

Riktlinjer för exploateringsavtal

Arboga kommun



Antagen av:	Kommunstyrelsen
Datum och paragraf:	20xx-xx-xx, § 999
Ärendenummer:	KS 371/2024
Dokumentansvarig:	Samhällsplaneringsenheten



Innehåll

1	Bakgrund och syfte	3
2	Exploateringsprocessen	4
2.1	Processen	4
3	Exploateringsavtalets innehåll	5
3.1	Avtalsområdets avgränsningar	5
3.2	Åtaganden inom exploateringsområdet	5
3.3	Åtaganden utanför området	6
3.4	Marköverlåtelse och rättigheter	6
3.5	Ersättning	6
3.6	Andra dokument att ta hänsyn till	7
3.7	Säkerhet, viten och tvist	7
3.8	Giltighet, överlåtelse och ändringar	8
3.9	Övriga villkor som kan regleras	8
4	Kontakt	9

1 Bakgrund och syfte

Genom riktlinjerna i detta dokument tydliggör Arboga kommun förutsättningarna för ingående av exploateringsavtal. Exploateringsavtal är ett verktyg där den privata byggherren/fastighetsägarens önskan om att förädla sin mark möter kommunens planmonopol och huvudmannaskapet för allmän platsmark. Syftet med riktlinjerna är att skapa en kostnads-effektiv plan- och exploateringsprocess genom att öka exploateringsavtalets förutsägbarhet.

Från och med 1 januari 2015 ska kommuner som "...avser att ingå exploateringsavtal 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, medfinansiering om kommunen avser avtala om sådan ersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal."

(6 kap 39§ PBL)

I samband med lagändringen tillkom även en laglig definition som innebär att "ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

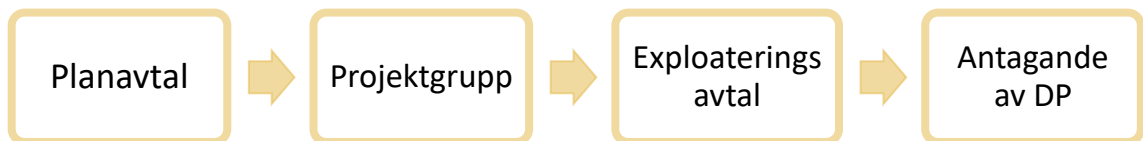
(6 kap 40§ PBL)

Utöver detta kan exploateringsavtal innehålla medfinansieringsersättning för väg eller järnväg. Det får däremot inte innehålla åtaganden att delvis bekosta byggnadsverk som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Inte heller får det ha retroaktiv verkan.

(6 kap 40-42§§ PBL)

2 Exploateringsprocessen

Arboga kommun arbetar projektbaserat med exploatering. Det borgar för att samtliga av kommunens kompetenser och ansvarsområden ska finnas tillgängliga för byggherren/fastighetsägaren och att exploateringsprojekten ska vara såväl lönsamma, hållbara över tid som tillgodose allmänna intressen.



2.1 Processen

Det första steget för att påbörja ett exploateringsprojekt kräver ett positivt **planbesked** beslutat i kommunstyrelsen.

När beslutet fattats och planarbetet ska påbörjas skrivs ett **planavtal** mellan byggherren/fastighetsägaren å ena sidan och Arboga Kommun å andra sidan. I planavtalet förbinder sig byggherren/fastighetsägaren att ersätta kommunen för de kostnader som uppkommer för arbetet med detaljplaneläggningen och tillhörande utredningar enligt självkostnadsprincipen.

Är projektet omfattande och allt material som behövs för exploateringsavtalet inte finns tillgänglig kan ett **föravtal** skrivas som fördelar kostnader och ansvar för framtagande av sådant material.

Vidare tar kommunstyrelsen ett **startbeslut** för exploateringsprojektet och tillsätter en projektledare från samhällspaneringsenheten med behörighet att företräda kommunen. I samband med startbeslutet godkänns planavtalet och eventuellt föravtal.

När planarbetet startar påbörjas även upprättandet av **exploateringsavtalet** i förhandling projektledaren och byggherren/fastighetsägaren. Exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlat när detaljplanearbetet når samrådsskedet.

Strax innan beslut om **antagande** av detaljplan ska exploateringsavtalet vara undertecknat för att godkännas av kommunstyrelsen.

3 Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal reglerar en rad tekniska, juridiska och ekonomiska frågor mellan Arboga kommun och byggherren/fastighetsägaren. Det utgör ramen för villkoren för genomförandet av detaljplan och exploatering. Nedan följer en redovisning över Arboga kommuns ställningstagande till det innehåll som exploateringsavtalet reglerar.

3.1 Avtalsområdets avgränsningar

Varje exploateringsavtal behöver ha en geografisk avgränsning. Den ska generellt sammanfalla med det område som anges i planavtalet. Omfattas mark utanför detta område är det i första hand fråga om medfinansieringsersättning. I andra fall handlar det om att integrera området i omkringliggande kommunikationer och samhällsfunktioner.

3.2 Åtaganden inom exploateringsområdet

De åtaganden som aktualiseras är dels utförande, dels bekostande av anläggningar.

