

Datum
2016-05-17**Stadsarkitektkontoret**
Kim Tatti, markavdelningen
070-7571468
kim.tatti@koping.se

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för exploateringsavtal

Riksdagen har den 24 juni 2014 beslutat om ändrade regler i plan- och bygglagen och om en ny lag om kommunala markanvisningar som har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal och markanvisningar. Enligt lagstiftning som gäller från den 1 januari 2015 ska kommunerna anta två nya typer av riktlinjer, dels riktlinjer för markanvisningar och dels riktlinjer för exploateringsavtal. Kommuner som inte genomför några markanvisningar eller tecknar exploateringsavtal är inte skyldiga att anta riktlinjer.

Lagstiftningen har tillkommit i syfte att öka transparensen kring vad som gäller inför tecknande av exploateringsavtal. Exploatören ska få möjlighet att i god tid sätta sig in i de krav och förutsättningar som gäller.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att teckna exploateringsavtal. I propositionen "En enklare planprocess" anges att riktlinjerna på en översiktlig nivå kan redovisa:

- under vilka förhållanden och inom vilka geografiska områden som kommunen avser att ingå exploateringsavtal
- de övergripande principerna för vilka åtgärder och kostnader som kommunen avser att få täckning för genom ingående av exploateringsavtal och på vilka grunder detta kan ske
- på vilket sätt kommunen tidsmässigt och formellt avser att bereda frågan om exploateringsavtal
- andra kommunala önskemål som kommunen avser att reglera i exploateringsavtal och som det kan vara av betydelse för exploatörer och fastighetsägare att ha kunskap om, för att i förväg kunna bedöma konsekvenserna av en framtida planläggning.



Riktlinjerna är vägledande och därmed inte bindande för kommunen eller för de exploatörer och fastighetsägare som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan i enskilda fall frångå sina riktlinjer.

I kap 1 § 4 plan- och bygglagen definieras exploateringsavtal som ett avtal som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Om kommunen äger marken som ska regleras i avtal om genomförande av detaljplan så är avtalet inte ett exploateringsavtal. Bestämmelserna om exploateringsavtal gäller därmed inte för sådana avtal.

Stadsarkitektkontoret föreslår kommunstyrelsen besluta
att föreslå kommunfullmäktige att godkänna riktlinjer för exploateringsavtal

Gun Törnblad
Stadsarkitekt

Exploateringsavtal

Riktlinjer för Köpings kommun





© Köpings kommun

Antagen av:

[Klicka här och skriv nämnd, datum och §]

Rapporten finns även att läsa och ladda ner på www.koping.se.

Innehåll

Bakgrund	5
Definition av exploateringsavtal	5
Riktlinjer för exploateringsavtal i Köpings kommun	5
Utgångspunkter och mål med exploateringsavtal	6
När ska ett exploateringsavtal tecknas?	6
Tidsmässig och formell beredning	6
Övergripande kommunala mål och policydokument	6
Avsteg från riktlinjer	6
Innehållet i exploateringsavtalen	7
Detaljplanekostnader	7
Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad av allmän plats	7
Bankgaranti eller annan säkerhet	8
Utformning och standard	8
Marköverlåtelse, nyttjanderätter, servitut etc.	8
Bebyggelse och åtgärder inom kvartersmark	8
Övriga villkor	8
Övrigt	9
Uppföljning av exploateringsavtal	9
Grundvillkor för att teckna exploateringsavtal med Köpings kommun	9

Bakgrund

Från och med den 1 januari 2015 finns exploateringsavtal med som ett eget avsnitt i Plan- och bygglagen. Där föreskrivs att alla kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål med sådana avtal, samt klargör kommunens grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter samt andra förhållanden som har betydelse för att en byggherre ska kunna bedöma konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med kommunen.

Definition av exploateringsavtal

Exploateringsavtal som begrepp är aktuellt i de situationer när en privat aktör vill utveckla sin egen ägda mark genom detaljplaneläggning för att skapa nya byggrätter, till skillnad från när kommunen själv planlägger, utvecklar och säljer mark till olika intressenter. Då regleras istället genomförandefrågorna i separat genomförandeavtal alternativt direkt i köpekontraktet.

Definitionen av exploateringsavtal i lagens mening (från Lag om ändring av Plan- och bygglagen 2014:900):

”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”.

Riktlinjer för exploateringsavtal i Köpings kommun

Riktlinjerna enligt detta dokument beskrivs i följande avsnitt. Köpings kommun har för avsikt att kontinuerligt se över och vid behov uppdatera riktlinjerna. Riktlinjerna ska godkännas och antas av kommunfullmäktige och stadsarkitektkontoret ansvarar för att riktlinjerna följs.

Utgångspunkter och mål med exploateringsavtal

Köpings kommuns grundläggande utgångspunkt och mål vid tecknande av exploateringsavtal är att få full kostnadstäckning avseende investeringar i allmän platsmark utan att behöva tillämpa det formella förfarandet kring uttag av gatukostnader i enlighet med PBL kap 6. Andra anledningar att teckna exploateringsavtal är att kunna överenskomma om frågor som inte fullt ut rymms inom detaljplanens bestämmelser.

