

falun.se/



Exploateringsavtal i Falun

– Så går det till

FALUN



Inledning

Exploateringsavtal i Falun – Så går det till

Inledning	3
Riktlinjer för exploateringsavtal i Falun	4
När avser kommunen att ingå exploateringsavtal?	6
Principer för åtgärder och kostnader i avtalet	7
Handläggning av exploateringsavtal	9

Utgångspunkter

I Falu kommun tecknas exploateringsavtal och planavtal mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser finansieras av de byggherrar/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen.

Byggherren/fastighetsägaren står för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Mål

Riktlinjerna ska bidra till transparens och ökad tydlighet som medverkar till att en mångfald av aktörer/exploatörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår.

Riktlinjerna för exploateringsavtal i Falu kommun är framtagen av NAI Svefa i samarbete med Falu kommun. Medverkande konsulter Annika Kensén, Florence Olsson och Martin Larsson, under våren 2015.

Riktlinjer för exploateringsavtal i Falun



Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar.

Benämningen exploatör används fortsättningsvis i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Vad regleras i exploateringsavtalet?

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller

främst överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunal service/allmän byggnad för t.ex. vård, skola m.m. Innehållet i exploateringsavtal anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

I exploateringsavtalet regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde.

Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, t.ex. avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som kan regleras i ett exploateringsavtal är t.ex. frågor om markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, m.m.

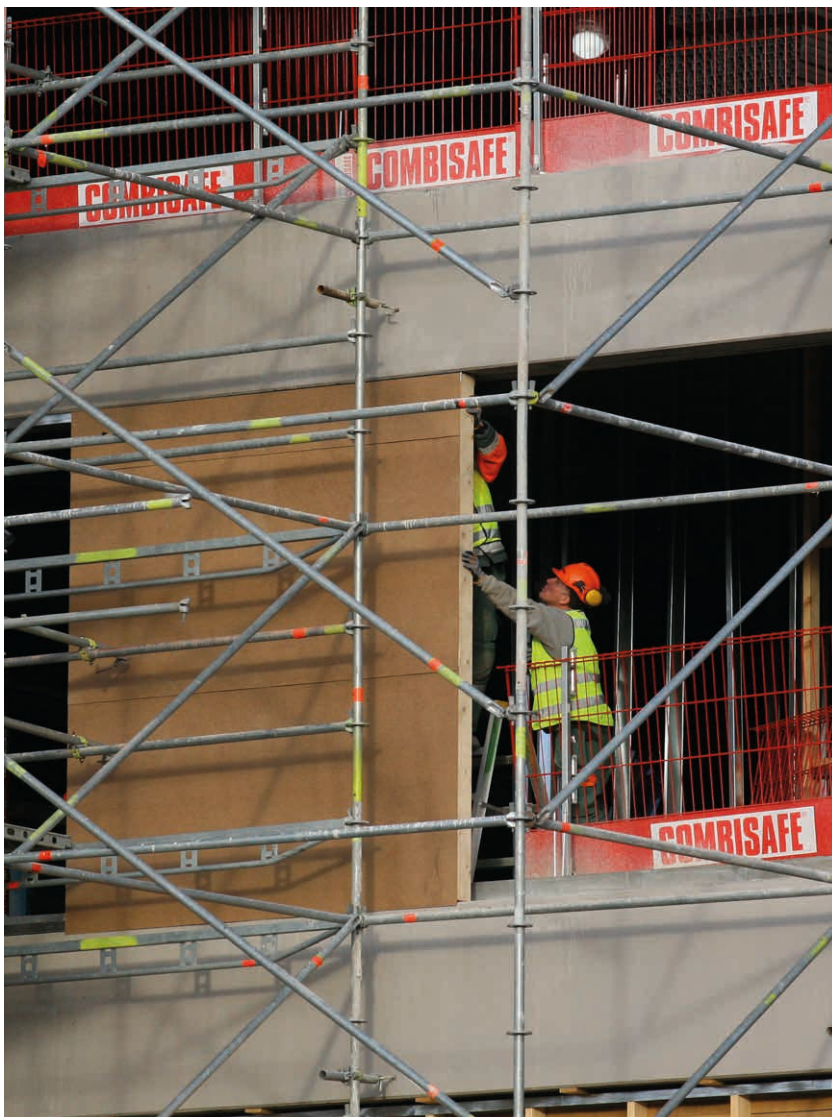
I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevant politiskt beslutade dokument, så som kommunens träbyggnadsstrategi och parkeringsnorm.

Vad regleras i planavtalet?

I planavtalet förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt i förväg överenskommet fast pris alternativt löpande räkning. I båda fallen utgår kostnaden från av kommunfullmäktige antagen plan- och bygglovtaxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag.



När avser kommunen att ingå exploateringsavtal?



Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas med exploatören i samband med detaljplaneläggning. Exploateringsavtal tecknas bl.a. i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad eller behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor m.m.

Utgångspunkten för tecknande av ett exploateringsavtal är att reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansiering av anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser. Avtalet innefattar även anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och planavtal.

Inom vilka geografiskt avgränsade områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal?

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom verksamhetsområden för kommunalt VA, eller områden inom eller utanför tätorter.

Principer för åtgärder och kostnader i avtalet

Vilka åtgärder och kostnader avser kommunen att få täckning för?

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via exploateringsavtal. I kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnad för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, konstnärlig utsmyckning m.m.

I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploatören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidraget kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Principer för kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med plan- och bygglagens (PBL) bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer, och emellan de olika exploatörerna. Principerna för fördelning av kostnaderna följer i princip vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartermark för allmän byggnad eller anläggning, t.ex. skola, förskola, pumpstation o.s.v. överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens (ExprL) ersättningsbestämmelser. Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.



Andra kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören ska bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, att utföra markförstärkning, att verkställa marksanering, att iordningställa parkering, att vidta bullerdämpande åtgärder m.m. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändetas lokalt så långt det är möjligt.

Exploatören bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs.

Även flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören åtar sig även att bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som t.ex. marksanering, arkeologiska utredningar m.m.

Det åligger exploatören att ta reda på och ansöka om alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, t.ex. för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele m.m.

För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggning/-ar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bl.a. bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inkl. ansökan om lantmåteriförrättning.

Säkerhet

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Handläggning av exploateringsavtal

På vilket sätt avser kommunen att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal?

I planavtal anges preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet. I planbeskrivningen till samrådet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område. Framtagande av exploateringsavtal och förhandling pågår parallellt med detaljplaneläggningen. Exploateringsavtal ska undertecknas av exploatören innan antagandebeslut av detaljplan fattas.

På vilket sätt avser kommunen att formellt bereda frågan om exploateringsavtal?

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal i de flesta fall. Det förekommer att en detaljplan antas av kommunstyrelsen och inte kommunfullmäktige, då räcker det att även exploateringsavtalet antas av kommunstyrelsen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger arbetet med exploateringsavtal.





Falu kommun • Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen • 023-830 00 • www.falun.se