

Riktlinjer för exploateringsavtal

Fastställd av Kommunfullmäktige: 2019-05-23

Gäller från och med: 2019-06-15

Utöver det som föreskrivs i kommunallagen (1991:900), andra lagar och författningar, gäller bestämmelserna i dessa riktlinjer för Kommunstyrelsen och övriga nämnder i Borås Stad.

1§ Bakgrund och syfte

1.1§ Bakgrund

Enligt 6 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal, anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Exploateringsavtalens innehåll regleras i 6 kap. 39–42 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Vid planläggning av privat mark avser kommunen att teckna exploateringsavtal inom hela kommunens geografiska område.

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.

1.2§ Syfte

Riktlinjernas syfte är att skapa transparens och ökad tydlighet genom att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för exploatering på privatägd mark. Riktlinjerna ger även en tydlighet för kommunens handläggare.

Den ansvariga nämnden får frånga riktlinjerna när det krävs, för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra en detaljplan.

1.3§ Definition

Med exploateringsavtal avses ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre, eller en fastighetsägare, där kommunen inte äger exploateringsfastigheten. Dock avses inte avtal mellan en kommun och staten, exempelvis Trafikverket, om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

1.4§ Handläggning

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas gör kommunen en bedömning av om ett exploateringsavtal ska träffas. Syftet med avtalet är att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Det innebär att detaljplanen inte kommer att antas före det att avtalet har träffats. Avtal kan även komma att tecknas tidigt i planprocessen för att styra upp principer för exploateringen.

Ansökan om planbesked

I ett första steg lämnar exploatören in en formell ansökan om planbesked till kommunen genom Samhällsbyggnadsnämnden. Kostnaden för ansökan är baserad på en taxa och beror på om planbeskedet blir positivt eller negativt. Kostnaden för ansökan om planbesked betalas av exploatören oavsett om det blir ett positivt eller negativt besked.

Planbeskedsberedning

Därefter görs en beredning av planförfrågan, där förutsättningarna för exploatering översiktligt bedöms utifrån översiktsplanens intentioner och övriga styrdokument, så som exempelvis grönområdesplan och miljömål. När det gäller exploateringsfrågorna ska beredningen även klargöra förutsättningarna för genomförandet, exempelvis utbyggnad av gator, vatten och avlopp samt övrig infrastruktur. Här redovisas konsekvenserna av planläggningen

Planbesked

Efter planbeskedsberedningen behandlas ansökan om planbesked av Kommunstyrelsen som ger sitt yttrande. Därefter tas frågan upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden. Prioriteringen av detaljplaner sker i Samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsplan som stäms av med Kommunstyrelsen en gång om året.

Plankostnadsavtal

När planarbetet ska påbörjas tecknar kommunen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, ett plankostnadsavtal med exploatören. Plankostnadsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för framtagandet av detaljplan eller planprogram och de utredningar som krävs i planarbetet.

Tidplan

När plankostnadsavtalet är påskrivet görs en tidplan för arbetet. Tidplanen är preliminär och påverkas av vad som framkommer från remissinstanserna i planarbetet och leveranstider för utredningar och övrigt vad som krävs för framtagandet av detaljplanen.

Förhandling

I början av planprocessen inleds avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkra genomförandet av detaljplanen. Inför plansamrådet ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll, vilket också redovisas i planbeskrivningen.

Slutligt exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören och beslutat av Kommunstyrelsen alternativt Kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Beslut om exploateringsavtal tas vanligtvis i samband med Kommunstyrelsens yttrande i granskningskedet. Detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden, alternativt Kommunfullmäktige, efter att Kommunstyrelsen yttrat sig över den.

Exploateringsavtalet villkoras med att detaljplanen vinner laga kraft och är en förutsättning för att detaljplanen ska antas.

