

Riktlinjer

för exploateringsavtal



Skellefteå
kommun

Bakgrund

Av plan- och bygglagen (PBL) framgår att en kommun som avser att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, ska anta riktlinjer för hur avtalen ska utformas. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, eventuell medfinansieringsersättning och andra förhållanden för att underlätta bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna skapar transparens och tydlighet vilket i sin tur bidrar till ökade förutsättningar för aktörer att etablera sig på marknaden.

Riktlinjerna ska verka som ett vägledande dokument och är inte bindande vare sig för kommunen eller exploatören. Kommunen får frångå riktlinjerna i det enskilda fallet om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Kommunen erhåller ett stort ansvar för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen och ska säkerställa bostadsförsörjningen samt allmänna intressen. Kommunen har genom PBL ett starkt styrmedel över markanvändningen, men är till stor del också beroende av mark som inte ägs av kommunen för att nå önskad samhällsutveckling. Denna utveckling ska utgå från kommunens långsiktiga översiktsplanering.

Exploatör används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för byggaktör, byggherre eller fastighetsägare.

Exploateringsområde betyder i dessa riktlinjer ett avgränsat område som ska bli detaljplanelagt

Definition exploateringsavtal

Exploateringsavtal definieras enligt PBL 1 kap. 4 § 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, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur*. Vid upprättande av genomförandeavtal i de fall där marken ägs av kommunen tillämpas kommunens markanvisningspolicy.

Exploateringsavtalets syfte

Exploateringsavtalets övergripande syfte är att klargöra ansvaret mellan kommunen och exploatören vid genomförandet av en detaljplan. Det handlar både om vem som ansvarar för att utföra en åtgärd och vem som ska finansiera den. Exploateringsavtalet bidrar på så sätt till att i möjligaste mån säkerställa att en detaljplan kan genomföras och antas på sådant sätt att kraven på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Processen

En exploatör som vill ändra befintlig markanvändning kontaktar kommunen för initiering av detaljplaneprocessen. Kommunen ska pröva ansökan om ny eller ändrad detaljplan enligt PBL. Om kommunen begär ska ett föravtal tecknas mellan exploatör och kommun i samband med att detaljplanearbetet påbörjas. I föravtalet regleras principerna om utbyggnad och finansiering av allmän platsmark samt ansvarsfördelning mellan kommun och exploatör. Att ingå föravtal och exploateringsavtal sker parallellt med att detaljplanen tas fram. Planavtal med exploatören tecknas innan planarbetet påbörjas. Där ska parternas betalningsvillkor för detaljplanearbetet specificeras. Exploateringsavtalet ska tecknas innan antagandet av detaljplanen.

Inom vilka områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal?

Kommunens inställning är att upprättande av exploateringsavtal kan vara aktuellt inom alla kommundelar i varje geografiskt område där det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Exploateringsavtal kan upprättas oavsett om området har enskilt eller kommunalt huvudmannaskap.

Vad ett exploateringsavtal ska innehålla

Innehållet i exploateringsavtalet anpassas efter varje enskilt fall för att uppnå ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. I stora drag utformas exploateringsavtalet enligt följande:

Exploateringsavtalet ska reglera

- Avgränsning av exploateringsområde
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till exploateringsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Vid behov regleras även

- Marköverlåtelser
- Kommunens krav på utformning och standard av allmän plats
- Gestaltungsprinciper
- Tidplan och vite
- Etappindelning
- Medfinansieringsersättning avseende regional- och statlig infrastruktur

Kommunens riktlinjer

Huvudprincipen är att exploatören bekostar den utbyggnad som är nödvändig för detaljplanens genomförande. Exploatören får åläggas att vidta eller finansiera åtgärder som anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjningar och avlopp samt andra åtgärder. Åtagandet av åtgärder ska stå i rimlig proportion till nyttan för exploatören och vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Det innebär att exploatörer kan behöva bekosta åtgärder även utanför detaljplaneområdet som är direkt nödvändiga för att planen ska kunna genomföras, exempelvis anslutningsvägar.

