

Kommunstyrelsen

Riktlinje för exploateringsavtal

Dokumenttyp Riktlinje	Diarienummer KS 2024/284	Datum för beslut 2024-04-29	Version 1
Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Dokumentansvarig Miljö och byggavdelningen	Ansvarig för uppföljning Chef miljö- och byggavdelningen	Reviderad -
Dokumentet gäller Tills vidare		Granskad av -	Aktualiserad -
Dokumentet gäller för Kramfors kommun			

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och syfte.....	3
2	Exploateringsavtal.....	4
3	Detaljplanprocessen.....	4
3.1	Planbesked och plankostnadsavtal	4
3.2	Tecknande av Exploateringsavtal	4
4	Organisation	5
5	Exploateringsavtalets innehåll.....	5
5.1	Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning och i Exploateringsavtal.	5
5.2	Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter:	5
5.3	Kommunens ansvar	7
5.4	Medfinansieringsersättning	7
5.5	Annat som ska regleras i ett Exploateringsavtal	7

1 Bakgrund och syfte

Den 1 januari 2015 infördes nya bestämmelser om exploateringsavtal (Exploateringsavtal) i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ska tillämpas för planarbete som påbörjats efter 1 januari 2015. Enligt de nya bestämmelserna ska en kommun som avser att ingå Exploateringsavtal för genomförande av detaljplan anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal, nedan benämnd Riktlinjer. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av främst kostnader för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för genomförandet av en detaljplan.

Lagtext

Av 6 kap. 39–42 §§ PBL framgår reglerande bestämmelser för Exploateringsavtal m.m. Utdrag ur berörda paragrafer i PBL:

39 § Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

- 1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,*
- 2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och*
- 3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.*

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen

41 § Ett Exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

42 § Ett Exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett

steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning

Ovanstående lagstiftning i PBL utgör grunden för Kommunens Riktlinjer. Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal i det enskilda fallet får frånga Riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

2 Exploateringsavtal

Av 1 kap. 4 § PBL framgår att ett Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör, nedan benämnda Exploatör, avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommun och stat om utbyggnad av statlig infrastruktur. Exploateringsavtalet ska innefatta alla ekonomiska mellanhavanden mellan Kommunen och Exploatören. En förutsättning för att Kommunen ska kunna ålägga Exploatören ett åtagande är att detta står i rimligt förhållande till Exploatörens nytta av detaljplanen. Exploateringsavtal behöver inte upprättas om Kommunen bedömer att det inte föreligger något behov.

3 Detaljplaneprocessen

3.1 Planbesked och plankostnadsavtal

En Exploatör som vill utveckla egen mark ansöker hos Miljö- och byggavdelningen om planbesked för detaljplaneläggning av berört område. Innan arbetet med detaljplanen påbörjas tecknar Miljö- och byggavdelningen vanligen ett plankostnadsavtal med Exploatören. Plankostnadsavtalet reglerar kostnaderna för att ta fram detaljplanen. Om Exploatören bekostar detaljplanearbetet tillkommer inte någon planavgift när man senare ansöker om bygglov. Parallellt med detaljplanearbetet enligt ovan prövar Kommunen behovet av om ett Exploateringsavtal behöver upprättas. Beroende på hur detaljplanen senare utvecklas kan behovet av Exploateringsavtal omprövas.

3.2 Tecknande av Exploateringsavtal

I ett tidigt skede av detaljplaneprocessen bör Exploatören informeras om Kommunens avsikt att ingå Exploateringsavtal. Om Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet eller om genomförandet innebär åtgärder på allmän plats, upprättas vanligtvis ett Exploateringsavtal mellan Exploatören och Kommunen. Vid samråd om detaljplanen ska detaljplanehandlingarna innehålla en beskrivning av det huvudsakliga innehållet i Exploateringsavtalet samt konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av Exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat vid granskningsbeslut. Exploatören undertecknar avtalet före detaljplanens antagande och Kommunen undertecknar avtalet sedan beslut om Exploateringsavtal och detaljplan har vunnit laga kraft.

4 Organisation

Exploateringsfrågor och Exploateringsavtal handläggs av Miljö- och Byggavdelningen inom Kommunledningsförvaltningen. Exploateringsfrågor och Exploateringsavtal tangerar många berörda verksamheter inom Kommunen vilket kräver samråd. Berörda funktioner bör involveras och samrådas med vid upprättandet av ett Exploateringsavtal. Exploateringsavtal bör följa beslutsprocessen för berörd detaljplan och handläggas/beslutas parallellt, normalt av kommunstyrelsen. Detaljplanefrågor handläggs av Miljö- och Byggavdelningen inom Kommunledningsförvaltningen.