2§ Exploateringsavtalets innehåll

2.1§ Övergripande

De åtaganden och åtgärder som anges i avtalet ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Nödvändiga åtgärder kan även avse åtgärder utanför detaljplaneområdet, men som är föranledda av planen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att ett nytt exploateringsområde ska kunna fungera, t ex anläggande av gator och annan infrastruktur, geotekniska åtgärder eller skyddsåtgärder. Nedan redovisas grundläggande förutsättningar och innehåll i exploateringsavtal.

2.2§ Parternas åtagande och ansvarsfördelning

Avtalet reglerar både exploatörens och kommunens åtagande och vem som ansvarar för vad. Avtalet kan även komma att innefatta utbyggnad av Va-nät. Särskilt avtal för anslutning till befintligt VA- och elnät tecknas med respektive bolag.

2.3§ Avtalsområdets avgränsning

I en bilaga till avtalet redovisas det område som omfattas av avtalet. Området överensstämmer vanligtvis med detaljplanens avgränsning men kan också vara utvidgat eller del av ett detaljplaneområde.

2.4§ Etappindelning

Om exploateringsområdet ska byggas ut i etapper så regleras tider, geografisk avgränsning och åtaganden i avtalet.

2.5§ Utbyggnad av gator och allmänna platser

När det gäller utbyggnad av gator och övriga allmänna platser hanteras detta på två sätt beroende på om det är kommunen eller en samfällighetsförening som är, eller ska bli huvudman för den allmänna platsmarken, d.v.s. om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.

Kommunalt huvudmannaskap

När kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken kan kommunen och exploatören komma överens om att kommunen bygger ut de allmänna anläggningarna som gator och parkmark. Exploatören lämnar då ett exploateringsbidrag som täcker kommunens kostnader för utbyggnaden. Entreprenaden handlas då upp av kommunen och exploateringsavtalet reglerar tider för utbyggnaden och exploatörens betalningsskyldighet för gatukostnader eller exploateringsbidrag.

Kommunen och exploatören kan även avtala om att exploatören bygger ut de allmänna anläggningarna inom allmän plats. Kommunen ska då skriftligen godkänna projektering och kallas till byggmöten och samtliga besiktningar med anledning av utbyggnaden. Kommunen övertar de allmänna anläggningarna när hela anläggningen är färdigställd, området är utbyggt till sin helhet och slutbesiktning är genomförd. I vissa fall kan, efter särskild överenskommelse, deletapper slutbesiktigas och tas över av kommunen innan området är fullt utbyggt.

Exploateringsavtalet reglerar vilka anläggningsarbeten som ska besiktigas samt garantitider.

Anläggningsarbetena ska utföras fackmannamässigt av etablerade entreprenadföretag med god erfarenhet av verksamheten och den aktuella typen av arbeten. Vid iordningställande av gator och allmänna anläggningar ska exploitören samråda med ledningsägare och bereda möjlighet för dessa att samordna sig med exploitörens arbeten.

Enskilt huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen besluta att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap.

För de fall exploateringsområdet ligger i ett område där kommunen inte är huvudman för allmän plats kommer en samfällighetsförening att ansvara för framtida drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

Genom en lantmäteriförrättning bildas en gemensamhetsanläggning för att reglera anläggningens ägande och fördelning av drift- och underhållskostnader. Framtida fastighetsägare inom exploateringsområdet som har nytta av anläggningen är delägare i gemensamhetsanläggningen. Ett annat alternativ är att anläggningarna införlivas i en redan existerande gemensamhetsanläggning om detta är mer lämpligt. Även här krävs en lantmäteriförrättning.

När en samfällighetsförening ska vara huvudman för allmän plats genomförs utbyggnad av allmänna anläggningar av exploitören. Vid de fall kommunen, genom avtal med befintlig vägförening (samfällighetsförening) ska sköta drift- och underhåll av gator med enskilt huvudmannaskap ställer kommunen, genom Tekniska förvaltningen krav på utförande och anläggande av gatorna. Under projektering och utbyggnadsskede ska exploitören samråda med kommunen. Om anläggningarna införlivas i en befintlig gemensamhetsanläggning ska samråd även ske med aktuell vägförening.

