

Lomma kommuns riktlinjer för exploateringsavtal

Bakgrund

För att tydliggöra hur Lomma kommun arbetar med exploateringsavtal i enlighet med ändringar i PBL som trädde i kraft 1 januari 2015 (6kap 39-42§§ PBL) har följande riktlinjer för exploateringsavtal tagits fram. Riktlinjerna behandlar kommunens hållning gentemot privata exploatörer.

Med **exploateringsavtal** avses ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark inom hela Lomma kommun som inte ägs av kommunen.

Den 1 januari 2015 infördes en ny bestämmelse i plan- och bygglagen. I 6 kap 39§ anges nu följande: *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 samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Lag (2014:900)*

I Lomma kommun är det kommunstyrelsen som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ och har till uppgift att förvärva, iordningsställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark.

Kommunstyrelsen genom samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar även för exploateringsverksamheten och handläggning av ärenden rörande gatukostnader enligt plan- och bygglagstiftningen samt ta fram detaljplaner.

Utbyggnad på privat mark

Om utbyggnad ska ske på privat mark tecknar kommunen i regel exploateringsavtal med fastighetsägaren/byggherren innan detaljplan antas. Här regleras förutsättningarna för genomförande av detaljplanen, bl.a. vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs och vilka allmänna anläggningar som behöver byggas ut och hur dessa bekostas.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att finansiera och/eller i undantagsfall vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Tidplan för avtalet

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas för exploatering av privat ägd mark avser kommunen att inleda förhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal ha upprättats och godkänts av kommunfullmäktige.

Principer för kostnadsfördelning

Kommunen avser att i exploateringsavtalet ålägga exploatören eller fastighetsägaren att bekosta anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som överenskommes för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen kan även ställa krav på anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov. Vidare kommer kommunen ställa krav på att exploatören bekostar åtgärder som behövs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan eller andra styrdokument (t.ex. bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö, nödvändiga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader). I undantagsfall då särskilda skäl föreligger kan exploatören eller fastighetsägaren tillåtas utföra ovan nämnda anläggningar.

I de fall det behövs tillskott av kommunal mark för genomförande av ett projekt ska kommunen och exploatören dela på kostnader för ovanstående åtgärder. Fördelning av kostnader ska ske i relation till värdet på respektive parts i projektet ingående fastighetsinnehav. Kostnadsansvaret för att ta fram detaljplanen regleras i ett planavtal som upprättas mellan kommunstyrelsen och exploatören. Principen är att exploatören står för samtliga kostnader i samband med planläggningen.

Utformning av allmänna platser, anläggningar och byggnader

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp. I vissa detaljplaner inarbetas mål- och policydokument, t.ex. gestaltungsprogram och miljökompensation. I förekommande fall kommer krav att ställas att exploatören följer dessa.

Säkerhet

Kommunen ställer normalt krav på säkerhet för att garantera exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek är normalt minst 50 procent av kostnaderna för de allmänna platser och anläggningar som ska utföras enligt avtalet. Vitesbelagda tidskrav kan komma att ställas för exploateringsens färdigställande.

Kommunal service

Bostadsbyggande genererar behov av kommunal service. På samma sätt som gator, vägar och lekplatser, behöver ett bostadsområde också kommunal service i form av t.ex. förskolor och skolor. Krav kan ställas att exploatören ska avstå mark till kommunen för byggnation av lokaler avsedda för kommunal service.

Undantag från riktlinjerna

Kommunstyrelsen kan om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frångå ovanstående riktlinjer när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.