



Riktlinjer för exploateringsavtal



 Eda kommun	Styrdokument	
	Dokumenttyp	Riktlinjer
	Beslutad av	Kommunfullmäktige 2018-01-30 § 9
	Dokumentansvarig	Verksamhetschef Samhällsbyggnad
	Reviderad av	–

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	4
1.1	Bakgrund och syfte.....	4
1.1.1	Revidering och ansvar för riktlinjer.....	4
1.2	Vad är ett planavtal?.....	4
1.3	Vad är ett exploateringsavtal?.....	4
1.4	Avsteg från riktlinjerna.....	4
2	Mål och utgångspunkter med exploateringsavtal.....	5
2.1	Kostnader och ansvar.....	5
2.2	Principer för kostnadsfördelning.....	6
2.3	Marköverlåtelse och ersättning.....	6
2.4	Giltighet och överlåtelse.....	6
3	Handläggning av exploateringsavtal.....	7
3.1	Tidsmässig beredning.....	7
3.2	Formell beredning.....	7

1 Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

I samband med ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) gällande från 1 januari 2015 ska kommunerna ta fram riktlinjer för exploateringsavtal. Kommuner som avser att upprätta exploateringsavtal är därför skyldiga att upprätta riktlinjer.

Riktlinjerna ska innehålla grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter samt fördelningen av ansvar för genomförandet av detaljplaner. De ska också beskriva andra förhållanden som har betydelse för en exploatör att kunna bedöma konsekvenserna för att ingå ett exploateringsavtal med kommunen.

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra kommunens mål och utgångspunkter utåt när det kommer till vilka krav och förutsättningar som ställs vid bildande exploateringsavtal. De ska också fungera som ett stöd för kommunens verksamheter vid upprättande av ett exploateringsavtal.

1.1.1 Revidering och ansvar för riktlinjer

Riktlinjerna ska kontinuerligt utvärderas och vid behov revideras med hänsyn till nya erfarenheter och förändringar. Kommunstyrelsens förvaltning genom Plan- och fastighetssektionen ansvarar för arbetet och beslut att anta riktlinjerna fastställs av kommunfullmäktige.

1.2 Vad är ett planavtal?

Ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med framtagande av ny detaljplan. Avtalet syftar till att reglera parternas ansvar och fördelning av kostnader under planprocessen fram tills detaljplanen vunnit laga kraft.

1.3 Vad är ett exploateringsavtal?

Exploateringsavtal är ett avtal för genomförandet av en antagen detaljplan mellan privata aktörer och kommunen avseende mark som inte ägs av kommunen.

En privat aktör kan vara en byggherre, exploatör eller fastighetsägare och benämns fortsättningsvis som exploatör.

1.4 Avsteg från riktlinjerna

Antagna riktlinjer ska hållas generella och vara vägledande vid upprättande av exploateringsavtal, men de är inte juridiskt bindande. Detta innebär att kommunen in enskilda fall kan frångå sina riktlinjer. Riktlinjerna omfattar inte försäljning av villatomter för enskilt byggande.

2 Mål och utgångspunkter med exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplanläggning mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal tecknas bl.a. i de fall där detaljplanens genomförande innefattar komplexa frågor, behov av överlåtelse av allmän platsmark eller behov att reglera ekonomiska åtaganden som inte täcks av kommunala taxor.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och där det krävs för att säkerställa genomförandet av detaljplan.

Exploateringsavtalet ska reglera:

- parternas åtaganden
- ansvarsfördelning
- områdets avgränsning
- fördelning av utgifter och inkomster för genomförande
- framtida fördelning av kostnader för underhåll
- ekonomisk garanti för avtalets fullföljande

2.1 Kostnader och ansvar

Kostnader och ansvar som normalt läggs på exploatören:

- Kostnader för marköverlåtelse och markupplåtelse.
- Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, gc-vägar, belysning, utemiljöer, etc. som krävs för planens genomförande.
- Projektering och utbyggnad av VA-anläggningar utanför verksamhetsområde.
- Projektering och utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.
- Tillstånd som krävs för detaljplanens genomförande.
- Fastighetsrättsliga frågor.

