

Riktlinjer för exploateringsavtal



TRELLEBORGS
KOMMUN



Innehåll

Inledning	4
Begreppet exploateringsavtal	4
Exploateringsavtalets omfattning.....	4
Detaljplaneläggning	4
Ansvar för utbyggnad av allmän platsmark	4
Utformning.....	5
Processen för exploateringsavtal	7
Avsteg.....	8
Gatukostnader	8

1. Inledning

Riktlinjerna för exploateringsavtal syftar till att tydliggöra de grundläggande principerna för kostnader och ansvar vid genomförandet av detaljplaner på privatägd mark. Genom tillämpningen av riktlinjerna skapas tydlighet, transparens och rättvis behandling av byggherrar och fastighetsägare. Försättningsvis i dessa riktlinjer används benämningen exploatör som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare. Föreliggande dokument är en omarbetning och revidering av rubricerade riktlinjer beslutade år 2017.

2. Begreppet exploateringsavtal

Från den 1 januari 2015 infördes en ändring i plan- och bygglagen (2010:900) som anger att de kommuner som avser att ingå ett exploateringsavtal ska upprätta riktlinjer som anger förutsättningarna för sådana avtal. Definitionen och innebörden av termen exploateringsavtal framgår av 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900). Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör, som ska säkerställa genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen.

3. Exploateringsavtalets omfattning

I ett exploateringsavtal ska de frågor som krävs för detaljplanens genomförande regleras. Det ska anges hur kostnader och ansvar fördelas mellan kommun och exploatör. I vissa fall kan även andra intressenter såsom till exempel samfällighetsföreningar omfattas av exploateringsavtal. Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar. Grundprincipen är att befintliga kommuninvånare inte ska belastas med kostnader för exploatering av nya detaljplaner.

3.1 Detaljplaneläggning

Kostnader för detaljplaneläggning inklusive erforderliga utredningar bekostas av exploatören. Kostnader hänförliga till en detaljplan regleras i ett separat planavtal som tecknas med kommunens planmyndighet (samhällsbyggnadsnämnden) innan detaljplanearbetet påbörjas.

3.2 Ansvar för utbyggnad av allmän platsmark

Kommunalt huvudmannaskap

Vid kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen ansvarar kommunen för utbyggnad samt drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar.

Enskilt huvudmannaskap

Vid enskilt huvudmannaskap i detaljplanen är det fastighetsägarna i området som är gemensamt ansvariga för utbyggnad samt drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar. För allmänna platser och anläggningar där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Inrättande av gemensamhetsanläggning sker via lantmäteriförrättning.

Kommunen avser att, i exploateringsavtalet, säkerställa att exploatören ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen innefattar bland annat beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen, andelstal för utförande samt drift och underhåll.

3.3 Utformning

Utformning och standard på allmän platsmark ska utföras i enlighet med normal standard för liknande områden med hänsyn till exploateringsens trafikflöden och platsens särskilda behov. Utformningen fastställs vid kommunens projektering av utbyggnaden eller via gestaltungsprogram.

3.4 Exploateringsersättning

Kommunalt huvudmannaskap

Vid kommunalt huvudmannaskap kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för anläggande av gator, vägar, andra allmänna platser, anläggningar för vatten och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Under förutsättning att exploatörens åtaganden står i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen, ska exploatören ersätta kommunen för samtliga sådana nödvändiga åtgärder. Åtagandena avser inte åtgärder som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla enligt lag.

Exploatören ska bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om dessa är till direkt nytta för den kommande exploateringen. Nödvändiga åtgärder kan omfatta åtgärder som på annat sätt är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör till exempel kapacitetshöjning av befintlig infrastruktur som krävs för att hantera ökade trafikflöden från den nya exploateringen.

Om det finns flera exploatörer som berörs av detaljplanen sker kostnadsfördelning normalt enligt den andel av ny byggrätt som detaljplanen medger. Om detaljplanen medger olika former av markanvändning ska kostnadsfördelning ske på annat skäligt sätt. I undantagsfall kan allmän plats och allmänna anläggningar delfinansieras av kommunen. Det kan bli aktuellt med delfinansiering om kommunen äger kvartersmark inom detaljplanen eller om investering krävs för att lösa ett större befintligt behov oaktat den nya exploateringen inom detaljplanen.

Huvudprincipen är att exploatören ersätter kommunen enligt självkostnadsprincipen dvs. att ersättningen ska motsvara de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen utför. Med hänvisning till självkostnadsprincipen ska exploatören också ersätta kommunen för dess administrativa kostnader som är hänförliga till kommunens arbete med projektering, upphandling och anläggande. Vid behov kan en fastslagen exploateringsersättning tillämpas om det finns särskilda skäl för att frångå huvudprincipen.

Enskilt huvudmannaskap

Vid enskilt huvudmannaskap är det exploatören som ansvarar för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar, således utgår ingen exploateringsersättning till kommunen för sådana åtgärder. Det kan dock bli aktuellt med exploateringsersättning om åtgärder behöver vidtas utanför detaljplaneområdet eller om detaljplaneområdet omfattar olika huvudmannaskap.

3.5 Medfinansiering

Om kommunens medfinansiering av statlig eller landstingskommunal infrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur medför att exploatörens fastigheter ökar i värde kan exploateringsavtalet komma att innefatta medfinansiering från exploatören. Ersättningen ska användas för att finansiera den infrastruktur som ger värdeökningen.

