

Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagen av kommunfullmäktige 2019-09-30 § 111



Götene kommun

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Syfte.....	3
2	Exploateringsavtal	4
2.1	Vad är ett exploateringsavtal?	4
2.2	Vad regleras i exploateringsavtalet?.....	4
2.3	Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal	5
2.4	Geografiska områden.....	5
3	Principer för åtgärder och kostnader	6
3.1	Kostnadsfördelning	6

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den 1 januari 2015 infördes en ny bestämmelse (6 kap. 39 §) i plan- och bygglagen (PBL) som innebär att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal måste anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för dessa avtal. Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal ska anges i riktlinjerna. (Lag 2014:900).

1.2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att påvisa de utgångspunkter och mål som ska uppfyllas genom exploateringsavtalet. Grundläggande principer samt andra betydelsefulla förhållanden enligt ovan ska framgå. Genom dessa riktlinjer skapas förutsägbarhet och transparens vid exploateringar i kommunen. Kommunstyrelsen har rätt att frånga dessa riktlinjer i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.

2 Exploateringsavtal

2.1 Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i genomförandet av en detaljplan, avseende mark som inte ägs av kommunen. Vad som får regleras i ett exploateringsavtal framgår av 6 kap. 40 § PBL.

Benämningen ”exploatören” används i dessa riktlinjer som ett gemensamt begrepp för fastighetsägare. Riktlinjerna gäller för detaljplaner som påbörjats efter den 30 oktober 2019.

2.2 Vad regleras i exploateringsavtalet?

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploitören och kommunen. Det gäller främst överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunal service/allmän byggnad för t.ex. vård, skola m.m. Innehållet i exploateringsavtal anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

För detaljplanens genomförande kan exploateringsavtalet bland annat reglera intäkts-, kostnads- och ansvarsfördelning i frågor som berör;

- tillträde, genomförande och tidplan
- fastighetsfrågor, såsom fastighetsbildning, reglering och överlåtelser av mark för allmänna platser
- lantmäteriförrättningar
- utformning av allmän platsmark
- utformning, standard och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser
- anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten.
- åtgärder för kommunikationer, trafikreglering och trafiksäkerhet i anslutning till detaljplaneområdet
- markföroreningar
- miljö och arkeologi
- byggnation på kvartersmark samt gestaltungsprinciper
- skydds- och säkerhetsåtgärder
- säkerheter för utbyggnad av allmänna anläggningar

- kontroll, garantier och viten för exploatörens åtaganden samt förfarande vid tvister

Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, t.ex. avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. I övrigt reglerar även exploateringsavtalet villkor för avtalets giltighet och villkor för överlåtelse av avtalet till annan part.

2.3 Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas med exploatören i samband med detaljplaneläggning. Exploateringsavtal tecknas bland annat i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad eller behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor med mera.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och planavtal.

Beredning av exploateringsavtal

När ett detaljplanearbete påbörjats inleder kommunen också förhandlingar med exploatören i syfte att teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

I detaljplanens planbeskrivning ska det vid samråd framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar samt dessa avtals huvudsakliga innehåll. Inför detaljplanens antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal, se plan- och bygglagen 4 kap 33 §.

Beslut om godkännande av exploateringsavtal tas av kommunstyrelsen före eller i samband med beslut om detaljplanens antagande.

2.4 Geografiska områden

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar, och i varje geografiskt område, när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

3 Principer för åtgärder och kostnader

3.1 Kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med PBL:s bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer utifrån nyttan av detaljplanen.

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. I kostnader för iordningställande av gator, vägar och allmänna platser ingår kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, konstnärlig utsmyckning med mera.

Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartersmark för allmän byggnad eller anläggning, t ex skola, förskola, pumpstation osv, överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadspris i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören ska bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal. Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, att utföra markförstärkning, att verkställa marksanering, att iordningställa parkering, att vidta bullerdämpande åtgärder m.m. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbete.

Det är även exploatörens ansvar att:

- se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt. Exploatören bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs. Även flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.
- bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som t ex marksanering, arkeologiska utredningar m.m.

- ta reda på och ansöka om alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov.
- bekosta samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.
- det inrättas gemensamhetanläggning/-ar enligt anläggningslagen för de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

Säkerhet

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.