Kostnader som kommunen avser att få täckning för

Huvudregeln är att exploatören bekostar utbyggnad av allmän platsmark som den nya detaljplanen föranleder. Kommunen ansvarar för utbyggnad av

allmänna platser och anläggningar som kommunen ska vara huvudman för. Kostnaderna för sådana platser och anläggningar inom detaljplaneområdet, samt nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet för att planen ska kunna genomföras, ska täckas av exploatören. Exploatören kan åläggas ansvaret för utbyggnad av allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen kan i dessa fall i exploateringsavtalet ställa krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.

Ettappvis utbyggnad och medfinansieringsersättning

Exploateringsavtalet kan även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har utförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en ettappvis utbyggnad eller om det är fråga om medfinansieringsersättning. Medfinansieringsersättning definieras enligt PBL som en ersättning från exploatören för en del av kommunens kostnad för bidrag till utbyggnad av regional- eller statlig infrastruktur. Förutsättningen för tillämpning av medfinansieringsersättning är att kommunens infrastrukturinvestering bidrar till att berörda fastigheter kan antas öka i värde.

Plankostnader

Exploatören åläggs att finansiera samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Dels den faktiska plankostnaden för kommunens handläggning av detaljplanen. Kostnaderna för detaljplanens framtagande omfattar även nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

Marköverlåtelse och ersättning

Mark som i detaljplanen lagts ut som allmän plats där staden är huvudman ska med stöd av PBL överlåtas till kommunen. Som huvudregel ska denna mark överlåtas utan att någon ersättning utgår. I de fall som ersättning utgår ska denna och övriga kostnader i samband med marköverlåtelsen vara del av de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av samtliga exploatörer som har nytta av detaljplanen. Annan mark för allmän byggnad eller anläggning på kvartersmark, för exempelvis utbildningsverksamhet, kan komma att lösas in av kommunen. Ersättning utgår då till berörd exploatör i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Fastighetsbildningskostnader

Exploatören bekostar lantmåteriförrättningar och övriga fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Andra åtaganden som normalt ligger på exploatören

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen. Åtagandet gäller både kvartersmark och allmän plats.

Exploatören ansvarar och bekostar i övrigt de åtgärder som krävs för exploatering av kvartersmark. Exempelvis att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, att verkställa marksanering och vidta bullerdämpande åtgärder. Anläggningar, anslutning till allmän plats och återställningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att dagvatten från kvartersmarken omhändertas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Exploatören ansvarar och bekostar flytt av eventuella ledningar som krävs för detaljplanens genomförande samt i övrigt nödvändiga åtgärder såsom arkeologiska utredningar. För att kunna genomföra utbyggnad enligt detaljplan åläggs exploatören att ansöka om de tillstånd som krävs, däribland bygglov och marklov.

För allmänna platser som ska ha enskilt huvudmannskap inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Exploatören ansvarar för att vidta och finansiera åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning, inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

Då gestaltningsprogram finns utformat över aktuellt exploateringsområde ska dessa kopplas till exploateringsavtalet, alternativt kan sådant program upprättas i samband med detaljplanearbetet.

Ekologisk och social hållbarhet

Kommunen arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och vill i exploateringsavtal uppmuntra exploatörer till att verka för en hållbar samhällsbyggandsprocess och kommun. Kommunens strategi och mål för hållbarhet anges i kommunens styrande dokument och riktlinjer.

Övrigt

Självkostnadsprincipen tillämpas vilket innebär att kommunen inte får ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

Säkerhet

Exploatören ska lämna säkerhet för de ekonomiska åtaganden som åläggs exploatören i exploateringsavtalet. Som huvudregel ska denna utgöras av bankgaranti, eller annan av kommunen godkänd säkerhet. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda innan kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet.

Godkännande och beredning av exploateringsavtal

Mark- och exploateringsenheten ansvarar för handläggning av exploateringsavtal. Det är kommunfullmäktige som fattar beslut om att godkänna ett exploateringsavtal. En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.