Riktlinjer för exploateringsavtal

(Enligt SFS 2014:900)

1 Bakgrund 3
1.1 Syfte 3
1.2 Kommunens organisation 3
1.3 Kommunala avtal 3
2 Tillvägagångssätt 4
2.1 Detaljplaneläggning 4
2.2 Exploateringsavtal 4
3 Exploatering 4
3.1 Vad regleras i ett planavtal 4
3.2 Vad regleras i exploateringsavtalet 5
3.3 Geografisk avgränsning 5
4 Åtgärder och kostnader 5
4.1 Principer för kostnadsfördelning 5
4.2 Utformning av gator och allmän plats 6
4.3 Utredningar 6
4.4 Etappvis utbyggnad 6
4.5 Marköverlåtelse och ersättning för allmän plats 6
4.6 Fastighetsbildning 7
4.7 Säkerheter 7
4.8 Slutreglering av exploateringsbidrag 7
4.9 Gestaltningsprogram i exploateringsavtal 7
5 Definitioner och förtydligande 8
6 Uppföljning av riktlinjerna 8
7 Kontakt 8

1 Bakgrund

1.1 Syfte

I samband med lag om ändring av plan - och bygglagen (PBL, SFS 2014:900) som trädde i kraft den 1 januari 2015 ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal, anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska 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.

I dessa riktlinjer ska Karlshamns kommun beskriva kommunens utgångspunkter och mål för dessa avtal för att exploatörer ska få kännedom om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med genomförandet av detaljplaner. Riktlinjerna är vägledande och kommunen får, om det föreligger särskilda skäl i det enskilda fallet, frångå riktlinjerna för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Exploateringsavtalets exakta struktur och innehåll kan variera beroende på detaljplaneområdets unika förutsättningar.

1.2 Kommunens organisation

I Karlshamns kommun är det kommunstyrelsen, nedan kallad kommunen, som fattar det formella beslutet att ingå exploateringsavtal. Exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen har antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. I Karlshamns kommun är det Stadsmiljöavdelningen som gör det praktiska arbetet med detaljplanen och Byggnadsnämnden som antar detaljplaner och är planmyndighet. Detaljplaner av särskild principiell betydelse eller vid utökat planförfarande antas av kommunfullmäktige. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplanen vinner laga kraft.

1.3 Kommunala avtal

1.3.1 Vad är ett planavtal?

Planavtal är ett avtal som upprättas i samband med att Byggnadsnämndens arbete med en detaljplan startar. Planavtalet reglerar byggnadsnämndens åtagande att upprätta en detaljplan samt exploatörens skyldigheter att bekosta kommunens arbete.

1.3.2 Vad är ett exploateringsavtal?

I lagen definieras ett exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Upprättandet av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap, 39-42 §§ i PBL.

2 Tillvägagångssätt

2.1 Detaljplaneläggning

Vid ansökan om att inleda detaljplaneläggning ska en skriftlig beskrivning, innehållande karta och huvudsakliga ändamålet med planläggningen, skickas in till kommunens byggnadsnämnd.

Byggnadsnämnden utreder ansökan och lämnar sedan ett positivt eller negativt besked inom fyra månader. Av planbeskedet framgår det om byggnadsnämnden avser att påbörja ett planarbete, och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut, eller varför det blev ett negativt besked. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för planbesked i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL). Beslutet som byggnadsnämnden tar om planbeskedet går inte att överklaga.

Innan detaljplanearbetet sedan startar, tecknas ett planavtal mellan exploatören och Byggnadsnämnden, vilket reglerar kostnaderna för detaljplanearbetet, se vidare pkt 3.1 nedan.

2.2 Exploateringsavtal

I samband med startmöte börjar innehåll i kommande exploateringsavtal att utredas och förhandlas. Inför samråd, gällande detaljplanen, ska planbeskrivningen ha formulerats innehållande exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. Planbeskrivningen ska även i övrigt redovisa konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska normalt vara framförhandlat mellan parterna innan byggnadsnämnden beslutar om granskning av detaljplanen.

