väl detaljplanen kommit fram till Samrådsskedet, då ersätts markanvisningsavtalet av ett Exploateringsavtal, som i detta skede belyser ansvar, ekonomi, kostnadsfördelning och tidplan.

Planavtal och detaljplanearbetet.

Exploateringsprojekt kan genomföras i kommunens egen regi alternativt med en extern part som exploatör.

I exploateringsprojekten är kommunen huvudman för allmän plats och allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och kommande drift av kommunala gator, parker, vatten och avlopp. Finansiering av allmänna anläggningar sker främst genom gatukostnadsersättning eller därmed jämförbar ersättning och anläggningsavgifter eller i vissa fall andra bidrag. Detta regleras i avtal med exploatören och övriga markägare inom exploateringsområdet.

Planavtal kan skrivas med en av de större exploatörerna i ett exploateringsprojekt, det blir således den exploatören som får stå kostnaden för detaljplanen. Ett annat alternativ är att plankostnaden fördelas i BTA ekonomin. I detaljplanen finns tre skeden: Samråd, Granskning och Antagande. I samrådet beskrivs genomförandet av exploateringsprojektet med ansvar, ekonomi, kostnadsfördelning och tidplan.

Exploateringsavtal upprättas med externa exploatörer, i samband med att genomförandebeskrivningen i detaljplanen blir klar. Planens antagande samt Exploateringsavtalen beslutas i KS o KF. Villkoren är bl.a. tidplan för byggnation, kostnadsbärare, vem är ansvarar för vad.

Lantmäteriet avstycker kvartersmarken, då detaljplanen vunnit laga kraft, enligt plankartan och kvartersstrukturens intension som bilagts exploateringsavtalen.

Genomförande av infrastrukturen under och ovan mark. När anläggningskostnaderna är kända, då ska KS besluta om gatukostnadsersättningen. Denna ersättning fördelas på exploatörerna inom projektområdet. Utbyggnaden av infrastrukturen under mark utförs av ledningsdragarna, och utbyggnaden ovan mark, dvs allmän platsmark utförs av kommunen. Entreprenaden för utförandet LOU-upphandlas av kommunen.

KS-beslut ang. byggrätternas. Byggrätternas areal (BTA) skall fastställas för varje kvarter.

Dessa BTA-priser beslutas i KS och är inte förhandlingsbara. Byggrätterna säljs således till exploatörerna med ett fast pris.

Genomförande av samhällsfunktioner. Det finns troligen några byggrätter för skola, förskola eller kanske LSS-boende, i en detaljplan. Dessa är sedan länge kända i Investplanen, nu är det dags för byggstart. Processen för dessa byggnationer omnämns inte i exploateringsprocessen, mer än att det är brukligt att de är färdigbyggda i anslutning till exploatörernas byggstart för bostäder. Alla kan inte bygga samtidigt i ett exploateringsområde, det är exploateringsprojektets tidplan som styr när genomförandet sker för var och en.

Genomförande av exploatörernas kvartersmark. Det är detaljplanen och bygglovshandlingen som styr vad som får byggas i kvarteret. Detta är också sista fasen i projektfaserna som skall byggas. De som skall bo i området, flyttar in till ett klart område, som fungera till alla delarna.

Ekonomi inom exploateringsprojekt

Infrastrukturen under mark, såsom VA, dagvattenledning, El, tele, fiber, fjärrvärme är oftast kostnader som läggs på resp. ledningsdragare. I sin tur tar de ut en kostnad enligt fastställd taxa till exploatören. Denna kostnad är momspliktig och faktureras exploatören separat.

Infrastruktur ovan mark såsom gata, belysning, diken, gång- och cykelväg och dv-brunnar inkluderas i **gatukostnadsersättningen**. Även en matarled som skall nyttjas av projektområdet, men som ligger utanför detaljplanområdet kan medräknas helt el. delvis. Den sammanlagda kostnaden fördelas därefter ut på resp. kvarter inom exploateringsområdet. Denna kostnad är momspliktig och faktureras exploatören separat.

Marken eller kvarteret avstyckas av lantmäteriet, enligt detaljplanen och försäljs till den exploatör som har exploateringsavtalet på kvarteret. Oftast försäljs marken enligt byggrättens area (BTA), all BTA inom exploateringsprojektet har samma kvadratmeterpris som fastställts av kommunstyrelsen.

Intäktslag till kommunen kan vara följande:

- Gatukostnadsersättning
- Försäljning av kvarter till exploatör enl. BTA/kvm.
- Försäljning av enskild tomt enl. värdering till enskild person.

Kostnadsslag som kommunen fördelar ut på exploatörerna, kan vara följande.

• mark inköp - köpeskillingen för marken, oavsett när den förvärvades.
• mark sanering
• mark värdering
• Gata , dv, bel - kvarter
• Gata , dv, bel - allmän plats, även matarleden
• GC , dv , bel - kvarter
• GC , dv , bel - allmän plats. Även matarleden
• Anläggning : lekplats, utegym, aktivitetspark
• Dagvatten omr
• Park - allmän plats
• Infra El, tele, fiber, fjärrvärme, laddstolpar (Ledningsdragarna)
• Utredningar : ark, geo, sky, ös, buller, koldioxid, soltimmar, inventering
• Detaljplan enligt Planavtal
• Lantmäteriärende
• Upphandlingsunderlag

Projektkalkyler

Det är viktigt att förstå skillnaden mellan exploateringskalkylen som visar totala utgifter och inkomster för ett område, tomtpriskalkylen som ger underlag för prissättning och redovisningen som ska ske enligt god redovisningssed och god ekonomisk hushållning.