Exploateringsavtalen och dess innehåll lyder under kommunstyrelsen och godkänns enligt gällande delegationsordning av kommunstyrelsens arbetsutskott.

När ska ett exploateringsavtal tecknas?

Exploateringsavtal tecknas i princip alltid när en detaljplan ska genomföras avseende mark som kommunen inte äger. Exploateringsavtal tecknas när kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom ett markområde där kommunen i övrigt inte är markägare. Undantagsvis kan kommunen avstå från att teckna exploateringsavtal ifall det inte finns några genomförandefrågor som är av någon betydelse att reglera.

Det finns inga geografiska begränsningar avseende var inom kommunen det kan bli aktuellt att teckna exploateringsavtal.

Tidsmässig och formell beredning

Stadsarkitektkontoret ansvarar för att parallellt med att detaljplaneförslaget upprättas genomföra avtalsförhandling med exploatören/fastighetsägaren. Exploateringsavtalet godkänns innan detaljplanen antas. Inför samrådet ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda.

Övergripande kommunala mål och policydokument

Exploateringsavtalens innehåll ska stämma överens med kommunens övergripande mål- och policydokument i den mån dessa rör exploateringsverksamheten.

Avsteg från riktlinjer

Om det föreligger särskilda skäl kan kommunstyrelsen besluta att frångå riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen. Skälen ska tydligt framgå av beslutsunderlaget.

Innehållet i exploateringsavtalen

Enligt 6 kap 40 § Plan- och bygglagen framgår:

”Ett exploateringsavtal får avse åtaganden för en byggherre eller 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. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.”

Köpings kommun avgör i varje specifikt fall vilken omfattning av åtgärder eller finansiering av åtgärder som blir aktuellt.

Detaljplanekostnader

Samtliga kostnader för planläggning finansieras av de byggherrar och fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Samtliga utredningar som krävs för planarbetet bekostas av byggherren/fastighetsägaren. Särskilda detaljplaneavtal ska tecknas, alternativt finansieras detaljplanen genom att kommunen initialt bekostar arbetet och att kostnaden för detta sedan hämtas igen genom avgifter i samband med bygglov.

Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad av allmän plats

Kommunen såsom huvudman är ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Samtliga kostnader för projektering och anläggande av gator, vägar och/eller andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt bekostas av exploatören eller fastighetsägaren.

I de kostnaderna som kommunen avser att ta ut av exploatören eller fastighetsägaren ingår:

- marklösen för allmän plats (ersättning för köp av mark, lantmåteriförrättning, värdering)
- projektering av allmän plats
- upphandling
- projekt- och byggledning
- entreprenadkostnader
- besiktningar.

När det finns flera byggherrar inom ett planområde, eller vid etappvis utbyggnad av ett område där flera detaljplaner upprättas inom ett sammanhängande område, ska kostnader för den övergripande infrastrukturen inom området fördelas mellan de exploatörer och fastighetsägare som har nytta av infrastrukturen. Fördelningen ska baseras i förhållande till den nytta respektive fastighetsägare har av

anläggningarna, exempelvis genom att använda andelen byggrätter som fördelningsnyckel.

Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa. Anslutningsavgifter debiteras när förbindelsepunkten är upprättad och huvudmannen informerat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

Bankgaranti eller annan säkerhet

För att kunna teckna avtal måste byggherren/fastighetsägaren vara beredd att inom skälig tid utfärda godtagbar säkerhet för sina eventuella ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheterna kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet.

Utformning och standard

Kommunen kommer i exploateringsavtal att ange krav på utformning och standard på gator och annan allmän plats för det fall annan än kommunen utför arbeten.

Marköverlåtelser, nyttjanderätter, servitut etc.

I exploateringsavtalet behandlas de olika fastighetsrättsliga åtgärder som kan behöva vidtas för att kunna genomföra detaljplanen och för att säkra rättigheter för t.ex. kommunala försörjningsledning, gång- och cykelvägar mm.

Bebyggelse och åtgärder inom kvartersmark

Byggherren bekostar alla byggnader, anläggningar och åtgärder som behöver vidtas inom den egna kvartersmarken. I de fall kommunen tar fram gestaltungsprinciper i samband med planarbetet kommer dessa att knytas till genomförandet av detaljplanen. Det kan också handla om åtgärder för bullerdämpning, lokalt omhändertagande av dagvatten eller annat som krävs för att bebyggelsen ska bli långsiktigt hållbar.

Övriga villkor

Exploateringsavtalen kan också komma att innehålla andra typer av villkor avseende frågor som inte går att reglera direkt i planbestämmelserna. Det kan exempelvis handla om parkeringstal, åtgärder för att främja cykeltransporter, möjligheten för kommunen att hyra bostäder för sociala ändamål eller annat.

Övrigt

Uppföljning av exploateringsavtal

Stadsarkitektkontoret följer löpande upp exploateringsavtalet under genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att parterna följer vad som avtalats. Vid behov ska samordningsmöten hållas mellan kommunen och exploitören där projektekonomi, tidplan och andra genomförande frågor behandlas.

Grundvillkor för att teckna exploateringsavtal med Köpings kommun

För att teckna avtal får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller underentreprenörer ha belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. En skälighetsbedömning ska alltid göras utifrån projektets innehåll och omfattning - företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet och sina eventuella åtaganden.