

Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun

Dokumentnamn Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun	Diarienummer KS 2021-00186	Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy		Ersätter -	Gäller från och med 2021-03-29

När en privatperson äger mark som ska exploateras kan kommunen och exploatören (till exempel byggherren eller fastighetsägaren) skriva under ett exploateringsavtal. Avtalet reglerar kommunens och exploatörens gemensamma mål och säkerställer genomförandet av detaljplanen.

Vansbro kommun har antagit följande Policys för exploateringsavtal.

1. Inledning

Policys anger de övergripande principerna för exploateringsavtal vid genomförandet av detaljplaner och de förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Policys är tillämpliga på ärenden om detaljplaner där beslut om att inleda planläggning har lämnats av kommunstyrelsen efter den 2021-02-24

Syftet med Policys är att tydliggöra kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal.

2. Definition av exploateringsavtal

Definitionen och innebörden av termen exploateringsavtal framgår av 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL"). Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallad "exploatören") avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Enligt 6 kap. 39 § PBL ska riktlinjerna ange grundläggande principer för

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning,
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

3. Exploateringsavtalets innehåll och omfattning

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan inom varje geografiskt område där exploatering är aktuell på mark som ägs av annan än kommunen. Exploateringsavtalet ska i möjligaste mån reglera kommunens och exploatörens gemensamma mål avseende genomförandet.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en exploatör att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet

Dokumentnamn Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun		Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy	Diarienummer KS 2021-00186	Ersätter -	Gäller från och med 2021-03-29

enligt lag att tillhandahålla. Avtalet får inte heller avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

3.1 Gatukostnader, VA med mera

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och av kommunala anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.

Exploatören ska, med stöd av PBL och andra författningar, ersätta kommunen för dess faktiska kostnader vid tidpunkten för betalningen för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp och andra åtgärder. Även kostnader för inlösen av mark avsedd för allmän plats samt kommunens administrativa kostnader ingår. Med kommunens administrativa kostnader avses exempelvis kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med exploatering.

Utformning och standard på allmän plats ska utföras i enlighet med normal standard för liknande områden vilka fastställs vid kommunens projektering av exploateringen. Kommunala mål- och policydokument som ställer specifika krav för området ska följas och kommer att biläggas och vara en del av exploateringsavtalet.

Exploatören ska även bekosta nödvändiga åtgärder gällande gatukostnader utanför detaljplaneområdet om dessa är till direkt nytta för den kommande exploateringen. Med att åtgärderna ska vara nödvändiga avses inte bara sådana åtgärder inom ett specifikt detaljplaneområde som behövs för att den bebyggelse som planen medger ska kunna komma till stånd. Nödvändiga åtgärder kan också omfatta åtgärder som på annat sätt är direkt föranledda av detaljplanen. Exploateringsavtalet kan således omfatta även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen avser. Till denna kategori hör exempelvis åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett nytt bostadsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering för ett nytt eller utvidgat köpcentrum, till exempel finansiering av nödvändiga avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av åtgärder utanför planområdet ska i dessa fall framgå av exploateringsavtalet.

3.2 Kostnader vid etappvis exploatering

Genom exploateringsavtal kan ersättningar och avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående regleras om detaljplanen avser ett steg i en etappvis exploatering eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning. Exploatören ska också i förskott erlagga kostnader för framtida planerade investeringar om den aktuella detaljplanen är en del i en etappvis exploatering och investeringarna är till direkt nytta för exploateringen.

Dokumentnamn Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun		Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy	Diarienummer KS 2021-00186	Ersätter -	Gäller från och med 2021-03-29

3.3 Kostnader för exploatering av område i enlighet med detaljplan

Vid exploatering av område i enlighet med detaljplan ska exploatören bekosta att markförening 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 bekosta eventuellt genomförande av konsekvensutredningar såsom bullerutredningar, miljötekniska utredningar, fördjupade arkeologiska eller geotekniska undersökningar föranledda av byggnation eller uppförande anläggningar efter detaljplanens antagande.

3.4 Marköverlåtelse med mera

Kommunen avser att, med stöd av PBL och andra lagar och förordningar, genom exploateringsavtal reglera överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kvartersmark för allmän byggnad. Ersättning för sådan mark bestäms enligt bestämmelser i expropriationslagen. Kommunen får i underlaget för exploatörens skyldighet att bekosta gator, vägar och andra allmänna platser även använda kommunens kostnader för att förvärva den mark som behövs för dessa platser genom att kvitta nämnda ersättning mot den ersättning för gatukostnader som exploatören ska svara för. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknade gatukostnader inklusive kostnaderna för markförvärv. Kommunens förvärv av mark för allmän plats räknas dock in i det slutliga beloppet för anläggningskostnaderna vilka exploatören ska bekosta.

För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå baserat på marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

Kommunen avser vidare att genom exploateringsavtal reglera upplåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän plats med enskilt huvudmannaskap genom att exploatören åtar sig att upplåta erforderlig mark utan ersättning till blivande fastighetsägare.

3.5 Fastighetsbildning med mera

Exploatören ska, om inte annat avtalas, bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsåtgärder för bildande av gemensamhetsanläggning/ar.

Vid enskilt huvudmannaskap ska exploatören bekosta erforderliga anläggningsåtgärder för bildande av gemensamhetsanläggning/ar.

3.6 Gestaltningsprogram

Exploateringsavtal ska i den mån det är möjligt innehålla bestämmelser om i vilken omfattning en exploatör berörs av och ska följa gestaltningsprogram.

Dokumentnamn Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun		Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy	Diarienummer KS 2021-00186	Ersätter -	Gäller från och med 2021-03-29

3.7 Säkerhet

Exploatören ska lämna säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtalet avseende anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och av kommunala anläggningar för vattenförsörjning och avlopp och andra åtgärder. Kommunen kan komma att kräva säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i exploateringsavtalet avseende allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda före behörig nämnds beslut att godkänna exploateringsavtalet. Säkerheten ska som huvudregel utgöras av en bankgaranti on demand.

3.8 Övrigt

En förutsättning för exploateringsavtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal får inte överlåtas utan skriftligt medgivande från kommunstyrelsen.

Plankostnadsavtal ska tecknas separat.

En tidplan för exploateringens genomförande ska framgå av exploateringsavtalet. Likaså kontroller och garantitider för byggherrens åtgärder, när ansökningar om lantmäteriförrättningar och anläggningsförrättningar ska ske.

Om exploatören ska genomföra särskilda åtgärder, t.ex. miljösanering eller geotekniska undersökningar inom viss tid eller andra nödvändiga åtgärder, kan dessa åtgärder eventuellt komma att förenas med vite.

4. Förfarande och beslut

Kommunstyrelsen ansvarar för beredning av exploateringsavtal.

Avtalsförhandlingar mellan kommunen och exploatören ska pågå parallellt med planprocessen. Hur exploateringsavtal ska behandlas blir därför i vissa fall beroende av planprocessen och hur den fortskrider. Samtidigt kan planprocessen påverkas av pågående avtalsförhandlingar. Planprocessen och avtal har olika komplexitet och tidsaspekterna kan därför variera.

När detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privatägd mark avser kommunen inleda avtalsförhandlingar i syfte att senare teckna exploateringsavtal. Senast inför plansamråd kommer kommunen att redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och kommunen och exploatören ska kunna teckna exploateringsavtal senast i samband med att detaljplanen antas.

Beslut om att godkänna ett exploateringsavtal tas av kommunstyrelsen i de fall exploateringsavtalet är kopplat till en detaljplan som handläggs med standardförfarande och inte innebär några investeringskostnader för kommunen. Beslut om att godkänna ett exploateringsavtal tas av kommunfullmäktige i de fall exploateringsavtalet är kopplat till en detaljplan som handläggs med utökat planförfarande eller innebär investeringskostnader för

Dokumentnamn Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun	Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy	Diarienummer KS 2021-00186	Ersätter - Gäller från och med 2021-03-29

kommunen, samt om ärendet bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

5. Avsteg

Dessa policys får frångås om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Avsteg får aldrig ske vad avser uttag av säkerhet och gatukostnader.

Dokumentnamn Policy för exploateringsavtal i Vansbro kommun	Antagen 2021-03-29	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumenttyp Policy	Diarienummer KS 2021-00186	Ersätter - Gäller från och med 2021-03-29