



Kristianstads
kommun

2015

Riktlinjer för exploateringsavtal i Kristianstads kommun

1 Inledning

Version 1 av riktlinjerna för exploateringsavtal i Kristianstads kommun antogs av kommunfullmäktige 2015 - - . Riktlinjerna har tagits fram för att öka transparensen vid tecknande av exploateringsavtal och anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. Riktlinjerna är inte bindande, kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna.

1.1 Definitionen av ett exploateringsavtal

Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal mellan kommunen och byggherren/fastighetsägaren om genomförandet av en detaljplan då kommunen inte äger marken, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

1.2 Syfte, mål och tillämpning av riktlinjerna

Syftet med exploateringsavtal är att säkra/garanteras att en detaljplan kan antas genom att reglera erforderliga åtgärder för genomförandet.

Målet med exploateringsavtal är att reglera nödvändiga åtgärder för att förverkliga detaljplanen och skapa de mervärden som möjliggörs.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

2 Utgångspunkter och mål för exploateringsavtal

2.1 Konsekvenser av att ingå exploateringsavtal

Finansiering vid nybyggnation av gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder sker inte via skattekollektivet utan av fastighetsägare som får nytta av anläggningen. Finansieringen regleras i exploateringsavtal eller genom ett gatukostnadsärende. Rätten för kommunen att ta ut ovanstående kostnader ges i 6 kap. 40 § PBL.

2.2 Tidsförhållanden

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark avser kommunen också att inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Exploateringsavtal tecknas och ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas. Detta innebär att detaljplanens antagande kan framskjutas om inte ett exploateringsavtal har vunnit laga kraft.

3 Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter

3.1 Kostnader för planläggning

Fastighetsägaren/byggherren tar samtliga kostnader och risker för planläggning, utredningar, bygglov, administrativt arbete och övriga kostnader och risker som är förknippat med exploateringen. Separat plankostnadsavtal ska tecknas vilket innebär att kostnaderna erläggs av fastighetsägaren/byggherren oavsett om detaljplanen vinner laga kraft eller ej.

3.2 Kostnader för projektering och utbyggnad av allmän platsmark

Fastighetsägaren/byggherren ska vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar, belysning och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärder som till följd av exploateringen utökar belastningen på de allmänna anläggningarna i direkt närhet till exploateringen ska bekostas av fastighetsägaren/byggherren. Exempel på kostnader för anläggandet av åtgärder innefattar upphandling, projektering, byggledning, samordning, administration, utbyggnad och besiktning av de allmänna anläggningarna.

Fastighetsägaren/byggherren ska även bekosta fastighetsbildning och åtgärder för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplanen (t.ex. bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar, fastighetsinlösen mm).

Åtgärderna ska vara nödvändiga för genomförandet av detaljplanen och stå i rimligt förhållande till fastighetsägarens/byggherrens nytta av detaljplanen.

Tecknas ett exploateringsavtal inleds i de flesta fallen inget gatukostnadsärende vilket innebär att någon gatukostnadsersättning inte behöver erläggas. I en del av fallen vid nyanläggning eller förbättring av gata eller anläggningar kan det bli aktuellt med gatukostnadsersättning.

3.3 Inlösen av mark och utbyggnad

I exploateringsavtal reglerar kommunen inlösen av mark som i detaljplanen är utpekad som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inlösningskostnaden finansieras av fastighetsägaren/byggherren.

Grundprincipen är att kommunen vidtar de åtgärder som krävs för att anlägga allmän plats. I speciella fall kan fastighetsägaren/byggherren om kommunen godkänner det vidta åtgärder för anläggande av allmän plats.

4 Andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal

4.1 Erläggande av ersättning och bankgaranti

Fastighetsägaren/byggherren ska i samband med att detaljplanen vinner laga kraft ställa bankgaranti, eller motsvarande säkerhet, för åtgärderna som ska vidtas tills det datum då ersättningen har erlagts. Ersättningen erlaggs när fastighetsägaren/byggherren kan utnyttja de allmänna anläggningarna.

4.2 Utformning och standard

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark kommer att beskrivas i exploateringsavtalet och ska följa den brukliga standarden vid tidpunkten för utbyggnad. Kommunala mål- och policydokument som ställer specifika krav för området på fastighetsägaren/byggherren ska följas och kommer biläggas exploateringsavtalet.

4.3 Nyttjanderätter

Erfordras ledningar eller andra anläggningar inom kvartersmark ska fastighetsägaren/byggherren upplåta nödvändigt utrymme utan kostnad till rättighetshavaren.

4.4 Beslut och jämkning

I Kristianstads kommun beslutar kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige om exploateringsavtal. Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande. Kommunen får om det föreligger skäl därtill i det enskilda fallet frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen.