

RIKTLINJER FÖR

EXPLOATERINGSAVTAL



Antagen av Kommunstyrelsen 2023-01-30

STYRANDE DOKUMENT

Dokumenttitel	Riktlinje för exploateringsavtal
Diarienummer	KK23/28
Kategori av styrdokument	Normerande
Fastställd av	Kommunstyrelsen
Beslutsdatum	2023-01-30
Giltighetstid	*
Omfattar	*
Dokumentansvarig	*
Uppföljning	*

* Uppgift saknades i beslutat styrdokument vid tid för redaktionell revidering.

KATEGORIER AV STYRDOKUMENT

Organiserande	Förklarar, tydliggör och reglerar kommunens roll- och ansvarsfördelning samt vem som har rätt att fatta beslut.
Normerande	Beskriver kommunens förhållningssätt i en viss fråga eller ger direktiv för hur något ska utföras och syftar till att styra beteenden utifrån en gemensam värdegrund.
Aktiverande	Beskriver vad kommunen vill förändra eller uppnå inom specifika områden och syftar till att ge ett uppdrag att handla på ett visst sätt.
Reglerande	Anger villkoren för kommunal service och vilka krav kommunen ställer på de som lever, verkar och vistas i Nyköping.

INNEHÅLL

1	INLEDNING	1
2	PROCESSEN	1
2.1	Initiering av exploatering	1
2.2	Hur går handläggningen till?	2
3	AVTAL	3
3.1	Föravtal	3
3.2	Planavtal	3
3.3	Exploateringsavtal	3
4	PRINCIPER	4
4.1	Kostnader, intäkter och ansvar inom planområdet	4
4.2	Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet	5
4.3	Etappvis utbyggnad	5
4.4	Lantmäteriförrättning	6
4.5	Marköverlåtelse	6
4.6	Säkerhet och vite	6
4.7	Ekologisk hållbarhet	6
4.8	Social hållbarhet	6
5	ADMINISTRATIV ERSÄTTNING	7
6	MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING	7
7	UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV RIKTLINJEN	7
7.1	Uppföljning av riktlinjen	7
7.2	Revidering av riktlinjen	7
8	ÄNDRINGSHISTORIK	8

1 INLEDNING

Enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL § 4:40-4:42, 6:39) ska en kommun, som har som avsikt att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, anta riktlinjer för dessa avtal. Syftet med dessa riktlinjer för exploateringsavtal är att tydliggöra grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan, vad exploateringsavtalen kan komma att innehålla samt hur formerna för förhandling kring avtalet ska gå till. Är fastighetsägaren annan än kommunen upprättas vid behov ett exploateringsavtal som reglerar ansvar och säkerställandet av genomförandet.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen regleras. Ett exploateringsavtal får enligt PBL bland annat innehålla åtaganden för en bygg- herre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar, andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Avsteg från riktlinjerna kan ske i enskilda fall när det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

Riktlinjerna är vägledande och tillämpbara för exploateringsavtal kopplade till detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015. Riktlinjerna kompletteras av riktlinje för prissättning.

Exploatör används i dessa riktlinjer som gemensamt begrepp för en byggherre, byggaktör eller en fastighetsägare.

Exploateringsområde används för det avgränsade område som avses bli detaljplanelagt.

2 PROCESSEN

2.1 Initiering av exploatering

När en exploatör vill ändra befintlig markanvändningen och exploatera mark inleds ett detaljplanearbete. Exploatören ansöker hos Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om ny eller ändrad detaljplan enligt PBL. I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska tecknas.

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

2.2 Hur går handläggningen till?

2.2.1 Vem gör vad i kommunen?

I Nyköpings kommun är det Kommunstyrelsen (KS) respektive Kommunfullmäktige (KF) som beslutar om ett exploateringsavtal, alternativt sker detta på delegation. Detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSN) eller Kommunfullmäktige (KF).

Mark- och exploateringsenheten handlägger exploateringsavtal och Stadsbyggnadsenheten handlägger detaljplaner. Exploatören kan också komma att ha kontakt med till exempel Bygglovenheten, Nyköping Vatten och Tekniska divisionen angående genomförandefrågor.

