



KALIX KOMMUN

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

BAKGRUND

I och med ändrade regler i Plan- och bygglagen (ändrad genom SFS 2014:900) och en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) skall riktlinjer upprättas inom de kommuner som arbetar med markanvisningar och exploateringsavtal.

Krav på riktlinjer för exploateringsavtal har införts i PBL 6 kap 39-42 §§. Varje kommun som avser att ingå ett exploateringsavtal, är således skyldig att upprätta och anta riktlinjer. Den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2015.

Kommunfullmäktige beslutar om riktlinjerna.

SYFTE

Det övergripande syftet med riktlinjer för exploateringsavtal är att visa kommunens utgångspunkter och mål för sådana avtal och därmed skapa tydliga spelregler kring exploateringsavtalets utformning och innehåll, t ex när man ska klargöra och fördela ansvar, genomförandet, fördelning av kostnader och intäkter.

Syfte med ett exploateringsavtal är också att säkerställa genomförande av en detaljplan. Avtal kan tecknas innan detaljplan antagits men kräver, för sin giltighet, att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Genom riktlinjer för exploateringsavtal får kommunens handläggande tjänstemän ett verktyg att förhålla sig till och därmed säkras kvaliteten i processen.

DEFINITION EXPLOATERINGSAVTAL

I den nya bestämmelsen PBL 1 kap 4 § definieras exploateringsavtal på följande sätt:
”Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan 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”.
För planarbeten som påbörjats före 1/1 2015 tillämpas dock inte de nya reglerna.

Ett exploateringsavtal som rör genomförande av en detaljplan, förutsätter alltså att marken inte ägs av kommunen, till skillnad från ett markanvisningsavtal som förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal skall reglera överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansieringen av anläggande av gator och vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Ett exploateringsavtal kan även

omfatta åtgärder som behöver vidtas utanför detaljplaneområdet, t ex kommunikationer och trafikreglering.

Om kommunen äger den mark som regleras i ett exploateringsavtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal.

Ett alternativ till exploateringsavtal kan vara en markanvisning. Till skillnad från begreppet exploateringsavtal är definitionen av markanvisning inte knuten till att överenskommelsen avser genomförande av en detaljplan. Markanvisning och markanvisningsavtal redovisas i kommunens ”Riktlinjer för markanvisning och markanvisningsavtal”.

DETALJPLANEPROCESS

Enligt de nya bestämmelserna skall kommunen vid samrådet inför genomförandet av en detaljplan, redovisa om kommunen avser att ingå exploateringsavtal med anledning av planen.

Om detaljplan skall upprättas eller ändras åligger det byggherren att ansöka och bekosta detta. Dock skall projekteringen i samband med detaljplanearbetet ske i samråd med kommunen. Byggherren står för den ekonomiska risken under detaljplanearbetet. Om processen med detaljplanen avbryts ges inte byggherren direkt rätt till ersättning från kommunen.

Ett exploateringsavtal är ett sätt för kommunen att tydliggöra och precisera detaljplanens intentioner. Där fördelas ansvar och kostnader efter skälig och rättvis grund mellan kommunen och exploitören. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär dock inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplanen vinner laga kraft.

EXPLOATERINGSAVTALETS INNEHÅLL

Exploateringsavtalet ska reglera parternas åtaganden och ansvar för

- avtalsområdets avgränsningar
- utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande och eventuell etappindelning
- fastighetsrättsliga åtgärder, t ex marköverlåtelse (även i fall där tredje mans mark måste lösas in), markbyten, markupplåtelser och skydd för allmänna anläggningar,
- projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (gator, belysning, allmän platsmark, va, bredband etc)
- administrativa åtaganden, t ex upprättande av olika handlingar
- framtida drift och underhåll av anläggningarna
- utredningar som krävs för detaljplanens utförande t ex utformning och åtgärder avseende avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämningar, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi,
- fördelning av utgifter och inkomster för exploaterings genomförande
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande

Allmänt

Kommunens krav på utformning och standard på gator och allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet. I avtalet regleras också den kommunala servicen som vård och omsorg, skola och VA.

