



Policy för exploateringsavtal

Utgör kommunens riktlinjer för exploateringsavtal enligt lag

Antagen av kommunfullmäktige 2017

Antagen av: Kommunfullmäktige	Dokumentnamn: Policy för exploateringsavtal	Ärendebeteckning: Kst/2015:371 Policy för exploateringsavtal
Dokumentägare: Tillväxtchef	Dokumentansvarig: Mark- och planeringschef	Publiceras: Kommunens webbplats Örnkom
Ersätter dokument: -	Revideras: Vid behov	Utvärderas: Inför revidering
Relaterade dokument: -		
Målgrupp: Örnsköldsviks kommun		

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND OCH SYFTE	2
2.	VAD ÄR EXPLOATERINGSAVTAL	3
3.	INITIERING OCH ROLLFÖRDELNING	3
4.	VILLKOR FÖR EXPLOATERINGSAVTAL	5
5.	STYRANDE DOKUMENT	6

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Den 1 januari 2015 infördes nya bestämmelser om exploateringsavtal i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ska tillämpas för planarbete som påbörjats efter 1 januari 2015. Av 6 kap. 39–42 §§ PBL framgår följande.

39 § 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.

40 § 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.

41 § 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.

42 § 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.

Denna policy utgör kommunens riktlinjer för exploateringsavtal och benämns härafter policy.

Syftet med denna policy är att tydliggöra samarbetet mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare, nedan kallad exploatören, avseende mark som inte ägs av kommunen.

Policyn reglerar vad kommunen kan träffa avtal med exploatören om och ökar förutsägbarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla. I detta dokument beskrivs gällande riktlinjer för exploateringsavtal. Policyn ger handläggande tjänstemän verktyg att förhålla sig till och säkrar därmed kvaliteten i processen.

När Örnsköldsviks kommun avser att ingå exploateringsavtal ska denna policy gälla. Kommunen har dock rätt att frånga policyn om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

2. VAD ÄR EXPLOATERINGSAVTAL

Av 1 kap. 4 § PBL framgår att ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör, avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommun och stat om utbyggnad av statlig infrastruktur.

I ett tidigt skede av detaljplaneprocessen ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansiering av anläggande av gator och vägar och annan infrastruktur. Ett exploateringsavtal kan även omfatta åtgärder som behöver vidtas utanför detaljplaneområdet, till exempel kommunikationer och trafikreglering.

3. INITIERING OCH ROLLFÖRDELNING

Exploateringsavtal antas av **kommunstyrelsen**.

Kommunstyrelsen företräder kommunen som markägare.

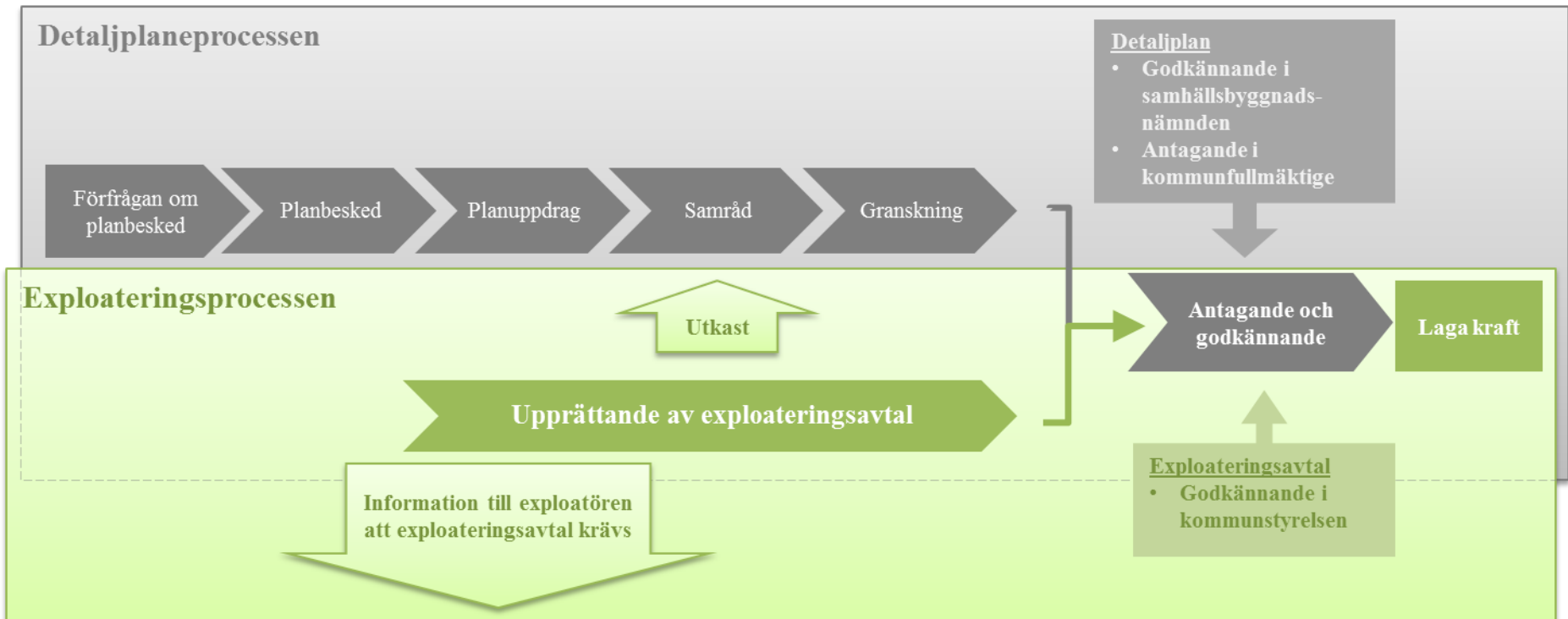
Kommunledningsförvaltningen har en övergripande och sammanhållande funktion med ansvar för ett långsiktigt hållbart ekonomiskt helhetsperspektiv för kommunens fastighetsinnehav.

Tillväxtavdelningen ansvarar för att driva kommunens utvecklings- och tillväxtfrågor. Hur kommunen använder och förvaltar markinnehavet är en viktig del i utvecklingsarbetet.

Mark- och planeringsenheten ansvarar för kommunens översiktsplaner och hanterar ärenden som berör kommunens markinnehav samt ansvarar för handläggning och framtagande av förslag till exploateringsavtal.

Godkännande av exploateringsavtal och antagande av detaljplan sker samordnat i instansordningen samhällsbyggnadsnämnden – kommunstyrelsen – kommunfullmäktige. Detaljplanen antas endast om exploateringsavtalet först har godkänts.

Process för exploateringsavtal



4. VILLKOR FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

I 6 kap. 40 § PBL framgår vad som får regleras i ett exploateringsavtal. Avtalet är ett sätt för kommunen att tydliggöra och precisera detaljplanens intentioner. Där fördelas ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet kan reglera:

- områdets avgränsning
- parternas åtaganden
- utbyggnad av allmän platsmark och övrig allmän infrastruktur
- eventuell etappindelning
- ansvarsfördelning
- fastighetsrättsliga åtgärder
- fördelning av kostnader för exploaterings genomförande
- fördelning av ansvar för exploateringsområdets framtida underhåll
- exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- frågeställningar kring olika anpassningar av byggnationen
- frågor av administrativ karaktär
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande – godtagbar säkerhet kan till exempel vara bankgaranti, moderbolagsborgen eller pantbrev.

Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning samt allmänna dagvattensystem inom dess verksamhetsområde. Anläggningskostnader tar Miva ut genom fastställd taxa.

Av avtalet bör framgå ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående, om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Självkostnadsprincipen ska tillämpas, det vill säga att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Kommunen kan tillämpa gatukostnader.

Grundprincipen för kostnadsfördelningen mellan parterna vid planläggning, projektering och utbyggnad är att exploatören ska svara för samtliga kostnader för såväl allmän plats som kvartermark. I detta ingår samtliga åtgärder som krävs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan. Kommunen ska bidra med kostnader för allmän plats i den mån nyttan inte enbart kan anses härröra till planområdet. Kommunen ska svara för kvartermark som inrättas för kommunala anläggningar som skolor och vårdinrättningar.



Kommunen kan ansvara för utbyggnaden av allmän plats. Om exploatören ges detta ansvar kommer kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark att beskrivas i avtalet.

Ovanstående principer finns i Sveriges kommuner och landsting (SKL) cirkulär 14:46.

5. STYRANDE DOKUMENT

Översiktsplanen med fördjupningar och tillägg redovisar kommunens ställningstagande avseende framtida markanvändning och övergripande mål för samhällsbyggande.

Handelspolicyns syfte är att skapa förutsättningar för handeln att växa genom tydliga riktlinjer, bättre infrastruktur och tillgänglighet.

Miljö- och energistrategins (MES) syfte är att skapa en hållbar framtid för kommunen.