

Riktlinjer för exploateringsavtal i Mjölby kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-20 §143

Utgångspunkter

I Mjölby kommun tecknas exploateringsavtal och planavtal mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger.

Byggherren eller fastighetsägaren står den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Riktlinjerna är vägledande och kan frångås i enskilt fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

Mål

Riktlinjerna ska bidra till transparens och ökad tydlighet som medverkar till att en mångfald av aktörer/exploatörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår.

Vad är ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

Benämningen exploatör används fortsättningsvis i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Vad regleras i exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelser mellan exploatören 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 genomförandåtgärder 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 stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

I exploateringsavtal regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är t ex frågor om markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera.

I de fall det finns utarbetade gestaltningsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument, policys och planer.

Vad regleras i planavtalet

I planavtalet förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet budgetpris. Kostnaden utgår från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Byggherren står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Under vilka förhållanden avser kommunen ingå exploateringsavtal

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, behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor med mera.

Utgångspunkten för tecknande av ett exploateringsavtal är att reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansiering av anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

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.

Inom vilka geografiskt avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom verksamhetsområden för kommunalt VA, eller områden inom eller utanför tätorter.

Vilka åtgärder och kostnader avser kommunen att få täckning för

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via exploateringsavtal. I kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, konstnärlig utsmyckning med mera.

I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploatören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidraget kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Principer för 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 och allmänna anläggningar fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer i princip vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartermark för allmän byggnad eller anläggning, t ex skola, förskola, pumpstation osv, överlåts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde 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 återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs.

Även flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören åtar sig även att bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som t ex marksanering, arkeologiska utredningar med mera.

Det åligger exploatören att 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. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.

För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetanläggning/-ar enligt anläggningslagen. 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.

Handläggning av exploateringsavtal

På vilket sätt avser kommunen att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal

I planavtalet anges preliminär tidplan för planarbetet. I planbeskrivningen till samrådet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område.

Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet. Förhandling och framtagande av exploateringsavtalet och pågår parallellt med detaljplaneläggningen.

Exploateringsavtalet ska undertecknas av exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

På vilket sätt avser kommunen att formellt bereda frågan om exploateringsavtal

Kommunstyrelsen fattar beslut om exploateringsavtal.

Exploateringsavdelningen vid kommunstyrelsens förvaltning handlägger arbetet med exploateringsavtal.