I vissa fall kan allmänna anläggningar delfinansieras av kommunen om nyttan eller standarden av anläggningarna överstiger vad som kan anses skäligt att exploatören ska bekosta. Inom allmän platsmark där kommunen är huvudman ska kommunen vara delaktig vid projekteringen.

I detaljplaner med enskilt huvudmannaskap regleras kommunens krav på den allmänna platsmarken i exploateringsavtalet.

Det åligger exploatören att återställa skador på mark, vegetation och allmänna anläggningar både inom och utom exploateringsområdet. Skador som inte kan åtgärdas ersätts i pengar.

Dagvatten inom kvartersmark ska omhändertas lokalt så långt det är möjligt och hanteringen ska ske i samråd med kommunen. Inom befintligt eller blivande verksamhetsområde för VA bygger kommunen ut VA-anläggningar. Anläggningsavgift erläggs av exploatören.

2.2 Principer för kostnadsfördelning

Kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras regleras av ett särskilt planavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen.

Exploatören ska bekosta eller vidta nödvändiga åtgärder för att kunna genomföra detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt. Utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören alternativt exploatörerna, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) om denna bestämts att delas upp mellan parterna.

2.3 Marköverlåtelse och ersättning

Är kommunen huvudman för allmän plats ska allmän platsmark överlåtas till kommunen. Ersättning för detta sker i enlighet med 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen bekostar i detta fall eventuella fastighetsbildningskostnader på allmän platsmark.

Överlåtelse av kommunal mark sker utifrån bedömt marknadsvärde. I de fall där kommunen saknar underlag för en bedömning bestämmas genom oberoende värderingsman. Exploatören bekostar i detta fall eventuella fastighetsbildningskostnader.

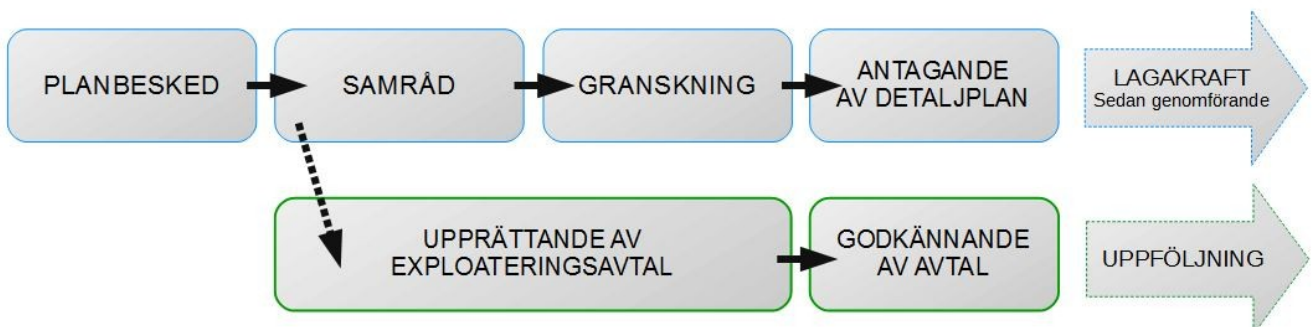
2.4 Giltighet och överlåtelse

Avtalets giltighet ska säkerställas i exploateringsavtalet och avtalet får inte, helt eller delvis, överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. En förutsättning för att exploateringsavtalet ska gälla är att detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Handläggning av exploateringsavtal

3.1 Tidsmässig beredning

I detaljplanens planbeskrivning framgår det om ett exploateringsavtal ska upprättas. Upprättandet av exploateringsavtalet bör påbörjas vid beslut om planläggning för att sedan löpa parallellt med planprocessen. Avtalet måste undertecknas av båda parter innan beslut om antagande av detaljplanen kan fattas.



3.2 Formell beredning

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal i om inte detta delegerats. Om detaljplanen antas av annan instans än kommunfullmäktige så räcker det att exploateringsavtalet godkänns i samma instans.

Plan- och fastighetssektionen handlägger arbetet med exploateringsavtal.