2.6§ Medfinansiering i statlig infrastruktur och värdeåterföring

Genom s.k. medfinansiering är kommunen med och betalar utbyggnad av vissa statliga infrastrukturprojekt för exempelvis väg- och järnväg.

I exploateringsområden där fastigheter kan antas öka i värde pga. ett sådant infrastrukturprojekt kan kommunen komma att föra in i exploateringsavtalet att exploitören ska betala medfinansieringsersättning till kommunen.

Medfinansieringsersättning betalas av exploitören i samband med att kommunen medfinansierar statliga vägar eller järnvägar.

2.7§ Utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Inom Borås Stad är det Borås Energi och Miljö AB som ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Borås Energi och Miljö AB är ett kommunägt bolag och ägs i sin helhet av Borås Stad.

Inom verksamhetsområde för Va kan exploitören bygga ut vatten- och avloppsanläggningar, som sedan lämnas över till Borås Energi och Miljö AB, såsom huvudman för allmänna VAanläggningar.

I avtal mellan exploitören och Borås Energi och Miljö AB ställs då krav på hur VA-anläggningen ska byggas. Dessa krav ska exploitören ta del av innan projektering påbörjas. Före byggstart ska

Borås Energi och Miljö AB godkänna bygghandlingar som berör deras ledningar. Vid färdigställandet ska Borås Energi och Miljö AB hålla i slutbesiktning och avgöra om den ska godkännas. Efter godkänd slutbesiktning övertar Borås Energi och Miljö AB VA-anläggningen.

2.8§ Övriga åtaganden

Exploateringsavtalet kan även reglera allmänna anläggningar som behöver göras på kvartersmark. Exploatören är ansvarig för åtgärderna och ska säkerställa att området blir väl fungerande för den planlagda användningen. Avtalet kan även säkerställa att krav enligt aktuell lagstiftning uppfylls vid byggnation och anläggande. Krav som ställs kan vara att miljöförorenad mark saneras eller att bullerskydd anordnas för att området ska vara lämpligt för aktuell byggnation.

2.9§ Fördelning av kostnader för detaljplanens genomförande

Avtalet reglerar vilka kostnader som exploatören ska bära. Huvudprincipen är att exploatören ska bekosta samtliga de anläggningar och åtgärder som dennes exploatering ger upphov till och som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Här inbegrips även åtgärder som ligger utanför detaljplaneområdet.

Om den aktuella detaljplanen och exploateringen avser ett steg i en etappvis utbyggnad får exploateringsavtalet även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående. Även ersättning för åtgärder som kommer att genomföras i en kommande framtida etapp kan ingå.

2.10§ Exploateringstakt och tidpunkt för färdigställande

Avtalet reglerar färdigställandetidpunkter och när den allmänna platsmarken ska vara utbyggd.

2.11§ Marköverlåtelse, fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder

Avtalet reglerar vem som ansvarar för att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning för detaljplanens genomförande. När det är en samfällighetsförening som är huvudman för den allmänna platsmarken bör en lantmäteriansökan om bildande av gemensamhetsanläggning undertecknas av exploatören och bifogas till exploateringsavtalet. Planlagd allmänplatsmark ska överlåtas, eller om det är enskilt huvudmannaskap upplåtas, till huvudmannen utan ersättning.

Överlåtelsen/upplåtelsen regleras i exploateringsavtalet och fullföljs genom en lantmäteriförrättning genom fastighetsreglering eller genom bildande av gemensamhetsanläggning. Avtalet reglerar även övriga marköverlåtelse och överenskommelser om fastighetsregleringar som är nödvändiga för planens genomförande.

2.12§ Säkerhet och bankgaranti

En bankgaranti ska alltid lämnas som säkerhet för genomförandet av detaljplanen motsvarande ett belopp som regleras i avtalet.

2.13§ Övriga administrativa frågeställningar

Exploateringsavtalet reglerar även övriga administrativa frågeställningar som exempelvis avtalets giltighet, tvister med anledning av avtalet, betalningstidpunkter mm.