

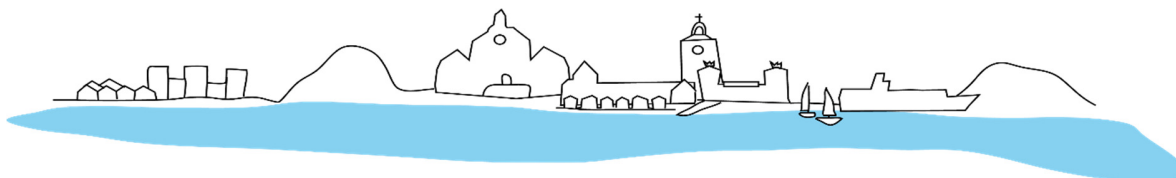


Strömstads kommuns

Styrdokument

Riktlinjer för exploateringsavtal

Dokumenttyp	Riktlinjer
Beslutande organ	Kommunfullmäktige
Förvaltningsdel	Tekniska förvaltningen Mark- och exploateringsavdelningen
Antagen	2016-02-25
Ansvar	Mark- och exploateringschef
Aktualitetsförklaras	



Innehållsförteckning

Styrdokument	1
1. Inledning	3
Vad är ett exploateringsavtal?	3
Bakgrund	3
Syfte	4
2. Exploateringsavtal	5
Vad får regleras i ett exploateringsavtal?	5
Kostnads- och ansvarsfördelning mellan Strömstads kommun och exploatören	5
Plankostnader	5
Gator, vägar och annan allmän platsmark	5
Vatten och avlopp samt andra ledningar	5
Etappvis utbyggnad	5
Gestaltningprogram	6
Krav på eventuella åtgärder för byggnation enligt detaljplanen	6
Fastighetsbildning	6
Säkerhet	6
Överlåtelse	6
3. Administrativa frågor	7
Handläggning	7
Inom vilket geografiskt avgränsat område avser kommunen ingå exploateringsavtal?	7
Tidsmässig och formell beredning av exploateringsavtalet	7
Beslut om att anta riktlinjer	8

1. Inledning

Strömstad är en expansiv kommun som ständigt utvecklas med nya områden för bostäder, handel och industri. Inom ramen för Strömstads översiktsplan finns möjlighet till expansion på privat mark. En expansion ställer krav på kommunen att vara en aktiv part som är redo att bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner som kan komma att behövas.

Vid detaljpaneläggning av privat mark säkerställer kommunen genomförandet av detaljplanen i ett exploateringsavtal.

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra konsekvenserna för en byggherre att ingå ett exploateringsavtal med Strömstads kommun.

Vad är ett exploateringsavtal?

Bestämmelsen i 1 kap. 4§ plan- och bygglagen (PBL) definierar ett exploateringsavtal på följande sätt:

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 infrastruktur.

Avtalet rör genomförandet av detaljplaner avseende privatägd mark. Mark som ägs av ett kommunalt bolag faller också under definitionen enligt PBL.

Då exploateringsavtal säkerställer genomförandet av en detaljplan, ingås i princip alltid exploateringsavtal vid detaljpaneläggning av privat mark. Exploateringsavtal ingås även då kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser för att säkerställa att dessa byggs ut i enlighet med detaljplanen.

I riktlinjerna används benämningen exploatör som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Bakgrund

Regeringen överlämnade den 18 mars 2014 propositionen, Enklare planprocess (Prop. 2013/14:126), till riksdagen om ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) i syfte att göra plan- och bygglovsprocesserna enklare. Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2015. Enligt lagändringarna är en kommun, som avser ingå exploateringsavtal, skyldig att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av intäkter och kostnader, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för en byggherre att ingå ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen.

Reglerna om riktlinjer för exploateringsavtal gäller för detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015.

Syfte

Regeringens syfte med det nya kravet om riktlinjer har varit att skapa transparens inför tecknandet av exploateringsavtal, samt att en exploatör ska få möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som denne kommer att mötas av i förhandlingar med kommunen. Det är av stor vikt att riktlinjerna utformas på ett övergripande sätt för att kunna passa samtliga detaljplaner.

2. Exploateringsavtal

Vad får regleras i ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen mellan en exploatör och kommunen.

Av 6 kap 40 § PBL framgår vilka kostnader som kommunen har rätt att få täckning för genomgående av ett exploateringsavtal:

Ett exploateringsavtal får avse åtgärder för en byggherre eller en 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

Kostnads- och ansvarsfördelning mellan Strömstads kommun och exploatören

Plankostnader

Samtliga kostnader för planläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med kommunen genom plan- och byggavdelningen.

Gator, vägar och annan allmän platsmark

Exploatören bekostar eller vidtar åtgärder för anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det kan även innebära åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av planen. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen.

Exploateringsavtalet kan komma att innehålla krav på utformning av gator, vägar och annan allmän platsmark. Exploatören ska följa tekniska förvaltningens kravspecifikation för detaljplanering (daterad 2013-09-03, TN § 54, Dnr: TN/2012-0326 eller senare gällande version).

Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploatören. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark anläggs och bekostas av exploatören.

Etappvis utbyggnad

I enlighet med 6 kap 42§ PBL kan exploatören komma att få erlagga ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad med flera detaljplaner inom ett sammanhängande område.

Gestaltningprogram

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

Krav på eventuella åtgärder för byggnation enligt detaljplanen

Kommunen kan komma att ställa krav på exploatören att bekosta utredningar och åtgärder för exempelvis sanering, geologi och/eller arkeologi, bullerdämpande åtgärder, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, för att ett område ska kunna byggas ut i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsbildning

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen bekostas av exploatören.

Vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark till en exploatör ska alltid det vid överlåtelsetillfället aktuella marknadsvärdet gälla.

Vite

Kommunen kan komma att kräva förbehåll om vite för att säkerställa att exempelvis lekplatser byggs ut i enlighet med detaljplanen.

Säkerhet

Kommunen kan komma att ställa krav på ekonomisk säkerhet för att garantera exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, men vanligtvis ställs säkerhet genom att en bankgaranti överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Överlåtelse

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas av exploatören utan skriftligt medgivande av kommunen.

3. Administrativa frågor

Handläggning

I Strömstads kommun är det kommunfullmäktige som beslutar om att godkänna exploateringsavtal och detta sker senast i samband med antagandet av berörd detaljplan. Kommunfullmäktige får frånga dessa riktlinjer om det föreligger skäl i det enskilda fallet och om det krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Mark- och exploateringsavdelningen handlägger exploateringsavtal och plan- och byggavdelningen handlägger detaljplaner.

Inom vilket geografiskt avgränsat område avser kommunen ingå exploateringsavtal?

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område inom kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Tidsmässig och formell beredning av exploateringsavtalet

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Kommunen inleder därefter avtalsförhandlingar med exploatören i syfte att ingå ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

Senast inför plansamråd ska kommunen kunna redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Av planbeskrivningen ska det bland annat framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal (4 kap 33§ tredje stycket PBL, 5 kap 13§ PBL). Om ändringar i planens omfattning sker under detaljplaneläggningen kan också exploateringsavtalets innehåll komma att ändras.

Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploatören innan avtalet godkänns av kommunfullmäktige. Avtalets godkännande ska ske senast i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Beslut om att anta riktlinjer

Riktlinjerna om exploateringsavtal ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 3 kap 9§ kommunallagen (1994:900).

Kommunens beslut om att anta riktlinjerna kan överklagas genom laglighetsprövning enligt 10 kap kommunallagen. Detta innebär att en överprövning endast kan avse beslutets laglighet och inte dess lämplighet.