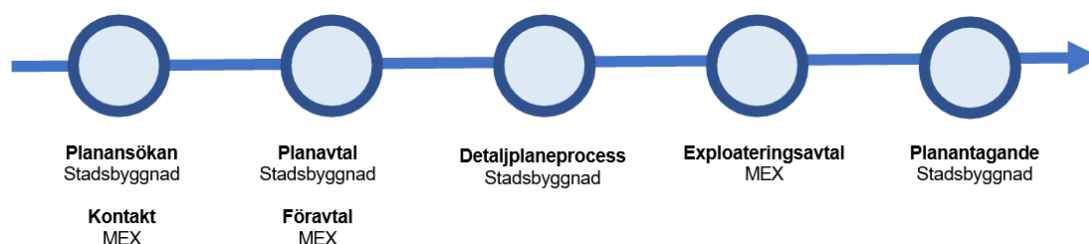
2.2.2 När tecknas ett föravtal och exploateringsavtal?

Inom ett område där exploatering är aktuell avser kommunen att ingå ett föravtal och därefter ett exploateringsavtal, om kommunen anser att det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Avtal tecknas då detaljplanen omfattar allmän platsmark, men kan också bli aktuellt i andra fall för att reglera genomförandefrågor.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som att detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras.

Exploateringsprocessen:



3 AVTAL

3.1 Föravtal

Ett föravtal ger utgångspunkter för kommande exploateringsavtal. Föravtalet behandlar principer för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, principer för marköverlåtelse av sådan mark, administrativ ersättning samt övriga genomförandefrågor som kommunen ser är lämpliga att reglera.

3.2 Planavtal

I planavtalet regleras bland annat kommunens kostnader för framtagande av detaljplaner. Bestämmelser kring planavtalet regleras i kommunens taxa för planverksamhet.

3.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet behandlar ansvarsfrågor för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, marköverlåtelse av allmänna platser och kvartersmark samt övriga genomförandefrågor som kommunen anser är lämpliga att reglera till exempel bygglogistik och offentlig service.

Exploateringsavtalet reglerar även utgifter för kommunens eget arbete samt utrednings- och projekteringskostnader som krävs för genomförandet av den framtagna detaljplanen.

I exploateringsavtalet ska den preliminära tidplanen för utbyggnad av allmän platsmark framgå.

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

4 PRINCIPER

Nedan beskrivs kommunens principer gällande fördelning av kostnader och intäkter som uppkommer vid genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna att ingå exploateringsansvar, såsom ansvarsfördelning och omfattning. Huvudprincipen är att exploatören bekostar all utbyggnad av kvartersmark samt allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen.

4.1 Kostnader, intäkter och ansvar inom planområdet

4.1.1 Detaljplaneläggning

Samtliga kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner åligger exploatören. Utredningar finansieras av exploatören och ett separat plankostnadsavtal tecknas med Stadsbyggnadsenheten.

4.1.2 Allmän platsmark

När kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för projektering och byggnation av gator och annan allmän platsmark. Arbetet finansieras av exploatören. Kommunen kan dock i exploateringsavtalet ge exploatören i uppdrag att vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Vid enskilt huvudmannaskap genomförs och finansieras projektering och byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras av exploatören. Kommunen ska, vid enskilt huvudmannaskap, ha möjlighet att vara involverad i utformning och utförande av allmän plats för att säkerställa genomförandet och den framtida driften.

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

4.1.3 Kvartersmark

Exploatören genomför och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

4.1.4 Tekniska anläggningar

Exploatören bekostar tekniska anläggningar, såsom vatten och avlopp, el, tele- och fiberkabel som krävs genom anslutningsavgifter enligt aktuella taxor.

Ledningsägaren ansvarar för anläggandet. Kommunens ansvar för anläggning av vatten, avlopp och dagvatten är beroende av om markområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten, vatten och avlopp.

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploatören. Dagvattenanläggningar eller andra anläggningar inom kvarteretsmark utförs och bekostas av exploatören.

