

Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjer för exploateringsavtal

Bakgrund

Riktlinjerna för exploateringsavtal 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.

Avsikten med de ändrade reglerna i plan- och bygglagen rörande exploateringsprocessen avser säkerställandet av genomförandet av detaljplan, tydligare spelregler, öka förutsägbarheten ifråga om vad avtalen ska innehålla, former för hur förhandlingar ska gå till, minska tidsförluster och höga kostnader, få in fler aktörer, öka intresse för byggande och verka för ökad konkurrens inom byggandet.

1. Grundläggande begrepp

Exploatering	Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att bygga bostäder, affärer, kontor, industrier eller verksamhetslokaler. Här ingår även byggande och anläggande av kompletterande gemensamma nyttigheter såsom gator, gång- och cykelvägar, grönområden, vatten och avloppssystem, värmeanläggningar, el- och telesystem mm.
Exploateringsområde	Ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljplanelagt.
Exploateringsprojekt	Ett exploateringsprojekt kan startas innan detaljplan är antagen. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål och sälja de fastigheter som kan bildas inom ett exploateringsområde. Exploatering av ett område eller en etapp inom ett större exploateringsområde sker efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden och ska ingå i exploateringsbudgeten. Planering för nya bostäder eller annan bebyggelse kan ske dels på privatägd mark eller på mark som ägs av Flens kommun. För privatägd mark kan Flens kommun utföra detaljplanläggning och upprätta exploateringsavtal med lämpliga aktörer.
Exploateringsavtal	I bestämmelsen 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal på följande sätt: Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Ägs marken av ett kommunalt bolag där ett avtal för genomförande av en detaljplan är aktuellt, faller även det under definitionen av ett exploateringsavtal. En utgångspunkt bör vara att avtalen kan reglera överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansieringen av anläggande av gator och vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. En annan utgångspunkt bör vara att en byggherre eller fastighetsägare bara ska

bekosta anläggningar i den utsträckning som det kan anses vara skäligt med hänsyn till den nytta som exploatören kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

I planbeskrivningen ska det inför samråd framgå om kommunen tänker teckna exploateringsavtal. Där ska man också kunna läsa om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll, utgångspunkter och mål samt vilka konsekvenser avtalet kan ha för detaljplanen.

2. Grundläggande villkor för exploatering

Plangenomförande/tillämpningsområde

Flens kommun avser att ingå exploateringsavtal där det är nödvändigt, för att säkerställa genomförandet av detaljplan.

Tillämpning

På grund av marknadssituationen upprättas i första hand exploateringsavtal genom direktanvisning, i andra hand genom anbudsförfarande. I vissa fall kan även anbudstävling bli aktuellt.

Kravställning

Flens kommun kommer i exploateringsavtalet att ställa krav på utformning och standard på gator, vägar, gång/cykelvägar, allmän platsmark samt anläggningar för vatten avlopp och bredband.

Privatägd mark

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark, avser Flens kommun att inleda förhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Detta gäller i första hand där det är aktuellt med nybyggnation på tidigare oexploaterade områden eller där markanvändningen ska ändras. Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara avslutade och parterna redo att ingå ett exploateringsavtal.

Kostnader för exploatering

Kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanläggning belastar som regel till fullo exploatören/byggherren.

Överlåtelse

Exploateringsavtal kan inte av byggherren överlåtas på annan aktör utan kommunens skriftliga godkännande.

3. Vägledande principer för exploatering

Detaljplanering

Detaljplanearbete i Flens kommun sker i regel helt genom kommunens försorg, men i de fall byggherrar är intresserade av ett exploateringsområde där detaljplan inte finns framtagen kan endera hela planarbetet överlåtas på byggherren/aktörerna i samband med tecknande av exploateringsavtal eller kan dessa inbjudas att ta del av planens framtagande i väntan på byggprojektets start.

Val av byggherre

Val av byggherre styrs i hög grad av dennes plankompetens och förmåga till kreativa helhetslösningar som bidrar till kommunens utveckling. Projektering ska ske i samarbete med kommunen. Utsedd byggherre ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Frångående av riktlinjer

Ansvarig nämnd får, i de fall där särskilda skäl föreligger, frångå riktlinjerna för exploateringsavtal när så krävs, för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

Säkerhet

I exploateringsavtal kan regleras att exploatören ställer rimlig säkerhet för fullgörandet av de skyldigheter detta avtal medför. Säkerheten bör uppgå till ett belopp som motsvarar risken för den planerade exploateringen. Säkerheten överlämnas till Flens kommun innan eller i samband med exploateringsavtalets tecknande.

Handläggning

Handläggning sker enligt förvaltningslagen och förvaltningens rutiner.