

Riktlinjer för exploateringsavtal

Enligt ändring i plan- och bygglagen den 1 januari 2015 ska kommunen anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Begreppet exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är, enligt 1 kap. 4 § i plan- och bygglagen, ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. För utbyggnad av statlig transportinfrastruktur tecknas inte exploateringsavtal.

Benämningen exploatör används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare med vilken kommunen ingått ett exploateringsavtal.

Vägledande riktlinjer

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande och inte bindande för kommunen eller de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan därmed i enskilda fall frångå riktlinjerna. Det är avtalen som är bindande i och med att de vunnit laga kraft.

Kommunfullmäktiges beslut att anta riktlinjer för exploateringsavtal kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen. Däremot kan inte riktlinjernas lämplighet överklagas.

Utdrag ur 6 kap. 39 § plan- och bygglagen:

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen 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 och för värdestegringsersättning samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

(med fet stil markerat tillägg väntas beslutas om av riksdagen våren 2016 för att ge kommuner möjlighet till värdeåterföring i samband med bland annat Sverigeförhandlingen)

Utgångspunkter och mål

Värmdö kommun ingår normalt exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Värmdö kommuns planerade bebyggelseutveckling och därmed de områden där det är mest troligt att detaljplaner för nyexploatering kommer att tas fram framgår av Översiktsplan 2012 - 2030. Prioriterade områden för bebyggelseutveckling och detaljplanering redovisas Översiktsplan 2012-2030. Där anges bland annat att:



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap.

Uppföljning och uppdatering

Plan- och exploateringsenheten ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

- Bebyggelsen i Värmdö ska främst ske i fem centrumområden, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås. Bebyggelse kan på sikt tillkomma i anslutning till centrumområden.
- Ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

Huvudsakliga ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunens rätt att med stöd av exploateringsavtal ta ut kostnader av en byggherre eller fastighetsägare (exploatör) för genomförande av en detaljplan regleras i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen. Där anges att:

Ett exploateringsavtal får avse åtaganden 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. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Om en kommuns medfinansiering av statlig eller kommunal transportinfrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur som inte anses nödvändig för genomförande av detaljplanen medför att fastighet som omfattas av detaljplanen med skäl kan antas öka i värde, får ett exploateringsavtal avse åtagande för en fastighetsägare att ersätta hela eller del av värdeökningen till kommunen (värdestegringsersättning). Värdestegringsersättningen ska användas för att finansiera den infrastruktur som ger värdeökningen (SOU 2015:60).

(med fet stil markerat tillägg väntas beslutas om av riksdagen våren 2016 för att ge kommuner möjlighet till värdeåterföring i samband med bland annat Sverigeförhandlingen)

Syfte

Syftet med ett exploateringsavtal är att reglera kostnader och ansvarsfördelning för genomförande av en detaljplan. Innehållet i ett exploateringsavtal ska anpassas till varje enskilt fall för att man på ett ändamålsenligt sätt ska kunna genomföra detaljplanen.

Värdeåterföring

Sverigeförhandlingen har lämnat ett förslag till ändringar i plan- och bygglagen (se fet kursiv stil ovan) som ska ge kommuner möjlighet till värdeåterföring via exploateringsavtal med fastighetsägare vars fastigheter ökar i värde på grund av offentliga investeringar i transportinfrastruktur.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap.

Uppföljning och uppdatering

Plan- och exploateringsenheten ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Ett syfte med regelförändringen är att ge kommuner möjlighet att medfinansiera statlig infrastruktur. Ett annat syfte är att ge aktörer incitament för att finna nyttomaximerande och kostnadsänkande lösningar för infrastruktur och exploatering.

I Översiktsplan 2012-2030 har kommunfullmäktige slagit fast att kommunen ska sträva efter samfinansierade lösningar av investeringar som är till fördel för exploatörer.

Värdestegringsexpropriation är en alternativ väg för att återföra värden som skapas genom allmänna investeringar i planering och byggande, som används sällan.

Exploateringsområde

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar benämns exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Kostnadsfördelning vid planläggning

Det normala är att kostnader för planläggning finansieras av exploitören. För närmare reglering av kostnaderna för planläggning tecknas separata plankostandsavtal mellan exploitören och kommunen.

Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad

Exploatören ska bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär att exploitören genom exploateringsavtalet även kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana nödvändiga åtgärder kan vara avfarter eller annan teknisk infrastruktur.

Övriga nödvändiga åtgärder

I exploateringsavtalet ska även tas med krav på att exploitören ska bekosta övriga åtgärder, som är nödvändiga för att kunna bygga ut exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder är lantmäteriförrättningar, bullerdämpande åtgärder, sanering av förorenade områden, övriga skydds- och säkerhetsåtgärder och arkeologiska utredningar.

Kostnadsfördelning vid etappvis utbyggnad

När ett större område som omfattas av ett planprogram eller särskilt program byggs ut i etapper genom flera detaljplaner avtalar kommunen med exploitören om att bekosta vissa åtgärder. Exempelvis anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap.

Uppföljning och uppdatering

Plan- och exploateringsenheten ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

VA-försörjning och andra åtgärder som är nödvändiga för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Utformning och standard

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet. I de fall exploatörer utför anläggningar som ska tas över av Värmdö kommun eller anslutas till Värmdö kommuns egna anläggningar ska hänvisning ske till *Teknisk handbok – Värmdö kommun*, avseende anläggningarnas utformning och standard.

Gestaltungsprinciper

I de fall gestaltungsprogram finns kopplat till detaljplanen som exploateringsavtalet berör görs en hänvisning till programmets gestaltungsprinciper i avtalet. Viktigare aspekter bör utformas som planbestämmelser för att dessa fullt ut beaktas vid bygglovsprövningen.

Övriga politiska beslut och policydokument

I exploateringsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument komma att göras.

Säkerhet

För att garantera exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet kommer kommunen, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen, bankgaranti, eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Avvikelse från riktlinjerna

Den nämnd som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå exploateringsavtal får i enskilda fall frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Kommunens handläggning och beredning av exploateringsavtal

Av planhandlingarna (planbeskrivningen) som presenteras i samrådskedet ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen fattas. Kommunfullmäktiges beslut om att godkänna exploateringsavtal fattas innan eller samtidigt med beslutet att anta detaljplan som exploateringsavtalet är kopplat till.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av kommunfullmäktige, och beslutas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap.

Uppföljning och uppdatering

Plan- och exploateringsenheten ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