5 Exploateringsavtalets innehåll

5.1 Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning och i Exploateringsavtal.

I Exploateringsavtalet regleras ansvarsförhållandet mellan Kommunen och Exploatören, bland annat vad gäller dels utförande av anläggningar och dels kostnader hänförliga till exploateringen. Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

5.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter:

Plankostnader. Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de Exploatörer/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. De ska således bekosta alla utrednings- och projekteringskostnader i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningar på allmän platsmark med mera (till exempel buller, dagvatten, geoteknik).

Gator och annan allmän plats. Kommunen anlägger i normalfallet gator och annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Kommunen handlar upp entreprenörer enligt Lagen om offentlig upphandling. Exploatören svarar för kostnaderna i den omfattning som avtalats om exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet. Bidragets storlek är beroende av detaljplanens lösningar och innehåll och ska stå i rimligt förhållande till Exploatörens nytta av planen.

Exploatören kan i undantagsfall ansvara för utbyggnaden av allmänna platser. Då regleras utformningskrav och standard i Exploateringsavtal. Exploatören kan även ansvara för finansiering av anläggningar utanför planområdet som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen, exempelvis vägar, gator och annan infrastruktur samt annan allmän plats inom detaljplanen (beroende på huvudmannaskap). Kan även innefatta gång- och cykelvägar, grönområden, parkeringsytor, konstnärlig utsmyckning, med mera.

Vatten och avlopp (VA). Inom verksamhetsområde för VA (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) ansvarar Kommunen som VA-huvudman. Inom ett verksamhetsområde för VA ansvarar VA-huvudmannen för att ordna de vattentjänster som anges för området och för utbyggnad fram till förbindelsepunkt. Exploatören är skyldig att ansluta sig och betala avgifter enligt gällande VA-taxa. Ansvarsförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent regleras genom Allmänna Bestämmelser för Vatten och avlopp (ABVA). Utanför verksamhetsområdet för VA regleras anslutning till kommunalt VA genom särskilt avtal mellan Exploatören och Kommunen. Om det inte är möjligt att ansluta till Kommunens system ska Exploatören själv ansvara för egna anläggningar.

Dagvatten. Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med Kommunens vid varje tidpunkt gällande riktlinjer för dagvatten, eller motsvarande.

Övriga ledningsanslutningar. Exploatören beställer och betalar anslutnings- och abonnemangavgifter för el, fjärrvärme, telefoni och bredband enligt de taxor som gäller för resp. huvudman för berörda anslutningar.

Utanför detaljplaneområdet. Exploatören bekostar de utredningar och åtgärder utanför detaljplaneområdet som behövs för detaljplanens genomförande.

Övriga utredningar. Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar, fornlämningar och därmed jämförbara åtgärder i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.

Genomförande av kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. I detta ingår exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering enligt kommunens parkeringsnorm och att vidta bullerdämpande åtgärder.

Övriga kostnader. Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av vägar/gator, ledningar m.m. inom planområdet,

Fastighetsrättsliga åtgärder. Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder, så som fastighetsbildning, bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar, som krävs för att genomföra detaljplanen.

5.3 Kommunens ansvar

- Kommunen ska upplysa Exploatören om aktuella styrande dokument, policys, planer och riktlinjer i samband med detaljplaneprocessen och i samband med förhandling gällande Exploateringsavtal.
- Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats ska beskrivas i Exploateringsavtalet eller i annan dokumentation som innefattar detta.

5.4 Medfinansieringsersättning

Om Kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av Kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning. I samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig då Exploatören att betala för en del av en Kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg. Exploateringsavtal reglerar edfinansieringsersättning under förutsättning att den väg eller järnväg som Kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som berörs kan antas öka i värde.

5.5 Annat som ska regleras i ett Exploateringsavtal

Exempel på sådant som vid behov ska regleras i Exploateringsavtal är:

- avtalsområdets avgränsning,
- parternas åtaganden utöver vad som sägs ovan,
- förfarande vid tvist,
- eventuell överlåtelse av mark mellan Exploatören och Kommunen för till exempel allmänna platser, samt kvartersmark för social service som förskola, skola och liknande,
- Exploateringsavtalets giltighet ska villkoras av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft,
- Exploatören ska ställa ekonomisk säkerhet för sina åtaganden enligt avtalet,
- skydds- och säkerhetsåtgärder,

- bebyggelsens utformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera,
- tidsplanering, kontroller och garantier för Exploatörens åtaganden,
- exploateringens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande av olika anläggningar,
- annat som kan vara nödvändigt för genomförande av detaljplanen.