



Riktlinjer för exploateringsavtal

2020

Nyckelord

Exploateringsavtal

Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Exploatör

Byggherre eller fastighetsägare.

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, bygnads-, rivnings- eller markarbeten.

Planavtal

Avtal gällande en detaljplan som reglerar uppskattade kostnader och åtaganden för kommun respektive exploatör.

Allmän plats

Område i detaljplan som är avsatt för ett gemensamt behov. En allmän plats kan vara en gata, ett torg, en park eller ett naturområde.

Kommunalt huvudmannskap

När kommunen är huvudman för en allmän plats.

Kvartersmark

All mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

Exploateringsavtal

Bakgrund

När marken ägs av en annan än kommunen behövs ett exploateringsavtal för att säkra genomförandet av en detaljplan och för att reglera rättigheter respektive skyldigheter för kommun och exploatör. I plan och bygglagen 5 kap 39§ - 42§ finns bestämmelser om exploateringsavtal och vilka lagliga krav som finns för utformningen av dessa.

Om östhammars kommun

Östhammars kommun ligger i norra uppland med både närhet till Uppsala, Gävle, Arlanda och Stockholm. Flera stora företag finns etablerade i kommunen såsom Vattenfall/forsmarks kraftgrupp samt Sandvik Coromant. De senaste åren har infrastruktursatsningar gjorts i form av en ny 2+1 väg (väg 288) från Uppsala fram till Gimo där planen är att bygga 2+1 väg fram till Östhammar. Den nya vägen underlättar även för etablering i kommunen av såväl nya företag som bostäder. Kommunen har en stark ambition att växa de kommande åren, framförallt i tätorten Alunda.

Kommunens organisation

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom plan- och mexenheten ansvarar för exploateringsverksamheten i kommunen tillsammans med den tekniska förvaltningen ansvarar för kommunens förvaltning och ägandet av kommunens marktillgångar. Plan- och mexenheten skriver exploateringsavtal med exploatörer. Därefter beslutar kommunstyrelsen om dessa exploateringsavtal.

Detaljplaner antas av bygg- och miljönämnden vid ett standardförfarande och vid ett utökat förfarande antas dessa i kommunfullmäktige.

Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal som reglerar genomförande av en detaljplan och avtalet tecknas mellan kommunen och en exploatör i fall där exploatören äger marken.

Exploateringsavtalets syfte är att säkra genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtal kan även tecknas när det redan finns en färdig detaljplan som medger den önskade bebyggelsen.

Ett exploateringsavtal ska ingås då omfattningen av detaljplanen är så stor att genomförandet av detaljplanen behöver säkras upp. Ett exploateringsavtal skall alltid skrivas när det finns kommunalt huvudmannskap i detaljplanen.

Avtalet ska ange grundläggande principer för utbyggnad samt fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för

konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal och för kommunens riktlinjer och beslut gällande utvecklingsområden.

Om exploatören är fastighetsägare så bör exploateringsavtal beslutas innan detaljplanen antas, detta beslutas då av kommunstyrelsen.

Lagrum gällande exploateringsavtal

I plan och bygglagen 6 kap 39 § - 42 § finns bestämmelser om exploateringsavtal. Kommunen ska ha riktlinjer om exploateringsavtal om kommunen avser ingå sådana avtal. Vidare innehåller lagen bestämmelser om vad ett exploateringsavtal får innehålla.