4.1.5 Markföroreningar

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.

4.1.6 Gestaltning och utformning

I de fall ett gestaltungsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att ta fram och följa programmet ligger hos exploatören.

4.1.7 Övriga frågor

Exploatören ansvar för och bekostar de utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi samt andra åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

4.1.8 Bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg

I och med exploatörens önskan att ändra markanvändningen kan behov av lägenheter och lokaler för vård, förskola eller omsorg komma att uppstå. Kommunen och exploatören kan mot bakgrund av detta överenskomma om att exploatören möjliggör sådana lägenheter och/eller lokaler.

4.2 Kostnader och utformning 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 kan vara projektering samt byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska framgå i avtalet.

4.3 Etappvis utbyggnad

Exploatören bekostar åtgärder vid etappvis utbyggnad. I samband med etappvis utbyggnad med en eller flera detaljplaner inom ett sammanhängande område ska exploatören bidra med exploateringsersättning för utbyggnad och ombyggnad som kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar.

4.4 Lantmäteriförrättning

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder, exempelvis fastighetsreglering, avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut, söks och bekostas av exploatören.

4.5 Marköverlåtelse

Den mark som i detaljplanen är allmän plats ska med stöd av PBL överlåtas eller upplåtas till huvudmannen, oavsett om denna är kommunen eller annan huvudman. När kommunen är huvudman finansieras utgifterna för markförvärvet genom tecknande av exploateringsavtal eller tillämpning av gatukostnadsbestämmelser.

Ersättning för kvartersmark för enskilt bebyggande som enligt detaljplanen ska överföras från kommunen till exploatören ska bestämmas utifrån marknadsvärdet vid tillträdestidpunkten.

Exploateringsavtalet reglerar även övriga eventuella marköverlåtelser inklusive köpeskilling samt tillträde.

Vad gäller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande som ska överföras från exploatören till kommunen ska ersättningen utgå enligt ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen.

4.6 Säkerhet och vite

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom förhandsbetalning, bankgaranti eller borgen.

I avtalet skrivs vid behov vitesförpliktelse för det fall exploatören inte uppfyller sina åtaganden.

4.7 Ekologisk hållbarhet

Exploatören ska som utgångspunkt aktivt verka för hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giffri miljö och sund inomhusmiljö. Exploatören ska verka för en så låg miljöpåverkan som möjligt genom att bedriva ett systematiskt miljöarbete och göra ansvarsfulla materialval.

4.8 Social hållbarhet

Social hållbarhet omfattar hela livsmiljön. Kommunen ser gärna att exploatören aktivt verkar för att stärka den sociala hållbarheten.

5 ADMINISTRATIV ERSÄTTNING

Med hänvisning till självkostnadsprincipen ska exploatören när detta är aktuellt ersätta kommunen för handläggningstid, utöver de kostnader som anges under avsnitt 4. Det kan handla om kostnader för framtagande av exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomförandet av detaljplaner, till exempel fakturahantering. Kommunen avgör i varje fall vilken ersättning som bedöms aktuell utifrån tex projektets lokalisering och innehåll.

6 MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

Medfinansieringsersättning definieras enligt PBL som "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 ett landsting ansvarar för."

En del av kommunens kostnader för utbyggnad av transportinfrastruktur, som väg eller järnväg, kan täckas av en medfinansieringsersättning om den eller de fastigheter som omfattas i detaljplan antas öka i värde.

7 UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV RIKTLINJEN

7.1 Uppföljning av riktlinjen

Ansvarig för avrapportering av måluppföljning till Kommunstyrelsen är Samhällsbyggnad, Mark och exploatering. Avrapportering sker årsvis eller efter behov.

7.2 Revidering av riktlinjen

Riktlinjen ska ses över varje mandatperiod i samband med översyn av markpolicy eller vid behov. Samhällsbyggnad, Mark och exploatering ansvarar för revidering

8 ÄNDRINGSHISTORIK

Rev	Författare	Beskrivning av förändring	Datum