

Riktlinjer för exploateringsavtal

KLK.2018.618

Riktlinjer för exploateringsavtal antogs av kommunfullmäktige den 28 januari 2019.

Riktlinjer för exploateringsavtal tydliggör hur kommunen arbetar med exploateringsavtal. Målet är arbeta transparent och konkurrensneutralt och att behandla byggherrar lika. Riktlinjerna utgår från målen i kommunens översiktsplan och kommunens övriga program och riktlinjer.

Innehåll

Syfte	3
Bakgrund	3
Tillvägagångssätt	4
Planläggning	4
Exploateringsavtal	4
Antagande av detaljplan	5

1. Syfte

Målsättningen med dessa riktlinjer är att tydliggöra hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med PBL (SFS 2010:900) 6 kap. § 39. Därigenom syftar dessa riktlinjer till att säkerställa en transparent och konkurrensneutral likabehandling av byggherrar, och att resultatet av exploateringsavtalet överensstämmer med de intentioner som uttrycks i gällande översiktsplan och i andra av kommunen fastställda program och riktlinjer.

Riktlinjerna är vägledande och bör användas som ett verktyg av alla berörda parter. Avsteg från riktlinjerna får göras av ansvarig nämnd om det bedöms som nödvändigt för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplan. Kommunledningsförvaltningen ansvarar för att riktlinjerna följs i samband med markanvisning samt att riktlinjerna uppföljs och eventuellt revideras.

2. Bakgrund

Den 24:e juni 2014 antog Riksdagen en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899), vilken har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal. Den nya lagen började, med vissa övergångsbestämmelser, att gälla från och med den första januari 2015 och berör 1 kap 4 § och 6 kap 39-44 §§ plan- och bygglagen (PBL).

I 1 kap 4 § PBL ges följande definition av begreppet exploateringsavtal:

”(...) avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen”

Definitionen omfattar emellertid inte avtal som träffas mellan kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur. Definitionen omfattar inte heller så kallade blandade avtal, det vill säga avtal med ömsesidiga markbyten. Värt att notera är även att ett exploateringsavtal, enligt 6 kap 41 § PBL, inte får innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en lagstadgad skyldighet att tillhandahålla. Ej heller får ett exploateringsavtal, enligt 6 kap 42 § PBL, avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående, förutsatt att detaljplanen inte avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Lagen stipulerar inte explicit *hur* exploateringsavtalet ska träffas och det är följaktligen upp till den enskilda kommunen att självständigt utforma processen, förbehållet att denna finns beskriven i fastslagda riktlinjer. Dessa riktlinjer bör emellertid, enligt 6 kap 39 § PBL, ange:

- a. utgångspunkter och mål för exploateringsavtal
- b. fördelningen av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, samt
- c. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.



Foto: Sven-Erik Svensson

3. Tillvägagångssätt

Örkelljunga kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning i hela kommunen utifrån gällande översiktsplan. Ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft.

Ett exploateringsavtal behandlar, i enlighet med definitionen ovan, genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. Med andra ord fodras ett exploateringsavtal först med anledning av en detaljplan. Processen att framta ett exploateringsavtal kan således delas upp i tre efter varandra följande faser, nämligen *Planläggning*, *Exploateringsavtal*, samt *Antagande av detaljplan*.

3.1 Planläggning

Exploateringsprojekt initieras vanligtvis genom att en exploatör samråder med en eller flera kommunala tjänstepersoner. Där diskuteras möjligheter till att starta ett projekt för ett visst område och förutsättningarna gällande kommunala krav och ekonomiska konsekvenser tydliggörs. Exploatören uttrycker formellt ett intresse för en detaljplaneläggning för mark som inte ägs av kommunen genom att ansöka om ett planbesked. Kommunen ska därefter utifrån gällande delegationsordning återkomma med ett planbesked till den potentiella exploatören. I händelse av att planbeskedet är positivt formuleras ett planuppdrag i samband med vilket startbeslut för detaljplan fattas. Därpå inleds vanligtvis framtagandet av ett så kallat planavtal. Detta planavtal träffas mellan exploatör och kommun och reglerar kostnader och ansvar för detaljplaneläggningen. I undantagsfall kan det förekomma att exploatören istället för att teckna planavtal betalar planavgift i enlighet med kommunens plantaxa i samband med bygglovsansökan.

Planavtalet ska som senast vara tecknat i samband med att startmöte beträffande detaljplanen hålls. Om det bedöms som nödvändigt att framta ett planprogram med anledning av detaljplaneläggningen kan kostnaden och ansvaret för planprogrammet i undantagsfall regleras i planavtalet. Om kommunen bedömer det lämpligt att ansöka om ett planeringsbesked från Länsstyrelsen, ska ett positivt sådant ha återkommit innan planarbetet påbörjas. Kostnaden och ansvaret för framtagandet av nödvändiga handlingar för ansökan om planeringsbesked kan regleras i planavtalet.

När planavtalet tecknas kan en förskottsbetalning för detaljplaneläggningskostnader göras. I samtliga fall delfaktureras exploatören kostnader för detaljplaneläggning under arbetets gång. Om inbetalning uteblir avbryts planarbetet.

I sällsynt förekommande fall kan kommunen besluta om att genomföra en detaljplaneläggning utan att tidigare ha träffat ett planavtal. Detta görs då kommunen anser att den planlagda byggnationen är av särskilt samhällsintresse.

3.2 Exploateringsavtal

I samband med att detaljplaneläggningen inleds gör kommunen en bedömning huruvida ett exploateringsavtal bör träffas. I händelse av att kommunen bedömer att ett exploateringsavtal ska framtas kan detaljplanen endast antas då ett exploateringsavtal har träffats. De exakta villkoren och kostnadsfördelningen i exploateringsavtalet kan variera beroende på områdets specifika förutsättningar, men vart exploateringsavtal ska utgå ifrån följande utgångspunkter:

- Exploatören beskostar projektering och byggnation av infrastruktur och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras i förhållande till den byggrätt detaljplanen medger. I vissa undantagsfall kan allmänna anläggningar delfinansieras av kommunen om standarden eller nyttan på anläggningarna överstiger vad som kan anses skäligt att exploateringsprojektet ska bekosta.
- Exploatören ansvarar för och beskostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, eventuell omlokalisering av ledningar, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi samt arkeologi som fodras för genomförande av detaljplan.
- Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatören.
- Exploatören beskostar anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband, samt eventuell annan infrastruktur.
- Mark som anges som allmän platsmark i detaljplanen överläts till huvudmannen utan ersättning.
- Kommunen förbehåller sig rätten att i vissa exploateringsavtal inarbeta villkor vilka ligger i linje

med de målsättningar som uttrycks i av kommunen framtagna mål- och policydokument. Dessa villkor kan exempelvis behandla utformning och standard på byggnation och gator.

- Kommunen förbehåller sig även rätten att kräva att exploatören bidrar med någon form av kulturell utsmyckning inom området.
- Ett exploateringsavtal får inte överlåtas av exploatören utan skriftligt medgivande från kommunen.
- Kommunen kan komma att ställa krav på ekonomisk säkerhet för att garantera exploatörens åtagande enligt exploateringsavtal. Vanligtvis ställs säkerhet genom att en bankgaranti överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas av kommunen. Exploatören kan som alternativ metod göra förskottsinsbetalning av preliminär indexuppräknad kostnad med överenskommelse om slutreglering av verklig kostnad efter utförd åtgärd.
- I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan. Avtalet ska även redogöra för kommunens möjlighet att vid bristande utförande medfinansiera eller slutföra exploateringen.
- Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen med hänvisning till rådande delegationsordning.

Av exploateringsavtalet ska tydligt framgå vilka parter som ingår avtalet. Dessa utgörs vanligtvis av kommun, exploatör, samt händelsevis övriga intressenter. Avtalet ska även redogöra för villkoren för att avtalet ska träda i kraft, samt vilken part som ansvarar för exploateringskostnader.

Förhandlingarna kring exploateringsavtalet ska vara slutförda inför detaljplanens antagande och ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatör innan, eller senast i anslutning till, det att detaljplanen antas.

3.3 Antagande av detaljplan

I de fall bedömningen har gjorts att exploateringsavtal är nödvändigt för detaljplanens genomförande kan detaljplanen antas av kommunen först när exploateringsavtalet är träffat. Då detaljplanen samt eventuellt tillhörande exploateringsavtal antas tillkännager kommunen beslutet om antagande. Allmänheten och övriga intressenter har möjlighet att överklaga beslutet om antaganden av detaljplan samt eventuellt tillhörande exploateringsavtal i tre veckor från den tidpunkt då beslutet tillkännagavs. Överklagan lämnas in till kommunen som gör en rättstidsprövning och därefter vidarebefordrar överklagandet till Mark- och miljödomstolen.

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Denna administrativa bestämmelse omfattar även eventuellt tillhörande exploateringsavtal. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden kan dock förlängas genom ändring av detaljplan med högst fem år i sänder. Genomförandetiden kan, efter det att den har gått ut, förnyas genom ändring av detaljplan samt eventuellt tillhörande exploateringsavtal med högst fem år i taget. Genomförandetiden räknas som tidigast från den dag då planen vinner laga kraft. I de fall genomförandetiden räknas från en senare tidpunkt ska detta anges i detaljplanen. Kommunen kan också besluta om olika genomförandetider för olika delar av detaljplanen samt eventuellt tillhörande exploateringsavtal. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt.



ÖRKELLJUNGA KOMMUN

Adress: Biblioteksgatan 10, 286 60 Örkelljunga

Telefon: 0435 - 550 00

E-post: kommunkontor@orkelljunga.se

www.orkelljunga.se



ÖRKELLJUNGA
KOMMUN