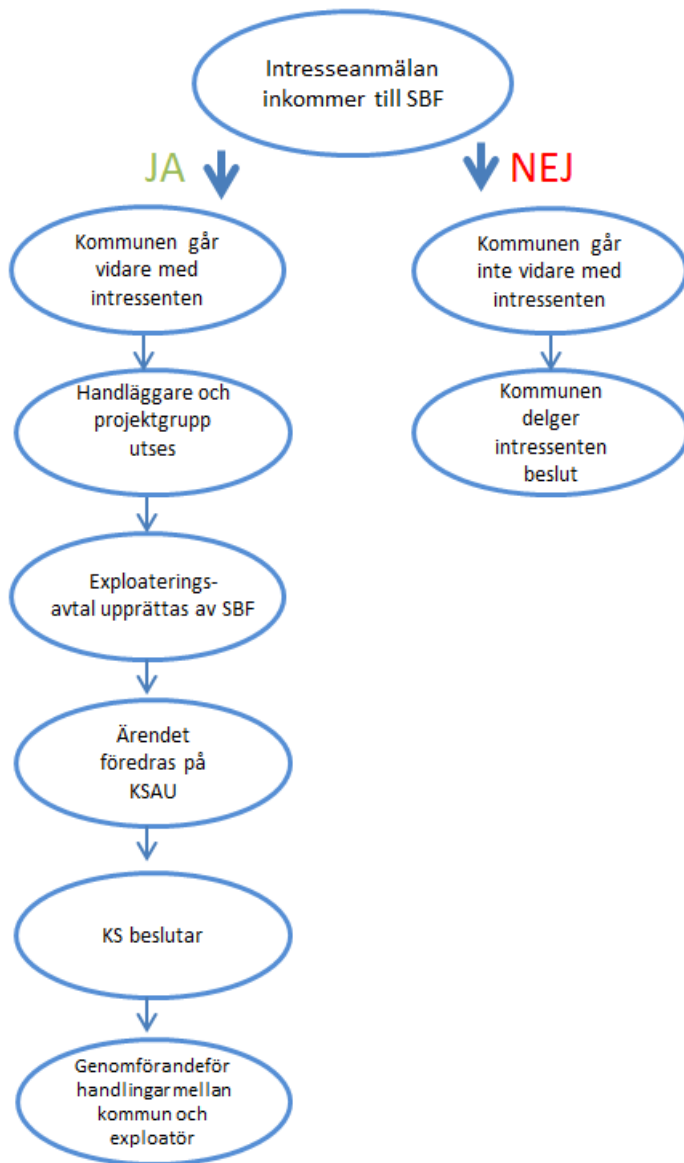
Byggnader för vård, skola och omsorg

Exploateringsavtalet får inte innehålla åtagande för exploatör att helt eller delvis bekosta byggnader för vård, skola eller omsorg eftersom kommunen enligt lag har en skyldighet att tillhandahålla detta (SFS 2010:900 6 kap. 41§).

Handläggning av exploateringsavtal

När planarbetet startar så börjar framtagandet av ett exploateringsavtal. Vid samrådet av detaljplanen ska ett färdigt utkast till exploateringsavtal finnas. Godkännande av exploateringsavtal sker samtidigt som antagande av detaljplan. Godkännande av exploateringsavtalet sker i dagsläget i Kommunstyrelsens arbetsutskott och sedan antas denna i kommunstyrelsen och sedan går ärendet vidare till kommunfullmäktige. Detaljplanen kan endast antas om exploateringsavtalet först godkänts av kommunfullmäktige (se kommunstyrelsens delegationsordning).

I detaljplanen ska det framgå i samrådshandlingen om kommunen ska ingå exploateringsavtal i samband med genomförande av detaljplanen. Mark och exploateringsamordnare på kommunen ansvarar för utformning av text i planbeskrivning tillsammans med ansvarig planarkitekt. Vid utformande av exploateringsavtalet ska kommunens beslutande inriktningar, utvecklings- och hållbarhetsstrategier för området införlivas i avtalet. Vid samrådet skall även ett möte hållas med exploatören där kommunen tillsammans med exploatören går igenom kommunens utkast till exploateringsavtal.



Följande punkter ska ett exploateringsavtal innehålla:

- Fördelningar av kostnader mellan kommun och exploatör
- Utförande och finansiering av allmän plats
- Utförande av annan infrastruktur, ev. sanering av förorenad mark mm
- Hållbarhetsfrågor som berör området tex vatten- och avlopp, grönstruktur, rekreation, kulturmiljöer och sociala värden
- När byggnationen ska vara färdigställd och tidpunkt när utbyggnad ska ske
- Ettappindelning om det är aktuellt med etapper
- Marköverlåtelse
- Ansökan om fastighetsbildning
- Hur avtalet följs upp, exempelvis genom kontroller
- Ekonomisk garanti och säkerhet om avtalet inte följs
- Förfarande vid tvist
- Villkor för överlåtelse

Anläggande av allmän plats och infrastruktur och kostnader för genomförande genom exploateringsavgift

Vid kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen bygger kommunen eller exploatören ut allmän plats beroende på hur överenskommelsen ser ut.

I det fall kommun bygger ut allmän plats så ansvarar kommunen då för utformning och anläggande av allmän plats. Kostnaden av utbyggnaden beräknas då i form av en exploateringsersättning. Ersättningen ska motsvara de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. Till exploateringsavtalet bifogas en preliminär redovisning av exploateringsersättningen, denna följs sedan upp när projektet är klart för att se att denna motsvarar de faktiska kostnaderna.

I det fall exploatören bygger ut allmän plats ska arbetet utföras enligt kommunens anvisningar.

I de fall som detaljplanen medger enskilt huvudmannaskap bygger exploatören ut allmän plats och då regleras utformning på allmän plats i exploateringsavtalet. Vid enskilt huvudmannaskap ansvarar exploatören för skötseln av allmän plats. Utformningen av allmän plats ska följa kommunens tekniska handbok samt beslutande utvecklings- och hållbarhetsstrategier för området utifrån översiktsplan och andra strategiska dokument.

I kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats ingår även kostnader för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader mm.

Säkerhet

Kommunen kan kräva en säkerhet av exploatören, den kan bestå av en moderbolagsborgen, bankgaranti eller en annan form av säkerhet som kommunen godkänner.

Tillstånd

Det åligger exploatören att söka de tillstånd som krävs för byggnationen, exempelvis bygglov. Det åligger även exploatören att ta reda på vilka tillstånd som krävs för att genomföra exploateringen.

Utbyggnad av vatten och avlopp samt förbindelsepunkter

Inom Östhammars kommuns verksamhetsområde för VA är Östhammar Vatten VA-huvudman och ansvarar för att ordna de vattentjänster (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) som anges för området fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren är skyldig att betala avgifter enligt gällande VA-taxa och ansvarar för utbyggnad av Va-ledningar på sin sida om förbindelsepunkten - normalt inom den egna fastigheten. Ansvarsförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent regleras genom Östhammars kommuns Allmänna Bestämmelser för Vatten och avlopp (ABVA). Utanför verksamhetsområde för VA regleras anslutning till kommunalt VA genom särskilt avtal mellan exploatör och Östhammar Vatten.

Utbyggnad av annan infrastruktur

Kostnader för flytt av ledningar, anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband eller annan diverse infrastruktur står exploatören för. Dagvattenanläggningar finansieras av exploatören.

Grönstruktur

De inriktningar som är beslutade för kommunens grönstruktur ska tas till vara i exploateringsavtalet. Det kan handla om att beskriva, bevara eller ersätta ekosystemtjänster i området och bevara gröna stråk med naturvärden eller som används för rekreation.

Kostnader utanför det aktuella detaljplaneområdet

Exploatören kan även behöva bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet om dessa åtgärder är nödvändiga för att genomföra planen på ett ändamålsenligt sätt. Vid händelse av flera exploatörer i samma exploateringsområde sker kostnadsfördelningen enligt bruttoarea byggrätt som detaljplanen medger.

Utformning och standard av allmänna platser

Utformning och standard för allmänna platser ska ske enligt kommunens tekniska handbok som för närvarande är under framtagande samt följa av kommunen beslutade utvecklings- och hållbarhetsstrategier för området utifrån översiktsplan och andra strategiska dokument.

Kostnader för framtagande av detaljplan

Kostnader för framtagande av detaljplanen regleras i ett planavtal som upprättas mellan exploatören och kommunens planenhet. I vissa fall tas planavgift ut vid bygglov istället för att kostnaderna regleras i ett planavtal.

Fastighetsbildning

Kostnader för eventuell fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar står exploatören för. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning om detta är aktuellt.

Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.