



Riktlinjer för exploateringsavtal

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Senast reviderad	Beslutsinstans
Riktlinjer för exploateringsavtal	Riktlinjer	2023-03-20 § 122	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig/processägare	Version	Diarienummer	Giltig till
Samhällsbyggnad	1	22KS651, 22SBN1067	2027-06-30
Dokumentinformation	Riktlinjer för exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen (2010:900)		
Dokumentet gäller för	Tjänstepersoner som arbetar med exploateringsavtal inom Samhällsbyggnad samt exploatörer som verkar i Piteå kommun.		



Innehåll

Riktlinjer för exploateringsavtal.....	1
Inledning.....	3
Definition	3
Utgångspunkter och mål.....	3
Inom vilka geografiska områden tecknas exploateringsavtal	3
Exploateringsavtalets innehåll.....	4
Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning och i exploateringsavtal.....	4
Kommunens ansvar	5
Medfinansieringsersättning	5
Annat som ska regleras i ett exploateringsavtal	5
Annat som kan regleras i ett exploateringsavtal.....	5
Handläggning av exploateringsavtal	6
Beslut om exploateringsavtal	6
Överlåtelse av exploateringsavtal.....	6



Inledning

Ett av Piteå kommuns övergripande mål är att Piteå ska vara en attraktiv ort för näringsliv och företagande. Exploateringsavtal är ett av de verktyg som Piteå kommun arbetar med för att nå detta mål.

Definition

Exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) som: ”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...”.

Benämningen exploatör används i fortsättningen i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Utgångspunkter och mål

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. Dessa riktlinjer ska öka förutsägbarheten för vad exploateringsavtal kan komma att innehålla. De ska också 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. 39 § plan- och bygglagen).

Ett exploateringsavtal kan även omfatta medfinansieringsersättning under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

I Piteå kommun tecknas exploateringsavtal och planavtal mellan kommunen och en exploatör i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Bedömer kommunen vid något tillfälle att det är uppenbart onödigt, behöver exploateringsavtal inte upprättas. Exempelvis vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade eller inga kommunala åtaganden för allmän plats eller allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VA).

Inom vilka geografiska områden tecknas exploateringsavtal

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom hela kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt som kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområden för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätorter.



Exploateringsavtalets innehåll

Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning och i exploateringsavtal

I exploateringsavtalet regleras ansvarsförhållandet mellan kommunen och exploatören, bland annat vad gäller ansvar för kostnader hänförliga till exploateringen.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de exploatörer/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. De ska således bekosta alla utrednings- och projekteringskostnader i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningar på allmän platsmark med mera (till exempel buller, dagvatten, geoteknik).
- Exploatören bekostar all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen. Om planen berör flera exploatörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploatörerna. Detta innebär även att exploatören ansvarar för utförande och finansiering inom och ibland utanför planområdet som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen, exempelvis vägar, gator och annan infrastruktur, samt annan allmän plats inom detaljplanen (beroende på huvudmannaskap). Kan även innefatta gång- och cykelvägar, grönområden, parkeringsytor, konstnärlig utsmyckning, med mera.
- Exploatören bekostar de utredningar och åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande.
- Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. I detta ingår exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering enligt kommunens parkeringsnorm, och vidta bullerdämpande åtgärder.
- Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar, anläggande av vatten- och avloppsanläggningar, anslutning till vatten och avlopp, el och fjärrvärme med mera.
- Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsbildning och förrättningskostnader som krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.
- Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande riktlinjer för dagvatten, eller motsvarande



Kommunens ansvar

- Kommunen skall upplysa om aktuella styrande dokument, policys, planer och riktlinjer i samband med detaljplaneprocessen och i samband med förhandling gällande exploateringsavtal.
- Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats ska beskrivas i exploateringsavtalet eller i annan dokumentation som innefattar detta.

Medfinansieringsersättning

Om kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning.

I samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig då exploatören att betala för en del av en kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg

Exploateringsavtal reglerar medfinansieringsersättning under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som berörs kan antas öka i värde.

Annat som ska regleras i ett exploateringsavtal

- avtalsområdets avgränsning
- parternas åtaganden
- förfarande vid tvist
- eventuell överlåtelse av mark mellan exploatören och kommunen för till exempel allmänna platser, samt kvartersmark för social service som förskola, skola och liknande.
- exploateringsavtalets giltighet ska villkoras av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft.

Annat som kan regleras i ett exploateringsavtal

Exempel på sådant som vid behov ska regleras i exploateringsavtal är:

- ekonomisk säkerhet och/eller vitesklausul för avtalets fullföljande
- skydds- och säkerhetsåtgärder
- bebyggelsens utformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera
- tidsplanering kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
- exploateringsens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- annat som kan vara nödvändigt för genomförande av detaljplanen



Handläggning av exploateringsavtal

När ett planarbete ska påbörjas avseende exploatering av mark som inte ägs av kommunen är det kommunen som bedömer om ett exploateringsavtal ska tecknas. Upprättandet av och förhandlande om exploateringsavtal löper parallellt med planläggningen. Exploateringsavtalets huvudsakliga principer ska framgå av planbeskrivningen till samrådet. Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

Beslut om exploateringsavtal

Den nämnd som har ansvaret för att ingå exploateringsavtal får frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan. Frånsteg från riktlinjerna ska delges Kommunfullmäktige.

Överlåtelse av exploateringsavtal

Exploatören får inte överlåta exploateringsavtalet till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Som underlag till ett eventuellt medgivande om överlåtelse av exploateringsavtal ska exploatören överlämna material som styrker överlåtelsen av marken och att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande ägare.