

Riktlinjer för exploaterings- avtal Gävle kommun

Revidering 2018. 17KS465. Antagandehandling



Riktlinjer för exploateringsavtal
Revidering 2018. Antagandehandling 17KS465

Övergripande planering, Kommunledningskontoret

Citera gärna ur skriften men ange källa

© Författaren och Gävle kommun [2017]
Grafisk form Pangea design

www.gavle.se

Innehåll

Inledning	1
Principer för exploateringsavtal i Gävle kommun.	1
Allmänt	1
Utbyggnad av allmän plats	1
Exploateringsbidrag	2
Medfinansieringsersättning	2
Kostnadsfördelning	2
Utbyggnad av vatten och avlopp	2
Planavtal	2
Marköverlåtelse	3
Åtgärder inom kvartersmark	3
Gestaltning	3
Överlåtelse	3
Övriga frågor	3
Säkerhet	3
Handläggningsrutiner	4

Inledning

Dessa riktlinjer syftar till att tydliggöra Gävle kommuns synsätt på exploateringsavtal. Gävle kommun planerar att vara 120 000 invånare år 2030. God tillgång till bra bostäder och verksamhetslokaler är en förutsättning för ett Gävles som är grönt, tryggt och nära.

Gävle kommuns mål vad gäller planering, produktion av nya bostäder och verksamhetslokaler beskrivs bl. a i Gävle kommuns översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, miljöstrategiska programmet och näringslivsprogrammet.

Gävle kommuns ambition är att utveckla och stärka samarbetet med olika byggherrar och fastighetsägare för en effektivare plan- och exploateringsprocess. Utgångspunkten är att samarbetet ska bidra till ett ökat hållbart byggande.

Principer för exploateringsavtal i Gävle kommun.

Allmänt

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör för att genomföra en detaljplan. Gävle kommun upprättar exploateringsavtal för att genomföra detaljplan på mark som kommunen inte äger.

Avtalet reglerar:

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, samt
3. andra förhållanden som har betydelse av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

De kostnader som avtalet ska reglera är i första hand kostnader för gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.

De åtgärder exploatören bekostar ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Ett exploateringsavtal får innebära att exploatören är med och finansierar väg och allmän platsmark om den bidrar till att exploatörens fastighet antas öka i värde. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till hens nytta av planen.

Gävle kommun kan i avtalet reglera ett vite som exploatören måste betala om denna inte uppfyller åtagandena i avtalet.

Utbyggnad av allmän plats

Om Gävle kommun är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar. Standarden på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. I Gävle kommuns kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnader för markförvärv/marklösen, förprojektering/projektering, anläggande och exploateringskostnader.

Exploatören ansvarar för återställande av allmän plats som påverkas under exploatering.

Exploatören ansvarar för att samordna återställandet med Gävle kommun och utföra arbetet.

Exploateringsbidrag

Gävle kommuns kostnader för allmänna platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via ett exploateringsbidrag. Kostnad för anläggningar som kraftförsörjning och vatten och avlopp kan tillkomma utöver exploateringsbidraget.

Om ett område bygg etappvis kan exploateringsavtalet binda exploatören att bidra ekonomiskt även för åtgärder som har genomförts före exploateringsavtalet undertecknades. Det gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan, program för detaljplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Avtalet kan även binda exploatören att bidra till kostnader för framtida utbyggnad av allmänna platser och anläggningar inom det etapputbyggda området. Det framgår i så fall av avtalet.

Exploatören betalar exploateringsbidraget när detaljplanen vunnit laga kraft. Exploateringsavtalet styr betalningar, indexjusteringar och eventuella återbetalningar.

Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning kan bli aktuell att betala för exploatören under förutsättning att den väg eller järnväg som Gävle kommun bidragit till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om åtgärderna bedöms ha nytta även för andra fastighetsägare eller allmänheten kan en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna ske mellan andra berörda byggherrar och fastighetsägare och Gävle kommun.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Inom verksamhetsområde för VA (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) i Gävle kommun ansvarar Gävle Vatten som VA-huvudman. Inom ett verksamhetsområde för VA ansvarar VA-huvudmannen för att ordna de vattentjänster som anges för området och för utbyggnad fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren är skyldig att ansluta sig och betala avgifter enligt gällande VA-taxa. Ansvarsförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent regleras genom Allmänna Bestämmelser för Vatten och avlopp (ABVA)

Utanför verksamhetsområde för VA regleras anslutning till kommunalt VA genom särskilt avtal mellan exploatör och Gävle Vatten.

Planavtal

Ett separat planavtal för detaljplanens framtagande upprättas mellan exploatören och Gävle kommun. I planavtalet förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive utredningar. Kostnaden för att ta fram detaljplanen styrs av den taxa kommunfullmäktige fastställer.

Marköverlåtelse

Mark som ska användas för allmän plats eller för allmän byggnad eller anläggning, t ex skola, förskola, osv, ska överlåtas av exploatören till Gävle kommun, om kommunen begär det. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Mark som Gävle kommun upplåter eller överlåter till exploatören för enskilt ändamål sker till marknadsvärde i enlighet med kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Om marken behöver värderas anlitas en oberoende fastighetsvärderare.

Exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning, med undantag om åtgärden endast gäller allmän plats som Gävle kommun är huvudman för.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören ska ansvara för anläggningsarbeten samt utföra och bekosta utredningar som krävs för att genomföra detaljplanen inom kvartersmark. Exploatören ska ansöka om samtliga lov och tillstånd som krävs för att genomföra detaljplanen inom kvartersmark.

Exploatören ska också betala samtliga anslutningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen inom kvartersmark, exempelvis för anslutning till elnät, VA, eventuell fjärrvärme och opto.

Gestaltning

Om det finns utarbetade gestaltungsprinciper för genomförandet av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet. Ansvar och kostnader för att följa gestaltungsprinciperna ligger hos exploatören.

Program för detaljplan och även andra program och policier kan kopplas till exploateringsavtalet och exploatören ansvarar då för att dessa följs.

Överlåtelse

Överlåtelse av exploateringsavtalet får inte ske utan Gävle kommuns skriftliga medgivande, se mera under avsnittet handläggningsrutiner.

Övriga frågor

Exempel på ytterligare frågor som kan regleras i exploateringsavtal är frågor om hantering av dagvatten, markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera.

Säkerhet

Det är möjligt för Gävle kommun att ställa krav på bankgaranti eller annan säkerhet som Gävle kommun bedömer är godtagbar. Säkerhetens storlek ska då motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Handläggningsrutiner

Det är Samhällsbyggnad Gävle (avdelningen mark och exploatering) som handlägger arbetet med att upprätta och föra förhandlingar avseende exploateringsavtal enligt dessa riktlinjer.

När ansökan om planbesked lämnats in till Gävle kommun bedöms om ett exploateringsavtal behöver upprättas för genomförandet av aktuell detaljplan.

Planavtal tecknas när exploateringsprojektet prioriterats in i Kommunstyrelsens exploateringsbudget och resurser tillsatts. Om exploateringsavtal behöver upprättas anges det i planavtalet.

Gävle kommun upprättar ett förslag till exploateringsavtal som skickas till exploatören i samband med detaljplanens samrådsskede.

Kommunstyrelsen beslutar om att godkänna undertecknat exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska ha undertecknats av båda parter innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande.

Exploatören ska i god tid innan en eventuell överlåtelse av fastighet eller exploateringsavtal sker till ny köpare underrätta Samhällsbyggnad Gävle (avdelningen mark och exploatering) om den planerade överlåtelsen. När överlåtelsen är klar ska en bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen lämnas till Samhällsbyggnad Gävle.

Exploatören ska vid en överlåtelse av fastigheten till annan köpare se till att den nya köparen binds vid exploateringsavtalet. Sker inte detta ska exploatören betala ett vite till Gävle kommun. Motsvarande ska gälla för varje ny köpare av fastigheten.