Detaljplaner tas upp för beslut om antagande i kommunens byggnadsnämnd under förutsättning att exploatören har undertecknat exploateringsavtalet. Exploatören ska i anslutning till undertecknandet även ha betalat in det uppskattade exploateringsbidrag som enligt exploateringsavtalet ska betalas, alternativt ställa säkerhet till kommunen i form av (*bank)garanti on demand*. Att exploateringsbidrag betalats in eller att bankgarantin ställts till kommunen är även ett krav för att beslut om antagande/tillstyrkande ska tas upp i byggnadsnämnden.

Är detaljplanen av särskild principiell betydelse eller att detaljplanen genomförs som utökat förfarande ska den antas av Kommunfullmäktige. Byggnadsnämnden tillstyrker då detaljplanen, innan antagande i kommunfullmäktige under förutsättning att exploateringsavtalet är undertecknat och säkerhet för exploateringsbidraget enligt ovan är löst.

3 Exploatering

3.1 Vad regleras i ett planavtal?

Planavtalet reglerar byggnadsnämndens åtagande att upprätta en detaljplan samt exploatörens skyldigheter att bekosta byggnadsnämndens arbete med detaljplanen samt de utredningar som behövs för upprättandet av detaljplanen eller eventuellt planprogram oavsett om detaljplanen vinner laga kraft eller om detaljplanearbetet avbryts.

3.2 Vad regleras i exploateringsavtalet?

Ett exploateringsavtal syftar till att reglera detaljplanens genomförande. Avtalets innehåll beror på vad som kommer fram i detaljplanearbetet och kan därmed variera från avtal till avtal. I huvudsak regleras kostnader för att genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplanen, eventuella marköverlåtelser och administrativa åtgärder, såsom fastighetsbildning och kommunens nedlagda tid m m.

Vilka åtaganden som kommunen får ålägga en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera i ett exploateringsavtal framgår av 6 kap. 40 § PBL.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande 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.

Ett exploateringsavtal ska, förutom ovanstående, även reglera villkor för kommunens antagande av detaljplanen och eventuella säkerheter för exploateringsbidraget.

3.3 Geografisk avgränsning

I Karlshamns kommun tecknas exploateringsavtal och planavtal med en exploatör när det krävs för att genomföra detaljplaner inom hela Karlshamns kommun. Avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur undantas vid definitionen av exploateringsavtal.

4 Åtgärder och kostnader

4.1 Principer för kostnadsfördelning

Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de exploatörer/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. För detta upprättas särskilda planavtal, se även pkt 3.1.

Kommunen får enligt lag ta ut vissa kostnader i ett exploateringsavtal, exempelvis för gator, vägar och andra allmänna platser, se även pkt 3.2.

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen inte ska vara huvudman (enskilt huvudmannaskap) utför och bekostar exploatören arbetet.

I kommunens kostnader för att utföra gator och annan allmän plats ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats och som ska överlåtas till kommunen. Detta gäller även för förvärvskostnad för sådan mark som överlåts av annan fastighetsägare än exploatören till kommunen avseende allmän platsmark i detaljplanen. Denna kostnad ska ingå som en del av exploateringsbidraget.

Kostnad för anslutning av exempelvis vatten- och avlopp, el, opto/fiber samt fjärrvärme debiteras normalt enligt taxa. Utförande och debitering sker av respektive ledningsägare.

4.2 Utformning av gator och allmän plats

Utformning av allmän plats bestäms under planarbetet beroende på vad exploateringen kräver. Utformning och standard på allmän plats ska utföras i enlighet med normal standard för liknande områden enligt ortens sed vilket fastställs i samband med projekteringen av den allmänna platsen. Kommunen anlägger i normalfallet gator samt annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen genom upphandling enligt LOU.

4.3 Utredningar

Vid utbyggnad av område i enlighet med detaljplanen ska exploatören bekosta de åtgärder som kan vara nödvändiga för att säkerställa att markförorening saneras och att skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse samt att krav på bullerdämpande åtgärder uppfylls. Exploatören ska även ta kostnader för eventuellt genomförande av arkeologiska eller geotekniska undersökningar föranledda av byggnation.

4.4 Etappvis utbyggnad

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad enligt 6 kap. 42 § PBL.

Kommunen kan därmed komma att besluta att ta ut kostnader, i exploateringsavtal, för åtgärder i samband med etappvis utbyggnad, om de åtgärder som har genomförts eller kommer att genomföras är nödvändiga och till nytta för den aktuella exploateringen. Åtgärderna kan även innefatta kommunal medfinansiering av regional och statlig infrastruktur.

4.5 Marköverlåtelse och ersättning för allmän plats

Då kommunen är huvudman för allmän plats ska den mark som lagts ut för allmän platsmark överlåtas till kommunen. Ersättningen för den allmänna platsen ska ske utefter marknadsmässiga villkor. Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet kommer sedan att ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar som tas ut av samtliga exploatörer/fastighetsägare, som har nytta av planen, inom planområdet.

I samband med detaljplaneläggning kan kommunen även komma att behöva säkerställa mark för bl.a. kommunal service, exempelvis skola, vård och omsorg. Det kan också vara annan service som krävs för området. Om det bedöms att mark behöver säkerställas inom aktuellt detaljplaneområde kommer kommunen att förhandla med exploatören för att köpa fastighetsområde och/eller upplåta utrymme eller rättighet för sådana ändamål. Överlåtelse av mark eller upplåtelse av rättighet kan komma att ställas som ett krav för att planen ska genomföras om det utgör en förutsättning för planläggningen.

Den mark som ska överlåtas till kommunen, kan överlåtas antingen genom ett köp enligt jordabalken (JB) eller genom fastighetsregleringen enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Kommunen ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning eller lagfartsåtgärder. Markens skick, eventuella markföroreningar och övriga villkor rörande marköverlåtelsen hanteras som en del i exploateringsavtalet.

4.6 Fastighetsbildning

Eventuella fastighetsbildningskostnader på kvartersmark så som fastighetsreglering, avstyckning och bildandet av gemensamhetsanläggningar etc. söks och bekostas av exploatören.

4.7 Säkerheter

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen, begär kommunen antingen ett preliminärt exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar, eller en *(bank)garanti on demand* för motsvarande belopp. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda före ett planerat antagande av detaljplanen.

4.8 Slutreglering av exploateringsbidrag

Det är alltid de faktiska kostnaderna som exploatören slutligen ska betala för de åtgärder som ska bekostas enligt exploateringsbidraget.

Betalar exploatören in det preliminärt framräknade exploateringsbidraget i förskott regleras överskott respektive underskott när arbetena slutförts. Regleringen sker sedan normalt inom två månader från godkänd slutbesiktning. Någon ränta ska ej erläggas.

4.9 Gestaltningsprogram i exploateringsavtal

Byggnadsnämnden kan vid behov komma att ta fram gestaltningsprogram för exploateringsområdet. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för byggnadsnämnden, kommunen och exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovshantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom området. Exploatören ska stå för kostnaden för framtagandet av gestaltningsprogrammet. I exploateringsavtalet kan sedan komma att regleras hur den arkitektoniska kvalitéten ska styras.

5 Definitioner och förtydligande

(Bank)garanti on demand
En (bank)garanti där banken är skyldig att betala ut beloppet för bankgarantin direkt då förmånstagaren, i detta fall kommunen, begär det med hänvisning till att avtalsbrott begåtts. Banken är inte skyldig att utreda om avtalsbrott begåtts.

Exploateringsavtal
I 1 kap. 4 § PBL definieras 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 transportinfrastruktur.

Exploateringsbidrag
Den ersättning som exploatören ska betala till kommunen för kostnader i enlighet med exploateringsavtalet.

Exploatör
Den byggherre och/eller fastighetsägare som ansökt om planläggning, genomför exploateringen med eventuella samarbetspartner samt tecknar exploateringsavtal med kommunen.

6 Uppföljning av riktlinjerna

Uppföljning av dessa riktlinjer kommer att behöva ske när behov uppstår, dock minst en gång per mandatperiod.

7 Kontakt

Karlshamns kommun
Kommunledningsförvaltningen
Avd tillväxt och utveckling
Rådhuset
374 81 Karlshamn

Tele: 0454 -810 00