

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Antagen av KF 2017-09-13 §67



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4
1.1 Syfte	4
1.2 Utgångspunkt för exploateringsavtal	4
2. RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL	4
2.2 Handläggning av exploateringsavtal	4
2.3 När tecknas ett exploateringsavtal?	4
2.4 Vad regleras i ett exploateringsavtal.....	5
2.5 Riktlinjer för kostnader, ansvarsfördelning och omfattning	5
3. REFERENSER	6

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

1. INLEDNING

Kommunfullmäktige i Nykvarns kommun beslutade den 17 september 2015 att aktualitetsförklara kommunens översiktsplan från år 2014. Beslutet innebär även att kommunfullmäktige gav förvaltningen uppdrag att påbörja arbetet med följduppdrag till översiktsplanen. Ett sådant uppdrag är att ta fram riktlinjer för exploateringsavtal.¹

Riktlinjerna för exploateringsavtal för Nykvarns kommun antogs av kommunfullmäktige 13/9 2017

1.1 Syfte

Syftet med riktlinjerna för exploateringsavtal är att tydliggöra hur Nykvarns kommun ska arbeta med exploateringsavtal.

1.2 Utgångspunkt för exploateringsavtal

Enligt Översiktsplan 2014 ska kommunen byggas ut genom ekologisk, social och ekonomiskt hållbar samhällsutveckling. Utbyggnaden ska samlas i stråk som ska försörjas med infrastruktur. Bebyggelseutvecklingen i kommunen ska i första hand ske i och kring tätorten men även ut på landsbygden i utpekade stråk.²

Befolkningen och antal arbetstillfällen i kommunen ska öka. Samverkan ska ske med näringslivet om hållbar näringsutveckling i hela kommunen.³

2. RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

2.1 Vad är ett exploateringsavtal och vad säger lagen?

Plan- och bygglagen (2010:900) definierar 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. Ett exploateringsavtal är inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur.⁴

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 kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra

förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.⁵

Exploateringsavtal får avse åtaganden 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 åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.⁶

Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.⁷

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.⁸

2.2 Handläggning av exploateringsavtal

I Nykvarns kommun är det kommunfullmäktige som beslutar om exploateringsavtal. Samhällsbyggnadsavdelningen handlägger exploateringsavtal och detaljplaner i kommunen. Nykvarns kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden men även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

2.3 När tecknas ett exploateringsavtal?

I Nykvarns kommun tecknas ett exploateringsavtal mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. När ett detaljplanearbete påbörjas startar kommunen också avtalsförhandlingar med syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa att detaljplanen genomförs. Senast inför samråd av detaljplanen ska exploaterings-

1 Nykvarns kommun, 2015

2 Nykvarns kommun, 2014

3 Nykvarns kommun, 2014

4 SFS 2010:900 1 kap. 4§

5 SFS 2010:900 6kap. 39§

6 SFS 2010:900 6 kap. 40§

7 SFS 2010:900 6 kap. 41§

8 SFS 2010:900 6 kap. 42§

avtalets huvudsakliga innehåll redovisas av kommunen. Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som detaljplanen antas. Finns inte ett exploateringsavtal färdigt kan inte detaljplanen antas. Vid större ändringar av projektets omfattning under detaljplanläggningen kan också omfattningen av exploateringsavtalet ändras.

2.4 Vad regleras i ett exploateringsavtal

De frågor som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras ska finnas med i exploateringsavtalet, vilket innebär hur ansvar och kostnader ska regleras mellan exploatören och andra intressenter. Dessa kan vara kommunen eller samfällighetsföreningar.

Exploateringsavtalet reglerar också villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Främst handlar det om mark för att tillgodose behovet av allmän platsmark och kommunens behov av mark för till exempel vård, skola, omsorg och annan kommunal service.

Innehållet i exploateringsavtalet anpassas till varje enskilt fall för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Kostnader för att ta fram en detaljplan över området regleras i ett plankostnadsavtal.

2.5 Riktlinjer för kostnader, ansvarsfördelning och omfattning

2.5.1 Kostnader och ansvar inom planområdet

Detaljplaneläggning: Exploatören står för samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med samhällsbyggnadsavdelningen.

Gator och allmän platsmark: Exploatören bekostar projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som bekostar och ansvarar för drift och underhåll. Där kommunen eller en samfällighet blir ansvarig för allmän platsmark ska exploatören överlåta eller upplåta marken utan ersättning.

Vatten och avlopp samt andra ledningar: Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur. Ex-

ploatören bekostar också dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan: Exploatören ansvarar för och bekostar exempelvis utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshandling, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning: Ifall ett gestaltungsprogram eller liknande finns eller tas fram vid detaljplaneringen och godkänns av kommunen ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

2.5.2 Kostnader utanför planområdet

Exploatören kan komma att behöva bekosta åtgärder utanför planområdet om det behövs för att genomföra detaljplanen. Det kan exempelvis handla om projektering och byggnation av gator, gång- och cykelvägar och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet.

2.5.3 Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar o.s.v. söks och bekostas av exploatören.

2.5.4 Övrigt

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelser och köpeskilling, ledningsrätt, servitut o.s.v. samt tillträde.

2.5.5 Säkerställande av avtal

I exploateringsavtalet ska avtalets genomförandetid och giltighet säkerställas. Även hur en eventuell överlåtelse av exploateringsavtalet till en annan exploatör hanteras ska finnas med i avtalet.

Kommunen ska kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

I avtalet kan även vitesförpliktelser för de fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidsplan finnas med.

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

3. REFERENSER

Nykvarns kommun (2014) Översiktsplan 2014, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-18, aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2015-09-17, Nykvarns kommun

Nykvarns kommun (2015) Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2015-09-17 § 69

SFS 2010:900 Plan- och bygglag

UNG

VILD

& VACKER



Kontakt:



155 80 Nykvarn | www.nykvarn.se

Nykvarns kommun

Centrumvägen 26
155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99

www.nykvarn.se