3.6 Etappvis utbyggnad

Genom exploateringsavtal kan ersättningar och avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående regleras om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad till exempel vid ett planprogram för ett större område. Exploatören ska också i förskott erlagga kostnader för framtida planerade investeringar om den aktuella detaljplanen är en del i en etappvis utbyggnad och investeringarna är till direkt nytta för exploateringen.

3.7 Principer för markprissättning

I det fall kommunen behöver förvärva allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad med anledning av exploateringen ska ersättning för sådan mark erläggas utifrån bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719). Kommunens kostnader för förvärv av sådan mark räknas in i exploateringsersättningen som exploatören är skyldig att erlagga till kommunen. Om exploatören själv äger sådan mark som ska övergå till kommunen innebär det således att kommunens kostnader för förvärv kvittas mot exploateringsersättningen, marken överläts således till kommunen utan ersättning. I det fall exploatören behöver förvärva kvartersmark av kommunen ska ersättning erläggas utifrån marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

3.8 Säkerhet

Exploatören ska lämna säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtalet för att säkerställa att förpliktelserna fullföljs. Säkerheten kan till exempel utgöras av bankgaranti, pantbrev eller förskottsinbetalning.

Kommunalt huvudmannaskap

En preliminärt beräknad exploateringsersättning ska anges i exploateringsavtalet för att ligga till grund för säkerheten. Säkerhetsbeloppet ska i normalfallet motsvara 100 procent av exploateringsersättningen.

Enskilt huvudmannaskap

Kommunen avser att kräva säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtal med enskilt huvudmannaskap. I det fall exploatören inte fullföljer sina åtaganden riskerar framtida boende att belastas ekonomiskt. Kommunen avser att ta ut en skälig säkerhet för att säkerställa att området ska fungera på ett tillfredsställande sätt även om kommunen inte är huvudman för allmänna platser och anläggningar. Säkerhetsbeloppet ska i normalfallet motsvara 50 procent av exploatörens beräknade kostnader för åtgärder gällande allmänna platser och anläggningar.

3.9 Kostnader som normalt kopplas till exploatören

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar som är nödvändiga för detaljplanen och dess genomförande till exempel arkeologiska utredningar, geo- och markmiljötekniska utredningar och dagvattenutredningar.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för genomförandet av kvartersmarken till exempel markförstärkning, marksanering, bullerdämpande åtgärder och erläggande av anslutningsavgifter. Det åligger även exploatören att ordna och bekosta alla nödvändiga tillstånd och lov som krävs för att genomföra exploateringen av kvartersmarken.

Exploatören ska bekosta och ansöka om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Vid enskilt huvudmannaskap ska exploatören även bekosta och ansöka om anläggningsåtgärder för bildande av gemensamhetsanläggningar, vilket även inkluderar att upplåta erforderlig mark för sådana anläggningar utan ersättning till blivande fastighetsägare.

3.10 Övrigt

Övrigt som kan regleras i exploateringsavtalet är till exempel tidplaner för genomförandet, skydds- och säkerhetsåtgärder m.m. Kommunala mål- och policydokument som ställer specifika krav för området ska följas och kan komma att biläggas och vara en del av exploateringsavtalet.

4. Processen för exploateringsavtal

I samband med att ett detaljplanearbete inleds tar kommunen, via kommunledningsförvaltningen, ställning till om ett exploateringsavtal ska upprättas eller inte. Om större ändringar av detaljplanens omfattning sker under detaljpaneläggningen kan också behovet av ett exploateringsavtal ändras.

Avtalsförhandlingar mellan kommun och exploatör ska pågå parallellt med planprocessen. Hur exploateringsavtal ska behandlas blir därför i vissa fall beroende av planprocessen och hur den fortskrider. Samtidigt kan planprocessen påverkas av pågående avtalsförhandlingar. Planprocessen och avtal har olika komplexitet och tidsaspekterna kan därför variera.

När detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privatägd mark avser kommunen inleda avtalsförhandlingar i syfte att senare teckna exploateringsavtal. Senast inför plansamråd kommer kommunen att redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda. Detaljplanen antas endast om exploateringsavtalet först har godkänts av behörig nämnd. Inför godkännandet av exploateringsavtalet ska avtalet vara undertecknat av exploatören och tillhörande säkerhet inlämnad.

Kommunfullmäktige fattar beslut i fråga om exploateringsavtal.

5. Avsteg

Dessa riktlinjer får frångås om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Avsteg får aldrig ske vad avser uttag av säkerhet och exploateringsersättning.

6. Gatukostnader

Ett alternativ till att reglera kostnaderna för allmänna platser och anläggningar i ett exploateringsavtal med exploateringsersättning är att besluta om kostnadsfördelning avseende gatukostnader. Kostnadsfördelningen av gatukostnader innebär att kommunen kan ta betalt för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar i detaljplanen av de fastighetsägare som erhåller nytta genom samma detaljplan, det kan till exempel vara när ett fritidsområde ska göras om till ett område för permanent boende och befintliga gator därför behöver byggas om. Gatukostnadsreglerna är endast tillämpbara när det är kommunalt huvudmannaskap.

Telefon 0410-73 30 00

Postadress
231 83 Trelleborg

Besöksadress
Corfitz Beck-Friisgatan 4B

trelleborg.se



**TRELLEBORGS
KOMMUN**