Vid utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet där kommunen ska vara huvudman (kommunalt huvudmannaskap) ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling, om inte kommunen utför arbetet i egen regi. Det innebär dock inte att kommunen måste stå för kostnaderna, utan denna investeringskostnad skall kunna betalas av den eller de fastighetsägare som har nytta av åtgärden.

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

Exploateringsavtalet får inte avse ersättning för åtgärder som vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Exploateringsavtalet får inte innehålla ett åtagande för byggherren att bekosta anläggningar och byggnader som kommunen är skyldig enligt lag att tillhandahålla. Exempel på detta kan vara en skola.

I avtalet ska framgå kommunens möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploatören. Exempel på detta kan vara vatten- och avloppsanläggningar, gator, vägar, allmänna platser, beslut om planbesked, lov, administrativa åtgärder samt granskning av projekteringshandlingar.

Exploatören skall ombesörja och bekosta eventuell fastighetsbildning (avstyckning, fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar). Gäller även ledningsrätter och servitut.

I fall där allmän platsmark läggs på tredje mans mark skall grundprincipen vara att exploatören löser in marken för att sedan överlåta den till kommunen.

Kontroll och besiktning

Besiktningar skall ske av opartisk besiktningsman, vilket bekostas av exploatören. Kommunen skall ha rätt att utöva kontroll av anläggningsarbetena.

Säkerställande av avtalet

Avtalets giltighet och genomförandetid ska framgå i avtalet.

Kommunen ska kunna kräva ekonomisk säkerhet från exploatören. Kan vara i form av inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte kan hålla sina åtaganden eller tidplan.

Referenser

Byggherren skall, på begäran från kommunen, kunna uppvisa referenser från tidigare genomförda projekt, vilka skall beaktas.

För projekt med hyresrätter skall särskild hänsyn tas till byggherrens ekonomiska stabilitet.

Överlåtelse av avtalet

Exploateringsavtalet får inte, varken helt eller delvis, överlåtas till annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Handläggning

Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger såväl exploateringsavtal som detaljplaner.

Så snart detaljplanearbetet påbörjats inleds förhandlingar om exploateringsavtal. Inför planens antagande ska parterna teckna avtalet, antingen före eller samtidigt som planen antas.

Exploateringsavtal beslutas enligt kommunstyrelsens delegationsordning.

Den kommunala tomtkön

Byggherren skall, vid byggande av egnahem, om så kommunen begär, erbjuda visst antal tomter till den kommunala tomtkön.

Avsteg från riktlinjerna

Kommunen har rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna följa en detaljplan.

Nedan redovisas andra kommunala styrdokument rörande förvaltning av kommunägd mark. Dessa dokument ska också fungera som verktyg för tjänstemännen inom Samhällsbyggnadsförvaltningen för att på bästa sätt verkställa uppdraget.

- Kalix kommuns författningssamling, Reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden
- Riktlinjer för förvaltning av Kalix kommuns markinnehav
- Riktlinjer för förvaltning av Kalix kommuns skogsinnehav
- Prissättning av kommunal mark, exkl egnahems- och fritidstomter
- Anvisningar för handläggning av tomtkön samt för försäljning av kommunal tomtmark
- Riktlinjer för Markanvisning och markanvisningsavtal
- Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Kalix kommun
- Torghandelsstadga för Kalix kommun
- Rutin Kalix kommun – Nedskräpning i naturen, tomt eller allmän plats (Bygg- och Miljö)

Exempel på lagstiftning att förhålla sig till

- Miljöbalken (1998:808)
- Plan- och bygglagen (2010:900)
- Jordabalken (1970:994)
- Fastighetsbildningslagen (1970:988)
- Expropriationslagen (1972:719)
- Lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899)
- Lag om gaturenhållning och skyltning (1998:814)
- Väglagen (1971:948)
- Avfallsförordningen (2011:927)