

RIKTLINJER för exploateringsavtal vid kommunalt huvudmannaskap

Förklarar hur Eslövs kommun arbetar med markexploatering och hur byggherrar och fastighetsägare som vill delta i markexploatering ska göra i sin kontakt med Eslövs kommun.

Bakgrund och syfte

Den 1 januari 2015 ändrades reglerna i plan- och bygglagen som påverkar kommuners arbete vid genomförande av detaljplaner och tecknande av exploateringsavtal (SFS 2014:900). I lagen föreskrivs att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. De riktlinjer som beskrivs här avser att förklara hur Eslövs kommun arbetar med exploateringsavtal och hur byggherrar som vill delta i markexploatering ska göra i sin kontakt med Eslövs kommun.

Riktlinjerna i detta dokument gäller i de fall detaljplanen innehåller bestämmelser om kommunalt huvudmannaskap. För enskilt huvudmannaskap finns separata riktlinjer.

Definitionen av byggherre i denna text följer den i plan- och bygglag (2010:900) angivna definitionen. En byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings- byggnads- rivnings- eller markarbete.

Vad innebär ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur.

Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven som Eslövs kommun ställer blir tillgodosedda. Detta innebär också att detaljplanen inte kommer att antas innan avtalet har träffats.

Riktlinjerna är skrivna utifrån de författningsändringar med nya planprocesser som trädde i kraft den 1 januari 2015. Riktlinjerna gäller således för de detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015.

När tecknas exploateringsavtal?

Eslövs kommun avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Rutiner vid tecknande av exploateringsavtal

Vid tecknande av ett exploateringsavtal som avser genomförande av en ny detaljplan ska exploateringsavtalet antas av samma instans som detaljplanen, alltså kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen beroende på vad planen avser. Vid tecknande av exploateringsavtal som avser genomförande av en redan antagen detaljplan antas exploateringsavtalet av kommunstyrelsen.

Kommunledningskontoret handlägger frågor om exploateringsavtal och detaljplaner. Byggherren eller fastighetsägaren kan också komma att ha kontakt med Miljö och Samhällsbyggnad och VA Syd.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljpaneläggningen kan omfattningen på exploateringsavtalet också ändras.

Exploateringsavtalets innehåll

Kostnader

Fördelning av kostnader har tagits fram i enlighet med 6 kap. 40-42 §§ Plan- och bygglagen (PBL). Kommunen får frånga dessa riktlinjer, om det föreligger skäl för det i det enskilda fallet. Kommunen avser att ålägga exploitören eller fastighetsägaren att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Reglerna för fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader med mera i 6 kap. 24-25 §§ PBL är vägledande för kommunen vid fördelning av kostnader för gator och allmänna platser.

Huvudprincipen är att byggherren eller fastighetsägaren ska stå för alla kostnader för genomförandet av planen.

Detaljplaneläggningen

Åtaganden och kostnader för framtagande av detaljplan regleras i planavtal som tecknas mellan Eslövs kommun och byggherren eller fastighetsägaren.

Gator och allmän platsmark inom planområdet

Kommunen kan i exploateringsavtalet kräva att byggherren eller fastighetsägaren ensam ska utföra utbyggnaden av allmän plats i enlighet med 6 kap 40 § PBL. I normalfallet anlägger dock kommunen gator samt annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap genom upphandling av entreprenör enligt LOU.

För kommunens kostnader gällande utbyggnaden av anläggningar och/eller förändring av allmän platsmark ska ersättning utgå i enlighet med exploateringsavtalet. Ersättningens storlek är beroende av vad planprövningen resulterar i och ska stå i rimligt förhållande till byggherrens eller fastighetsägarens nytta av planen. Kommunen fakturerar därefter byggherren eller fastighetsägaren för kostnaderna.

Om allmän plats ska utföras av byggherren eller fastighetsägaren regleras utformning och standard på anläggningen i exploateringsavtalet.

Allmän platsmark ska utföras i enlighet med normal standard för liknande områden enligt ortens sed, vilket fastställs av kommunen.

I kommunens kostnader för att utföra gator och annan allmän plats ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats. Byggherren eller fastighetsägaren ska ersätta kommunen för förvärvskostnader och om denne själv är ägare överlåta marken till kommunen utan ersättning.

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska framgå i avtalet. Det ska också finnas en tidplan som omfattar genomförande, besiktning, överlämnande med mera.

Finns behov av mark för kommunal verksamhet regleras detta i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

VA SYD är huvudman för kommunalt vatten och avlopp.

Gestaltning och utformning

I det fall gestaltungsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram vid detaljplaneringen, ska dessa dokument följas. Vilka dokument som ska följas regleras närmare i exploateringsavtalet.

Kompensationsåtagande

Vid behov av kompensationsåtagande så som ersättning av förlorade träd, annan vegetation eller andra värden, ska byggherren eller fastighetsägaren stå för dessa kostnader.

Fastighetsbildning

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar eller annan typ av rättighet, söks och bekostas av byggherren eller fastighetsägaren. Ersättningar i samband med sådana åtgärder ska också bekostas av byggherren eller fastighetsägaren.

Byggherren eller fastighetsägaren ska yrka och verka för att tillgodose kommunens intresse i enlighet med exploateringsavtalet inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av detaljplanen krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet ska byggherren eller fastighetsägaren stå för dessa kostnader.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan

Exempel på andra kostnader som kan uppkomma vid genomförande vilka byggherren eller fastighetsägaren ska stå för är sanering av markföroreningar, vidtagande av skydds- och säkerhetsåtgärder för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse samt att krav på bullerdämpande åtgärder uppfylls. Byggherren eller fastighetsägaren ska även bekosta eventuellt genomförande av fördjupade arkeologiska eller geotekniska undersökningar föranledda av byggnation efter detaljplanens

antagande. Byggherren eller fastighetsägaren ska även stå för anpassning av omgivande mark flytt av ledningar med mera.

Övrigt

Exploateringsavtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut med mera samt tillträde.

Ekonomi

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan byggherre eller fastighetsägare hanteras.

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för byggherrens eller fastighetsägarens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t.ex. genom inbetalning på förhand, bankgaranti eller borgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att byggherren eller fastighetsägaren inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Tidpunkten för betalning av ersättning till kommunen regleras i exploateringsavtalet.

Vid mindre utbyggnader betalar byggherren eller fastighetsägaren normalt en ersättning för hela kostnaden för utbyggnaden i samband med att avtal tecknas. Vid större utbyggnader fakturerar kommunen byggherren eller fastighetsägaren de verkliga kostnaderna för utbyggnaden i takt med utbyggnaden.

Byggherren eller fastighetsägaren ska ersätta kommunen, utöver det som reglerats i planavtal mellan parterna, för administrationskostnader i samband med projektet såsom kontinuerlig byggkontroll, granskning av handlingar och besiktning av allmän platsmark. Byggherren eller fastighetsägaren ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. För kommunens interna administrativa arbete ersätter byggherren eller fastighetsägaren kommunen enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunala riktlinjer och policys

Tillsammans med kommunens beslutade mål påverkas samhällsbyggandet också av antagna strategiska dokument, planer och riktlinjer. Dessa handlingar och dokument måste kommunen förhålla sig till när det gäller detaljplaner och exploateringsavtal. Det handlar bland annat om dokument som styr kommunens bostadsförsörjning, miljömål, översiktsplan med flera. Dessa dokument finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Avsteg från riktlinjer

Kommunen får frångå dess riktlinjer i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.