



Ystads kommun

Riktlinjer för exploateringsavtal i Ystads kommun



Riktlinjer för exploateringsavtal i Ystads kommun	1
1 Riktlinjer för exploateringsavtal.....	3
1.1 Definitionen av ett exploateringsavtal.....	3
1.2 Syfte, mål och tillämpning av riktlinjerna	3
2 Utgångspunkter och mål för exploateringsavtal	3
2.1 Konsekvenser av att ingå exploateringsavtal	3
2.2 Tidsförhållanden	3
3 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter	4
3.1 Kostnader för planläggning	4
3.2 Kostnader för projektering och utbyggnad av allmän platsmark	4
3.3 Inlösen av mark och utbyggnad	4
4 Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal	5
4.1 Erläggande av ersättning och bankgaranti.....	5
4.2 Utformning och standard.....	5
4.3 Nyttjanderätter	5
4.4 Beslut och jämkning	5

Den 1 januari 2015 infördes en ny bestämmelse i plan- och bygglagen. I 6 kap 39§ anges nu följande:
Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Lag (2014:900)

Version 1 av riktlinjerna för exploateringsavtal i Ystads kommun antogs av Kommunfullmäktige 2016 -09- 15, § 117. Riktlinjerna har tagits fram för att öka transparensen vid tecknande av exploateringsavtal och anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Riktlinjerna är inte bindande, kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna.

1 Riktlinjer för exploateringsavtal

1.1 Definitionen av ett exploateringsavtal

Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal mellan kommunen och Exploatören om genomförandet av en detaljplan då kommunen inte äger marken, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Vad som får regleras i ett exploateringsavtal framgår av Plan- och bygglagen 6 kap 40 §

1.2 Syfte, mål och tillämpning av riktlinjerna

Syftet med exploateringsavtal är att säkra/garantera att en detaljplan kan antas genom att reglera erforderliga åtgärder för genomförandet.

Målet med exploateringsavtal är att reglera nödvändiga åtgärder för att förverkliga detaljplanen och skapa de mervärden som möjliggörs.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

2 Grunden för att ingå exploateringsavtal

2.1 Konsekvenser av att ingå exploateringsavtal

Finansiering vid nybyggnation av gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder sker inte via skattekollektivet utan av fastighetsägare som får nytta av anläggningen. Finansieringen regleras i exploateringsavtal eller genom ett gatukostnadsärende. Rätten för kommunen att ta ut ovanstående kostnader ges i 6 kap. 40 § PBL.

2.2 Tidsförhållanden

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark, avser kommunen också att inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Exploateringsavtal tecknas och ska innan detaljplanen vunnit laga kraft ha beslutats, samt villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Detta innebär att detaljplanens antagande kan framskjutas om inte ett exploateringsavtal har vunnit laga kraft.

3 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter

3.1 Kostnader för planläggning

Exploatören tar samtliga kostnader och risker för planläggning, utredningar, bygglov, administrativt arbete och övriga kostnader och risker som är förknippat med exploateringen. Separat planavtal ska tecknas vilket innebär att kostnaderna erläggs av Exploatören oavsett om detaljplanen vinner laga kraft eller ej.

3.2 Kostnader för projektering och utbyggnad av allmän platsmark

Exploatören ska vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar, belysning och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. För huvudvägnät ansvara kommunen. Åtgärder som till följd av exploateringen utökar belastningen på de allmänna anläggningarna i direkt närhet till exploateringen ska bekostas av Exploatören. Exempel på kostnader för anläggandet av åtgärder innefattar upphandling, projektering, byggledning, samordning, administration, utbyggnad och besiktning av de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska även bekosta fastighetsbildning och åtgärder för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplanen (t.ex. bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar, fastighetsinlösen mm).

Åtgärderna ska vara nödvändiga för genomförandet av detaljplanen och stå i rimligt förhållande till Exploatörens nytta av detaljplanen.

Tecknas ett exploateringsavtal inleds i de flesta fallen inget gatukostnadsärende vilket innebär att någon gatukostnadsersättning inte behöver erläggas. I en del av fallen vid nyanläggning eller förbättring av gata eller anläggningar kan det bli aktuellt med gatukostnadsersättning.

3.3 Inlösen av mark och utbyggnad

I exploateringsavtal reglerar kommunen inlösen av mark som i detaljplanen är utpekad som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inlösningskostnaden finansieras av Exploatören.

Grundprincipen är att kommunen vidtar de åtgärder som krävs för att anlägga allmän plats. I speciella fall kan Exploatören om kommunen godkänner det vidta åtgärder för anläggande av allmän plats.

4 Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal

4.1 Erläggande av ersättning och bankgaranti

Exploatören ska i samband med att detaljplanen vinner laga kraft ställa bankgaranti, eller motsvarande säkerhet, för åtgärderna som ska vidtas tills det datum då ersättningen har erlagts. Ersättningen erläggs när Exploatören kan utnyttja de allmänna anläggningarna.

4.2 Utformning och standard

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark kommer att beskrivas i exploateringsavtalet och ska följa den brukliga standarden vid tidpunkten för utbyggnad. Kommunala mål- och policydokument som ställer specifika krav för området på Exploatören ska följas och kommer biläggas exploateringsavtalet.

4.3 Nyttjanderätter

Erfordras ledningar eller andra anläggningar inom kvartersmark ska Exploatören upplåta nödvändigt utrymme utan kostnad till rättighetshavaren.

4.4 Beslut och jämkning

I Ystads kommun beslutar Samhällsbyggnadsnämnden om exploateringsavtal. Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande. Kommunen får om det föreligger skäl därtill i det enskilda fallet frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen.