

Riktlinjer för exploaterings- avtal Gävle kommun

Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal 2020, 19KS208



Riktlinjer för exploateringsavtal

Revidering 2020, 19KS208

Övergripande planering, Styrning och stöd

Citera gärna ur skriften men ange källa

© Annika Heggem och Gävle kommun [2020]

Grafisk form Pangma design

www.gavle.se

Innehåll

Ordlista	1
Inledning	2
Allmänt	2
Vad är ett exploateringsavtal?	2
Vad kan exploateringsavtalet reglera?	2
Riktlinjer för exploateringsavtal	3
Exploateringsbidrag	3
Medfinansieringsersättning	4
Utbyggnad av vatten och avlopp	4
Utbyggnad av allmän plats	4
Planavtal	4
Marköverlåtelse	4
Åtgärder inom kvartersmark	4
Gestaltning	4
Överlåtelse	5
Säkerhet	5
Handläggningsrutiner	5

Ordlista

Allmän plats: En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Exploateringsavtal: Avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning. Tecknas mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen

Exploatör: En byggaktör eller fastighetsägare som ansvarar för att utveckla visst privatägt markområde.

Exploateringsbidrag: Exploatörens ersättning till kommunen för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Medfinansieringsersättning: Ersättning som en exploatör 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.

Plan- och bygglagen: Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

Inledning

Gävle kommun vill verka för en enkel, snabb och kostnadseffektiv planerings- och plangenomförandeprocess. Riktlinjer för exploateringsavtal är ett sätt för kommunen att i tidigt skede av byggprocessen beskriva vad det innebär för exploatören att vara en del av det växande Gävle.

Vi ser en utveckling som pekar mot att invånarantalet kommer att öka i Gävle. Den planeringsfolkmängd som uttrycks i bland annat gällande översiktsplan är 120 000 invånare år 2030 och 150 000 år 2050. God tillgång till bra bostäder är en förutsättning för att kunna möta den utvecklingen. I samma takt ökar behovet av lokaler för näringslivet men även för samhällsnyttiga lokaler såsom exempelvis skolor, fritidsanläggningar och vårdboenden.

Fastighetsägare och exploatörer välkomnas att möta kommunen i ett samarbete som resulterar i bostäder för människor i alla skeden i livet. Men vi välkomnar på samma sätt byggande för ett växande näringsliv. Vi ser att tillsammans bygger vi ett hållbart Gävle ur såväl det ekologiska som det ekonomiska och sociala perspektivet.

Översiktsplan Gävle kommun 2030, planeringsriktlinjer för Gävle växer, riktlinjer för bostadsförsörjning, miljöstrategiska programmet och näringslivsprogrammet är dokument som vi tar stöd i för att planera det växande Gävle. Ta del av dessa på kommunens hemsida.

Ett socialt och ekologiskt hållbart Gävle

Gävle kommuns ambition är att Gävle ska byggas så socialt och ekologiskt hållbart som möjligt, med blandade upplåtelseformer, trygga och gröna utemiljöer och att Gävle som plats är klimatneutralt senast år 2035. I tät dialog med exploatörer vill kommunen genomföra och lyckas med ambitionerna i det Sociala hållbarhetsprogrammet och det Miljöstrategiska programmet.

Allmänt

Vad är ett exploateringsavtal?

Plan- och bygglagen definierar exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan där kommunen inte är markägare. Parter i avtalet är kommunen och en exploatör.

Vad kan exploateringsavtalet reglera?

Kommunen kan kräva att en exploatör bygger eller bekostar utbyggnad av gator, vägar och andra allmänna platser. Detsamma kan också gälla anläggningar för dagvatten, vattenförsörjning och avlopp. Exploatörens ansvar utgår ifrån den nytta som åtgärden har för genomförandet av detaljplanen.

En fördjupad översiktsplan eller ett planprogram kan vara en del i ett inledande arbete för att ändra markanvändningen inom ett område. Detaljplanearbetet kan därefter ske etappvis inom området. Exploateringsavtalet får då även avse fördelning av kostnader för åtgärder som har utförts före avtalets tecknande. De åtgärder vi då syftar på är sådana som är en förutsättning för eller en konsekvens av den aktuella detaljplanen.

Förutom kostnadsfördelning för åtgärder på allmänna platser kan ett exploateringsavtal även reglera exempelvis utformningsdetaljer och ansvar för dagvattenlösningar. Kommunen behöver säkerställa att överenskommelser mellan parterna blir utförda. Exploateringsavtalet beskriver hur hur kommunen då avser att säkerställa det.

Den del av genomförandet som kommunen utför ska bekostas av exploatören alternativt sker fördelning av kostnaderna mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet uttrycker den kostnad som exploatören ska ersätta kommunen med som exploateringsbidrag.

Vidare kan exploateringsavtalet reglera ansvar för markföreningar samt skydds- och säkerhetsåtgärder. Tidplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden regleras också i avtalet. Även ansvar för ansökan om lantmäteriförrättning, förfarande vid tvister samt bebyggelsens utformning kan vara reglerat i avtalet. Det som är av värde för detaljplanens genomförande och där det är viktigt med tydlighet i ansvarsfördelningen kan vara del av avtalets innehåll.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Exploateringsbidrag

Exploatörens kostnadsansvar avseende allmänna intressen i genomförandet av detaljplanen ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av åtgärden. Genomförandet kan vara av nytta för fler aktörer. Fördelning av kostnaderna för genomförandet blir då fördelat mellan dessa.

De kostnader som uppstår för kommunen avseende allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet, i vissa fall även utanför planområdet, ersätter exploatören genom ett exploateringsbidrag. Även kommunens kostnad för markförvärv/marklösen och förprojektering/projektering, med anledning av plangenomförandet, är inräknat i exploateringsbidraget.

Fördjupade översiktsplaner och planprogram kan beskriva etappvis genomförande av ett större område. Vid etappvis planläggning av ett större område kan exploateringsavtalet binda exploatören till att bidra ekonomiskt för åtgärder som skett före aktuell detaljplan alternativt för planerade åtgärder. Utgångspunkten är att de åtgärder som exploatören ska bekosta ska vara till nytta för den aktuella detaljplanen med koppling till hela exploateringsområdet.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen ungefär två månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Utöver beräknat belopp tillkommer 20 procent för oförutsedda kostnader. Om den faktiska kostnaden blir lägre än den betalade återbetalar kommunen överskjutande belopp. För enskilda fall kan hanteringen skilja sig åt. Exploatören blir delgiven vad som gäller i aktuellt fall.

Exploateringsbidraget omfattar inte kostnader för anläggningar till kraftförsörjning eller vatten och avlopp. Kostnader för detta tillkommer för exploatören från aktuell ledningsägare. Exploatören betalar samtliga anslutningsavgifter till respektive ledningsnät för den tillkommande bebyggelsen.

Om redan iordningsställd allmän plats med kommunalt huvudmannaskap blir påverkad av exploatörens arbeten kan kommunen kräva ersättning från exploatören för återställande. Exploatören får i enskilda fall utföra återställandet själv. Det ska alltid samordnas med och godkännas av kommunen eftersom kommunen ska ansvara för det fortsatta underhållet.

Exploatören ombesörjer och bekostar utbyggnad av dagvattenlösningar som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.

Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning kan bli aktuell för exploatören att ersätta kommunen. Förutsättningen är att det statliga objekt som Gävle kommun bidragit ekonomiskt till påverkar detaljplaneområdets värde positivt.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Inom verksamhetsområde för VA (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) i Gävle kommun är Gävle Vatten AB huvudman. Inom verksamhetsområdet har Gävle vatten AB ansvaret för att ordna vattentjänster som finns angivna för området. Det allmänna ledningsnätet sträcker sig till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren är skyldig att ansluta sig och betala avgifter enligt gällande taxa för vatten och avlopp. Ansvarförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent är reglerat genom Allmänna Bestämmelser för Vatten och avlopp (ABVA).

