



TANUMS
KOMMUN

Datum

2019-01-31

Vår referens

KS 2019/114-210

Riktlinjer för exploateringsavtal, Version: 1.0 (Antagna av kommunfullmäktige 2019-04-01, § 45)

Exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare och ingås mellan parterna då det är byggherren eller fastighetsägaren som äger den mark som ska bebyggas. Syftet med exploateringsavtalet är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras med dess intentioner och att i olika avseenden reglera parternas åtaganden i samband med detta. Avtalet är också ett verktyg för kommunen för att få ersättning för de kostnader som kommunen har med anledning av exploateringen.

Varför riktlinjer?

Den 1 januari 2015 infördes en ny bestämmelse i PBL, (Plan- och Bygglagens) 6 kap 39 §, vilken ändrades 2017-04-01.

Där anges följande:

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. Lag (2017:181).*

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsebarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla.

Riktlinjerna är vägledande och får frångås om det föreligger särskilda skäl eller om det krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt

Exploatering inom ett område innebär att markanvändningen förändras genom att marken bearbetas och iordningställs för bebyggelse och gemensamma anläggningar som gator, gång- och cykelvägar, grönytor mm.

Den som ansvarar för utvecklingen av ett exploateringsområde benämns exploatör. Exploatör är oftast fastighetsägaren själv eller av fastighetsägaren anlitad byggherre, som genom avtal med fastighetsägaren driver projektet på fastighetsägarens mark.

I 6 kap 40 § i PBL, framgår att kommunen genom att teckna exploateringsavtal kan ålägga en byggherre eller fastighetsägare att vidta och finansiera åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta planen ger för exploatören. Exploatörens åtaganden får inte avse åtgärder som kommunen enligt lag har en skyldighet att tillhandahålla, exempelvis utbyggnad av förskola eller äldreboende.

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.

Kostnaderna för det arbete som uppstår med anledning av kommunens planavdelnings arbete och de utredningar som planarbetet genererar vid framtagande av en detaljplan regleras i ett planavtal. Planavtal tecknas separat.

Förutsättningar kring fördelning av kostnader och intäkter

Exploateringen ska bära kostnaderna för de infrastrukturåtgärder (gator, vägar och andra allmänna platser som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt) som området ger upphov till. Utgångspunkten är att även andra eventuella omställningskostnader ska bäras av exploatören.

I klartext innebär detta att exploatören ska bekosta:

- Vägar.
- Vatten- och avloppsanläggningar samt andra ledningar.
- Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar.
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.
- Dagvattenanläggningar.
- Byggande av parkeringar, gemensamma anordningar för avfallshantering.
- Övriga anordningar som behövs för att utbyggnationen ska vara möjlig.

Vid utbyggnation ska exploatören följa de tekniska kravspecifikationer som ställs av kommunen.

Kommunen kan bidra med stöd i exploateringsrelaterade frågor.

Planområdet måste anpassas för att innefatta erforderliga anläggningar (väg, gc, grönområde, VA, fördröjning av dagvatten). Saknar exploatören rådighet över delar av det område som exploateringen gäller ansvarar exploatören för marklösen och de kostnader som detta ger upphov till.

Kommunen kan komma att utarbeta gestaltungsprinciper som kopplas till genomförandet av detaljplanen vilket regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen är rik på fornminnen, kulturminnen och naturmiljöer vilket kan beaktas vid detaljplaneläggning. Därvid kan det bli aktuellt att i exploateringsavtal avtala kring de möjligheter, begränsningar dessa medför eller kring de anpassningar som krävs för att möjliggöra exploatering och de kostnader detta föranleder.

Kommunen kan komma att ställa krav på sanering, åtgärder som motverkar översvämning, buller, kompensationsåtgärder för ingrepp i känsliga miljöer, geotekniska utredningar/kravställningar (förstärkningsåtgärder eller blocknedfall) eller andra åtgärder som behövs för att utbyggnation ska vara möjlig.

Exploateringsavtalets framtagande och innehåll

Berörda parter ska tidigt under arbetet med detaljplanen informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal och dess huvudsakliga innehåll. Det bör också klart framgå för berörda att detaljplanens genomförande säkerställs med stöd av exploateringsavtalet. Inför samrådsskedet i detaljplaneringen ska kommunen redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.

Exploateringsavtalets innehåll kan under planprocessens gång komma att förändras för att överensstämma med förändringar i detaljplaneläggningen.

Innan detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och avtalet undertecknat av exploatören. Avtalet ska godkännas av kommunen innan planen antas.

Exploateringsavtalet kan reglera

- parternas åtaganden
- avtalsområdets avgränsning
- eventuell etappindelning
- fastighetsrättsliga åtgärder
- fördelning av ansvar för ansökan om, och kostnader för upplåtelse och förrättningsåtgärder, exempelvis nyttjanderätter och lantmäteriatgärder (fastighetsregleringar, avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm.)
- miljörättsliga åtgärder
- ansvar för övriga erforderliga tillstånd, anmälningar, samråd, besiktningar etc
- fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad inom exploateringsområdet.

Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats.

Finansiering av utbyggnationen hämtas företrädesvis från de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

Vid enskilt huvudmannaskap utför exploatören utbyggnad av allmän plats och anläggningarna överlämnas senare till en gemensamhetsanläggning. Exploatören ansvarar för samordning med eventuell befintlig gemensamhetsanläggning.

Åtgärder inom kvartermark ansvarar exploatören för.

- eventuella marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Detta kan även innefatta mark som exploatören inte äger vid detaljplanearbetets start. Mark som övergår till kommunens ägo ska, om inte annat avtalats, vara fri från markföreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.
- fördelning av kostnader för utbyggnad/uppgradering av nödvändiga anläggningar utanför exploateringsområdet.
- administrativa frågor, exempelvis säkerställande av framtida förvaltning och garantiåtaganden
- avfallshantering
- frågeställningar kring olika anpassningar av byggnationen, exploaterings utbyggnadstakt och tidplan
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande
- medfinansieringsersättning
- exploatörens ansvar att betala avgift enligt kommunens VA-taxa
- övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad
- hur en eventuell tvist ska lösas

De åtgärder och åtaganden som tas upp i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Då avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Det kan vara åtgärder som kommunen anser vara nödvändiga för att ett nytt bebyggelseområde ska fungera, exempelvis nya gator eller annan infrastruktur. Exploatörens ansvar för dessa åtgärder ska stå i rimlig proportion till den nytta åtgärderna har för exploatören.

Avser detaljplanen ett steg i en etappvis utbyggnad får exploateringsavtalet även avse ersättning och avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående eller för planerade framtida investeringar.

Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom översiktsplanens utpekade samhällsområden utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område. Samhällsområdena redovisas i bilaga 1.

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av exploateringsersättning från exploatörer i förhållande till den nytta åtgärderna haft eller förväntas ha för exploatören.

Ersättning och avgifter för tjänster och nyttigheter som kommunen tillhandahåller ska i enlighet med självkostnadsprincipen svara mot de faktiska kostnaderna.

Vid eventuell överlåtelse/upplåtelse av kommunal mark till en exploatör ska det vid överlåtelsetillfället aktuella marknadsvärdet gälla. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatören.

Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning (1 kap 4 § PBL): ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för hel eller del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.

Kommunen deltar i stor utsträckning till investerings- och förbättringsåtgärder på det statliga vägnätet. I många fall är dessa åtgärder en absolut förutsättning för att fortsatt exploatering i orten överhuvudtaget ska vara möjlig. Kommunen vill i dessa fall ha ersättning från de fastighetsägare, byggherrar eller andra aktörer som drar nytta av åtgärden. Dessa kostnader tas ut genom medfinansieringsersättning.

Säkerhet/vite

Kommunen ställer krav på ekonomisk säkerhet för att säkerställa genomförande av de åtgärder som exploatören åtagit sig i exploateringsavtalet. Säkerhetens omfattning och typ beslutas av kommunen och vara av sådan art att kommunen vid begäran omedelbart får tillgång till den. Säkerheten överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas.

Alla exploatörens åtaganden kan komma att kopplas till en klausul om vite.

Exploateringsavtalets godkännande

Villkoren i exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlade och avtalet ska vara undertecknat av exploatören innan en detaljplan antas av kommunen. En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunstyrelsen beslutar om exploateringsavtal som avser genomförande av detaljplan. I de fall frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt hanteras i exploateringsavtal beslutar kommunfullmäktige kring avtalet.

Exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

Bilaga 1 – Samhällsområden utgörande fördelningsområden

SAMHÄLLSOMRÅDEN



Avgränsningen baseras på den avgränsning av samhällsområde som redovisas i den aktuella översiktsplanen, ÖP2030. Mer detaljerade kartor över respektive samhällsområde finns i översiktsplanen sidorna 60 (Tanumshede), 64 (Grebbestad), 68 (Fjällbacka), 72 (Hamburgsund), 76 (Backa-Östad), 79 (Överby), 82 (Resö), 85 (Lur), 88 (Sannäs), 91 (Havstenssund), 94 (Kämpersvik), 97 (Långsjö), 100 (Rabbalshede), 103 (Kville), 106 (Slottet-Tegelstrand-Heestrand) samt 109 (Gerlesborg).