

# Riktlinjer för exploateringsavtal i Ängelholms kommun

---

Dnr 2015/925.

Antagna av kommunfullmäktige 2015-01-25.

## INNEHÅLL

<b>1. Inledning</b>	
Lagtext	sid 2
<b>2. Riktlinjerna</b>	
Vad är ett exploateringsavtal?	sid 2
Inom vilket geografiskt område ingår kommunen exploateringsavtal?	sid 2
Hur går handläggningen till?	sid 3
Kostnader och ansvar <u>inom</u> planområdet?	sid 4
Kostnader och ansvar för åtgärder <u>utanför</u> planområdet?	sid 5
Fastighetsbildning m.m.?	sid 5
Övrigt	sid 5
Säkerställande av avtal	sid 5
<b>3. Avsteg från riktlinjerna</b>	sid 6

## Riktlinjer för exploateringsavtal

### 1. Inledning

Genom riktlinjerna i detta dokument vill Ängelholms kommun tydliggöra hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med de ändringar som trädde kraft 1 jan 2015.

Lagändringarna finns i 1 kap 4 § och 6 kap 39-42 §§ plan- och bygglagen.

#### 1 kap 4 §

Exploateringsavtal: ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en 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,

#### 6 kap. 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.

#### 6 kap. 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.

#### 6 kap. 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.

#### 6 kap. 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.

### 2. Riktlinjerna

Nedan beskriver Ängelholms kommun hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med plan- och bygglagen PBL.

#### Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. Byggherren benämns här exploatör.

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av planen och att överföra kostnadsansvaret till exploatören. Det innebär också att detaljplanen inte kommer att antas innan avtalet har träffats.

#### Inom vilket geografiskt område ingår kommunen exploateringsavtal?

Ängelholms kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen.

## Hur går handläggningen till?

### -Vem gör vad?

I Ängelholms kommun är det i första hand kommunfullmäktige som beslutar om exploateringsavtal. I andra hand är det kommunstyrelsen.

Detaljplaner antas i första hand av kommunfullmäktige (utökat förfarande), och i andra hand av kommunstyrelsen (standardförfarande).

Handläggningen av detaljplaner och exploateringsavtal sker inom **Planenheten** (planchefen) respektive **Mark- och exploateringsenheten** (mark- och exploateringschefen). Båda dessa enheter tillhör verksamheten **Arkitektur och teknik** (verksamhetschef Arkitektur och teknik) inom huvuduppdrag **Samhällsutveckling** (chef huvuduppdrag Samhällsutveckling).

### -När tecknas ett exploateringsavtal?

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas och detaljplanens konsekvenser kan överblickas så inleder kommunen också avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa principer för avtalets huvudsakliga innehåll. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplaneläggningen kan också omfattningen av exploateringsavtalet ändras.

Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller i anslutning till att detaljplanen antas.

### -Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal ska de frågor finnas med som kärvs för detaljplanens genomförande, alltså hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploitören å ena sidan och andra intressenter å andra sidan. Andra intressenter kan vara kommun eller samfällighetsförening (exempelvis vägförening) m.fl.

Nedanstående lista är vad som frekvent förekommer i exploateringsavtal. Därutöver tillkommer regelmässigt annan reglering som är specifikt för det aktuella objektet.

<b>Parter</b>	Vanligen kommun och exploitör (markägare)
<b>Villkor</b>	Villkor för att avtalet ska träda i kraft såsom lagakraftvunnen detaljplan
<b>Plankostnad</b>	Planavtal eller planavgift i bygglov
<b>Marköverlåtelser</b>	Arealer, avstående och tillträdande fastigheter, ersättningar
<b>Utredningar</b>	Förberedande utredande inför planläggning och byggnation. Ansvar för utförande och kostnad

<b>Expl. åtagande</b>	Åtgärder inom allmän plats. Vad ska byggas. Vem utför och bekostar
<b>Projektering</b>	Vem utför och bekostar projektering av allmän plats
<b>Garantiåtagande</b>	Förfarande vid slut- och garantibesiktning samt överlämnande av allmän plats
<b>Inmätning</b>	Över och under mark på allmän plats
<b>VA-anslutning</b>	Oftast nettobelopp att betala till kommunen
<b>Gatukostnader</b>	Inget uttag efter exploatörens iordningställande.
<b>Återbetalning av moms</b>	
<b>Parkeringsbehov</b>	Eventuell punkt
<b>Brister i utförande</b>	Möjlighet för kommunen att slutföra exploateringen
<b>Säkerhet</b>	Möjlighet för kommunen att finansiera brister
<b>Överlåtelse expl.</b>	Krävs i regel nytt avtal med ny part

Nedan beskrivs kommunens riktlinjer närmare gällande kostnader, ansvarsfördelning och omfattning.

## **Kostnader och ansvar inom planområdet?**

### Detaljplanläggning

Samtliga kostnader för detaljplanläggning inklusive utredningar finansieras av exploitören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med Arkitektur och teknik.

Innan planarbetet inleds fattar kommunstyrelsen beslut om planbesked.

### Gator och allmän platsmark inom planområdet

Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras finansieras av exploitören. Om det bedöms vara rationellt tillåts i regel exploitören att utföra utbyggnaden.

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå i avtalet.

Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploitören marken utan ersättning. Ett krav från kommunen är att den allmänna platsmarken som överläts håller ”kommunal standard”.

### Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploitören. Om exploitören utför utbyggnaden av VA-nätet så görs motsvarande avdrag på anslutningsavgiften.

Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploitören.

Ängelholms kommuns anvisningar för anslutning till vatten och avlopp inkl, dagvatten ska tillämpas. Detsamma gäller kommunens taxor.

#### Övriga frågor i enlighet med detaljplan

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geoteknik och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

#### Gestaltning och utformning

I det fall att gestaltungsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram vid en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

### **Kostnader och ansvar vid åtgärder utanför planområdet?**

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Exempel projektering och byggnation av gator och annan allmän platsmark, som krävs för exploateringen.

### **Fastighetsbildning m.m.**

Eventuell fastighetsbildningskostnader såsom fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar o.s.v., söks och bekostas av exploatören.

### **Övrigt**

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut m.m. samt tillträde. Se även ovan presenterad mall för exploateringsavtal.

### **Säkerställande av avtal**

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör hanteras.

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, exempel är inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti, eller borgen, exempelvis moderbolagsborgen.

I avtalet kan även vitesförpliktelser skrivas in för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

### **3. Avsteg från riktlinjerna**

Dessa riktlinjer får frångås i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt genomföra en detaljplan.

Kommunen gör i varje enskilt fall en bedömning av om det är lämpligast att exploatören eller kommunen som ska bygga ut infrastrukturen i ett detaljplaneområde. I det första fallet väljer kommunen om exploatören även bör stå för projekteringen av utbygganden eller om det är lämpligare att kommunen göra detta. I båda alternativen är det exploatören som bekostar både projektering och utbyggnad.