

Riktlinjer för exploateringsavtal

Dokumentnamn: Riktlinjer för exploateringsavtal		
Dokumentansvarig: Helen Nilsson, Mark och exploatering		Dokumentdatum: 2016-01-13
Godkänd av: Kommunfullmäktige 2018-11-26	Version: [1.1]	Reviderad: 2018-11-08

Bakgrund

I Plan- och bygglagen ställs krav på att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska *”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”* (PBL 6:39).

När Umeå kommun avser att ingå exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla. Kommunen har dock rätt att frånga riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Allmänt

Markexploatering innebär att markanvändningen inom ett område förändras genom att ny bebyggelse uppförs. Det kan betyda behov av att förvärva, bearbeta och iordningställa mark för bebyggelse, men även utbyggnad eller ombyggnad av gemensamma anordningar som gator inklusive belysning, gång- och cykelvägar, grönområden m.m.

Dessa åtgärder som sker på grund av en exploatering belastar exploateringsprojektet. Det betyder att den fastighetsägare som exploaterar sin mark ska bekosta de åtgärder som är till nytta för exploateringen. När kommunen själv inte är exploatör regleras fastighetsägarens deltagande i nödvändiga åtgärder genom exploateringsavtal.

Syftet med exploateringsavtal är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

I avtalet klargörs bl.a. vilka tekniska anordningar som behövs, dess standard och vem som skall betala kostnaden för utförandet. Om kommunen ska vara huvudman för gator anläggs dessa i vanliga fall av kommunen. Det innebär dock inte att kommunen svarar för kostnaden, utan investeringskostnader betalas av den eller de fastighetsägare som har nytta av åtgärden. I exploateringsavtal regleras även kostnadsansvar för åtgärder utanför det aktuella planområdet, t.ex. kvalitetshöjningar i grönstrukturen eller i gatusystemet.

Definitioner

Ett *exploateringsområde* är ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljplanelagt. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål.

Med *exploateringsverksamhet* avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa mark för att kunna bygga bostäder, butiker, kontor, industrier och/eller verksamhetslokaler. Med sådana åtgärder avses också skydds- och säkerhetsåtgärder och att markföroreningar avhjälps. I exploateringsverksamheten ingår även att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden m.m.

Ett *exploateringsavtal* är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur.

Den som ansvarar för utbyggnaden av ett exploateringsområde benämns *exploatör*. Det är oftast fastighetsägaren som är exploatör, men det kan även vara en annan byggaktör som genom avtal med fastighetsägaren har rätt att driva ett exploateringsprojekt på dennes mark.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera

- avtalsområdets avgränsning
- parternas åtaganden
- fördelning av ansvar och kostnader för exploaterings genomförande, exempelvis avseende projektering och utbyggnad av allmänna gator
- frågor av administrativ karaktär, exempelvis garantiåtaganden och säkerställande av framtida förvaltning

Vid behov regleras även

- eventuell etappindelning
- exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- ekonomisk säkerhet för avtalets fullföljande

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att ett nytt bebyggelseområde

ska kunna fungera, t.ex. anläggande av gator och annan infrastruktur. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggaktören eller fastighetsägaren har av detaljplanen. Åtagandena avser inte åtgärder som kommunen har en skyldighet att enligt lag tillhandahålla, t.ex. byggnader för vård, utbildning eller omsorg.

I områden för etappvis utbyggnad får exploateringsavtalet även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående. Motsvarande gäller även förskottsreglering av ersättning för planerade framtida investeringar. Till avtal om ersättning för redan utförda eller framtida åtgärder ska principer för området/investeringsprojektet biläggas där t.ex. fördelningsgrunder för ersättning, avgränsningar och andra förutsättningar beskrivs. Principerna för ett område ska godkännas politiskt.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, vilket betyder att då ersättning eller avgift begärs ska beloppet som mest motsvara de faktiska eller de uppskattade kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Exploateringsavtalets giltighet villkoras av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft.

Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande.

Säkerhet

Om exploitören åsidosätter sina åtaganden enligt exploateringsavtalet har kommun eller berörd samfällighetsförening rätt att utföra arbetet på exploitörens bekostnad. Som garanti för avtalets fullföljande kan kommunen därför begära att exploitören ställer lämplig säkerhet.

Säkerheten kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, spärrat bankkonto eller likvärdigt. Säkerheten ska i första hand gälla utan begränsning i tid. Det är kommunen som i varje enskilt fall bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs.

Säkerheten ska överlämnas till kommunen innan beslut om godkännande av exploateringsavtal fattas.

Godkännande av exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska träffas innan en detaljplan kan antas av kommunen.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutar om godkännande av exploateringsavtal som avser genomförande av detaljplaner som antas av byggnadsnämnden.

Kommunfullmäktige beslutar om godkännande av exploateringsavtal som avser genomförande av detaljplaner som antas av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott beslutar om godkännande av principer för uttag av exploateringsersättning som ska gälla för områden med etappvis utbyggnad.