Förkalkyler och budget måste naturligtvis vara upprättade enligt de principer som gäller för redovisningen. Vid klassificering av tillgångstyper inom anläggningstillgångarna är det viktigt att hålla isär tillgångar som ska bäras av olika taxekollektiv, t.ex. el, VA och fjärrvärme (utifrån kommunkoncernsperspektivet). Avsikten med exploateringen är annars styrande för hur kalkylen ska upprättas, exempelvis, vad syftar detaljplanearbetet till och vem är ”slutkonsumenten” och hur finansieras nedlagda kostnader. För exploateringsprojekt ska inte bara utgiften beslutas utan också vem som finansierar och på vilket sätt (genom marköverlåtelse, markupplåtelse, avgifter etc.)

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen görs före projektstart och ska ligga till grund för beslut om detaljplan och exploatering av området. Det är därför viktigt att man i kalkylen försöker belysa så många delar av projektet som möjligt. Kalkylen ska innefatta alla inkomster/intäkter och utgifter/kostnader som uppstår till följd av ett exploateringsprojekt. Ett exploateringsområde innebär normalt även andra utgifter

där en del inte direkt går att hänföra till anläggningstillgångar eller omsättningstillgångar, exempelvis projektering som är gemensam för området. Sådana utgifter ska fördelas på respektive tillgångsslag utifrån skälig grund.

Tomtpriskalkyl

Vid fastställandet av redovisad kostnad för såld tomt är det viktigt att skilja på tomtpriskalkylen och det verkliga anskaffningsvärdet. I tomtpriskalkylen kan kommunens utgifter för anläggningar i närområdet, såsom matargator, gatubelysning och parkmark räknas in. Ett tomtpris kan dock också fastställas enbart utifrån marknadsförutsättningarna, t.ex. det högsta pris som marknaden tål.

Projektbudget

Exploateringar är en del av investeringsprocessen och ska hanteras utifrån denna. Det är därför viktigt att följa riktlinjer och tillämpningsanvisningar för investeringsprocessen, vilket bl a innebär att krav på att redovisa eventuella driftskostnader investeringen medför och hur dessa ska finansieras.

Det centrala beslutstillfället för igångsättning är respektive års beslut i juni om flerårsplanen och den däri ingående investeringsplanen. Förekalkyl krävs minst för att få igångsättningsbesked.

Långsiktig ekonomisk plan för exploateringsverksamheten

I samband med flerårsplanen och budget ska en långsiktig ekonomisk plan för exploateringsverksamheten sammanfattas. Det gäller de exploateringsprojekt som pågår eller planeras starta. Planen omfattar samma tidsperiod som flerårsplanen, det vill säga de tre nästkommande åren och en långsiktig del av den 10-åriga investeringsplanen. Investeringsplanen ska kunna utgöra ett underlag för planering av driftskonsekvenser för de kommunala verksamheterna. Den ska också utgöra ett underlag för kommunens likviditetsplanering. Planen ska innehålla prognos för exploateringsprojektet som helhet, det vill säga både för planeringsfas och för genomförandefas, där det är möjligt. Detaljeringsgraden ligger på projektnivå med redovisning av planerat årligt netto för respektive projekt. Mer detaljerat underlag för varje projekt framgår av projektkalkyl och projektbudget.

Exploateringsekonomi och ansvar

Ansvar för budget

Ansvar för projektets budget ligger på kommunstyrelsen och kommunledningsförvaltningen (exploateringsansvarig/samordnare. Budgetansvaret kan delegeras till namngivna personer på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ansvar för löpande redovisning

Kommunledningsförvaltningen ansvarar för kontoplan, redovisningsprinciper och tolkning av dessa. Samhällsbyggnadsförvaltningen utför den löpande redovisningen av kostnader och intäkter som hör till projekten.

Ansvar för markregister

Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att hålla ett markregister och för att göra de avstämningar som ska ske mot anläggningsregistret

Ansvar för ekonomisk uppföljning och prognoser

Den som är utsedd som budgetansvarig för projektet ansvarar för att varje tertial följa upp och lämna en prognos för projektbudgeten uppdelad över innevarande och kommande år. Kommunledningsförvaltningen svarar för att sammanställa en långsiktig plan för exploateringsprojekten som underlag för budget- och flerårsplan. Underlag lämnas av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ansvar för delredovisning och slutredovisning

Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för delredovisning av färdigställda anläggningar och tar fram prognos och underlag för slutredovisning av projektet som helhet. Kommunledningsförvaltningen svarar för att sammanställa underlaget inför att projektet i sin helhet slutredovisas i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Revidering/uppföljning av budget

Uppföljning och revidering av tidigare kalkyl inför årets exploateringsbudget görs i samband med presentation inför budgetdialogen.

Ansvar för vinst/förlust

Vinster/förluster vid försäljning av tomter redovisas på centralt konto under kommunstyrelsen. Samma gäller för kostnader vid justering av anskaffningsvärdet för omsättningstillgång då den prövas mot det verkliga värdet (LKBR 7:5) kostnader vid löpande provning

Slutredovisning

Både kostnader och intäkter skall redovisas på detaljnivå. Tidplanen och dess ändringar skall redovisas med kommentarer samt vilka avtal som ingåtts i samband med projektområdet. Ansvar och mandat skall redovisas. Beslut om godkännande och projektavslut skall tas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige