

Riktlinjer för exploateringsavtal



Dokumenttyp Riktlinjer	
Gäller för Kommunstyrelsens verksamheter	
Fastställd av Kommunfullmäktige § 96.2017	Fastställd datum 2017-09-19
Dokumentansvarig Mark och Exploateringsansvarig	Gäller t o m datum Tillsvidare
Diarienummer KS 2017/570	Version 1

Innehållsförteckning

Bakgrund.....	4
Definition, exploateringsavtal.....	4
Syfte.....	4
Exploateringsavtalets innehåll.....	4
Ansvar.....	5
Mål.....	6
Tekniska frågor.....	6

Bakgrund

Ett exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som: ” (...) 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.”

Tierp växer och dessa riktlinjer ska tydliggöra hur Tierps kommun arbetar med exploateringsavtal i enighet med lagstiftningen som trädde i kraft 1 januari 2015. PBL 6 kap 39 § anger:

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av intäkter och kostnader för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Kommunfullmäktige är det högst beslutande organet i Tierps kommun. Kommunstyrelsen är förbindelsen mellan den politiska organisationen och tjänstemannaorganisationen. Kommunstyrelsen samordnar och leder den totala verksamheten, svarar för markförsörjning, räddningstjänst, handlägger ärenden om kommunens näringsliv, sköter kommunens planering när det gäller trafikförsörjning, energifrågor med mera. På kommunstyrelsens uppdrag arbetar samhällsbyggnadsutskottet genom mark- & exploateringskontoret för att ta fram nya områden för bostäder och verksamheter.

Definition, exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en byggherre och ingås mellan parterna då det är byggherren som äger den mark som ska bebyggas. Ett exploateringsavtal är kommunens sätt att tydliggöra och precisera detaljplanens intensioner och att i olika avseenden reglera parternas åtaganden. Avtalet är också ett verktyg för att säkerställa att kommunen får ersättning för de kostnader som kommunen har med anledning av exploateringen.

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer för exploateringsavtal är att ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla nya exploateringsavtal inom Tierps kommun.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtal reglerar frågor om projektets innehåll som tex storlek, tekniska förutsättningar och planerad byggnadstakt.

Saker som exploateringsavtalet bör reglera är:

- Marköverlåtelse/upplåtelse med tidpunkt och pris.
- Ansvarsfördelning på vad som ska byggas samt ange standard.
- Ansvarsfördelning på när det ska byggas.
- Vem som betalar olika exploateringskostnader så som till exempel anslutningsavgifter, markberedning och bygglovsavgifter.

- Ansvaret för att anlägga kommunaltekniska anläggningar.
- Avtalsområdets avgränsning. Kommunen kan även ställa krav på anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov.
- Ev etappindelning med tidsplan. Exploatören kan även komma att bekosta åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.
- Fastighetsrättsliga åtgärder med ansvars- och kostnadsfördelning.
- Fördelning av kostnader för exploateringsområdets framtida underhåll.
- Vid upprättande av exploateringsavtal skall en särskild prövning av momsfrågor ske i varje enskilt fall. I avtalet ska det framgå hur momsen ska hanteras.
- För ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljan ska exploatören ställa en för kommunen godtagbar säkerhet som t.ex. bankgaranti, spärrat konto, pantbrev eller moderbolagsborgen.
- Om avtalet kan överlåtas till ny exploatör.
- Frivilliga avsiktsförklaringar.

Kostnadsansvaret för att ta fram detaljplanen regleras i ett separat planavtal som upprättas mellan plankontoret och exploatören.

De åtaganden som regleras i exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Detta kan tex vara förstärkning av befintliga gatustrukturer, busshållplatser och annan infrastruktur. Åtagandena får ej avse åtgärder som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla enligt PBL 6 kap 41§ (vård, utbildning och omsorg).

Ansvar

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas för exploatering av privat ägd mark avser kommunen att inleda förhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Att exploateringsavtal har upprättats är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas.

Det är normalt Kommunstyrelsen som tecknar exploateringsavtal. I avtalet fördelas ansvar och kostnader efter skälig och rättvis grund mellan kommun och exploatör.

Undantag från riktlinjerna: Kommunstyrelsen kan om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frånga ovanstående riktlinjer när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Kommunen har en vision om ett långsiktigt hållbart samhälle och har höga ambitioner avseende stadsutvecklingens kvaliteter. Samarbetet och dialogen med de aktiva exploatörerna är en viktig del i detta arbete. Riktlinjerna för exploateringsavtal är en del i arbetet för att förtydliga för både nya och befintliga exploatörer vilka grundförutsättningar som gäller för exploateringsprojekt i kommunen. Livsarenan preciserar:

- Det ska vara lätt för invånarna i Tierps kommun att engagera sig och delta i den lokala samhällsutvecklingen. Alla behöver hjälpas åt.

- Vid planering och byggande ska ett grönt, rent och tilltalande utseende eftersträvas. Kommunens olika delar ska ha tillgång till natur, grönska, rent vatten och präglas av god tillgänglighet.

Mål

Riktlinjerna ska ge:

- Förutsägbarhet och transparens:

Skapa förutsägbarhet och transparens för exploitörer och medborgare vid genomförande av exploateringar i kommunen.

- Likabehandling

Varje exploitör ska ha samma förutsättningar och hanteras på likställt sätt.

- Långsiktighet

Stärka och utveckla kvalitéer inom samhällsbyggnaden samt förvalta kommunens tillgångar och resurser på ett långsiktigt hållbart sätt.

Tekniska frågor

Tierps Energi och miljö AB ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet samt fjärrvärme i kommunen. Vattenfall för elnätet. Det kan även förekomma ägare till andra befintliga ledningar i kommunen som berörs. För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar. Det åligger exploitören att teckna särskilt avtal med respektive berörd ledningsägare. Det kan bli aktuellt att i exploateringsavtalet reglera exploitörens åtaganden avseende vatten- och avloppsfrågor inklusive dagvatten inom områden där kommunens sjöar, vattendrag, kustvatten eller grundvatten kan påverkas.