3.2.1 Arboga kommun

Kommunen genomför utbyggandet av allmän platsmark, samt drift och underhåll av densamma.

Arboga kommun ansvarar för utbyggnad av internet, el, fjärrvärme, belysning, dagvatten, vatten och avlopp i exploateringsområdet.

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning i de fall genomförandet av planen kräver fastighetsbildning.

3.2.2 Byggherren/fastighetsägaren

Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för att på ett korrekt sätt hantera frågan om fornlämningar, sanering av markföroreningar, bullersänkande åtgärder och markförstärkning.

Byggherren/fastighetsägaren ska bistå kommunens ansökan om lantmäteriförrättning.

Det åligger det byggherren/fastighetsägaren att se till att erforderliga myndighetstillstånd finns och att lag och föreskrifter följs för samtliga vidtagna åtgärder i exploateringsprocessen.

Det åligger byggherren/fastighetsägaren att betala exploateringsersättning enligt 3.5.

3.3 Åtaganden utanför området

Åtaganden för byggherren/fastighetsägaren att erlægga medfinansieringsersättning kan förekomma. Detta är en ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Vid intresse att ansöka om planbesked ger Arboga kommun svar på ställd fråga om medfinansieringsersättning kan bli aktuellt eller inte för detta exploateringsområde.

3.4 Marköverlåtelse och rättigheter

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark ska överlätas till Arboga kommun enligt överenskommet pris som regleras i exploateringsavtalet. Marken ska vara fri från belastningar så som rättigheter, föreningar eller fornlämningar.

Om det på området finns servitut, nyttjanderättsavtal, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar ska dessa tas hänsyn till. Förekommer nyttjande av mark för exempelvis ledningar som ej är upplåtna med formell rätt ska dessa skyddas i samband med exploateringsprocessen utan att ersättning utgår för att marken upplåts för rättigheten.

3.5 Ersättning

Arboga kommun tar ut en exploateringsersättning som består av en del som täcker administrativa kostnader och en del som täcker anläggningskostnader.

Den första delen täcker administrativa kostnader och den arbetstid som föranleds av upprättande, genomförande och uppföljning av exploateringsavtalet.

Den andra delen av exploateringsersättningen täcker faktiska kostnader för de anläggningar i punkt 3.2.1 som kommunen utför och kostnader för fastighetsbildning som krävs enligt planbeskrivningen.

Ersättningen i sin helhet utgår från självkostnadsprincipen som innebär att det är faktiska kostnader som ersätts.

3.6 Andra dokument att ta hänsyn till

Exploateringsavtalet ska följa plankartan och planbeskrivningen i första hand. Planeringen av bebyggelsen ska följa vid var tid gällande gestaltungsriktlinjer och kulturmiljöprogrammet. Planeringen av kvartersmarken ska ta hänsyn till riktlinjer för kommunal standard för utformning av anläggningar för allmänna ändamål.

3.7 Säkerhet, viten och tvist

Byggherren/fastighetsägaren ska kunna ställa säkerhet i form av bankgaranti, pantbrev eller borgen i de fall kommunen bedömer det nödvändigt för att exploateringsavtalet ska kunna tecknas på ett betryggande sätt.

Varje exploateringsavtal har en tidsplan för när olika moment ska vara färdigställda. Till tidsplanen kopplas vite som ska utgå om tidsplanen inte följs. Moment i tidsplanen anses uppfyllda när momentet besiktats med godkänt resultat. Besiktning från kommunens sida ska ske inom en snäv tidsram från det att byggherren/fastighetsägaren tillkännagivit färdigställandet.

Befrielsegrunder från skyldighet att utge vite faller under force majeure och specificeras att gälla i händelse av krigsutbrott i Sverige, restriktioner från myndigheter pga. pandemi och naturkatastrof som omfattar det avtalade området. Som force majeure anses inte miljöföroreningar, arkeologiska fynd eller liknande.

Utgår inte vite eller att skadan av kontraktsbrottet överstiger vitet finns det inget hinder att utkräva skadestånd.

Eventuella tvister som rör exploateringsavtalet löses enligt svensk rätt i allmän domstol.

3.8 Giltighet, överlåtelse och ändringar

Exploateringsavtalets giltighet är beroende av att detaljplanen som det är kopplat till vinner laga kraft. Kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen föregås av ett godkännande av exploateringsavtalet.

Överlåtelse av exploateringsavtalet till ny byggherre/fastighetsägare ska skriftligen godkännas av kommunen. Även andra ändringar av exploateringsavtalet ska ske skriftligen mellan parterna och bli bilagor till exploateringsavtalet.

3.9 Övriga villkor som kan regleras

Vid exploateringsprojekt som är omfattande behöver exploateringsavtalet även överenskommelser om etappindelning och utbyggnadstakt. Om en viss del av bebyggelsen ska ha en särskild upplåtelseform ska detta överenskommas om i exploateringsavtalet. Denna reglering saknar principiella ställningstaganden utan är beroende av det enskilda exploateringsprojektets förhållanden.



4 Kontakt

Vid frågor om exploateringsavtal kontakta Arboga kommun, kommunstyrelseförvaltningen, på telefonnummer 0589-870 00 eller via e-post arboga.kommun@arboga.se.