Gävle kommun hänvisar exploatören att följa kommunens gällande dagvattenpolicy.

Utbyggnad av allmän plats

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnad av den. Kommunen är skyldig att agera utifrån befintliga ramavtal och lagen om offentlig upphandling. Exploatören bekostar ett utförande enligt fördelning som är beskriven i exploateringsavtalet. Standarden på gator, vägar och annan allmän plats är uttryckt i exploateringsavtalet.

Lagstiftningen möjliggör för kommunen att till viss del hänvisa både utförande och kostnadsansvar till exploatör. I de fall kommunen gör bedömningen att exploatören ska ansvara för utförandet är det tydliggjort i exploateringsavtalet.

Planavtal

Exploatören ansöker om planbesked. Vid positivt planbesked kan planavtal tecknas mellan exploatören och Gävle kommun. I planavtalet förbinder sig exploatören att bekosta detaljplanen inklusive utredningar. Kostnaden för att ta fram detaljplanen är styrd av beslutad taxa i kommunfullmäktige. Exploatören blir delgiven hur aktuell kostnad för planen blir beräknad.

Marköverlåtelse

Mark som enligt detaljplan ska utgöra allmän plats har Gävle kommun rätt att förvärva från exploatör. Ersättning ska utgå i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Överlåtelse av mark från Gävle kommun till exploatör ska ske till marknadsvärde i enlighet med kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Prissättning av kommunägd mark sker genom värdering av extern fastighetsvärderare.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar som följer av plangenomförandet.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören ombesörjer och bekostar allt genomförande inom kvartersmarken. Samtliga lov och tillstånd som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, inom kvartersmarken, ska exploatören ansöka om och bekosta.

Gestaltning

Exploateringsavtalet kan hänvisa till gestaltungsprinciper för genomförandet av detaljplanen. Ansvar och kostnader för att följa gestaltungsprinciperna åligger exploatören. Program för detaljplan och även andra program eller styrande dokument kan vara kopplade till exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för att det blir uppmärksammat i genomförandet.

Överlåtelse

Exploatörens åtagande gentemot kommunen, genom slutet exploateringsavtal, får inte överlåtas till annan utan kommunens kännedom. Om exploatören avser att överlåta exploateringen till annan ansvarig ska kommunen vara informerad i tidigt skede för att kunna upprätta nytt avtal med ny part. Överlåtelse från moderbolag till dotterbolag kan ställa krav på att avtalet innehåller ett åtagande för moderbolaget om moderbolagsborgen för att säkerställa det ekonomiska åtagandet.

Säkerhet

Gävle kommun kan ställa krav på säkerhet för genomförandet. Det kan göras genom exempelvis bankgaranti, moderbolagsborgen eller vite. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Handläggningsrutiner

Vid behandling av exploatörens ansökan om planbesked gör Gävle kommun en bedömning av behovet av att exploateringsavtal blir upprättat. Om nya förutsättningar blir kända efter att ansökan om planbesked är lämnad kan det bli aktuellt att upprätta exploateringsavtal under pågående detaljplaneprocess.

I detaljplanens granskningsskede får exploatören del av förslag till exploateringsavtal. Innan föreslagen detaljplan blir antagen ska avtalet vara påskrivet av exploatören. Ett antagande av detaljplanen kan annars inte ske.

Kommunstyrelsen har det yttersta ansvaret för beslut om exploateringsavtal.

Exploatören ska vid överlåtelse av fastighet, som omfattas av överenskommelse i exploateringsavtal, underrätta handläggande avdelning inom den kommunala organisationen om överlåtelsen. Köparen blir ny ansvarig för genomförandet. Exploatören är ansvarig för att den nya köparen blir bunden av åtagandet enligt exploateringsavtalet. Vite kan utdömas om exploatören inte tar ansvar för det.