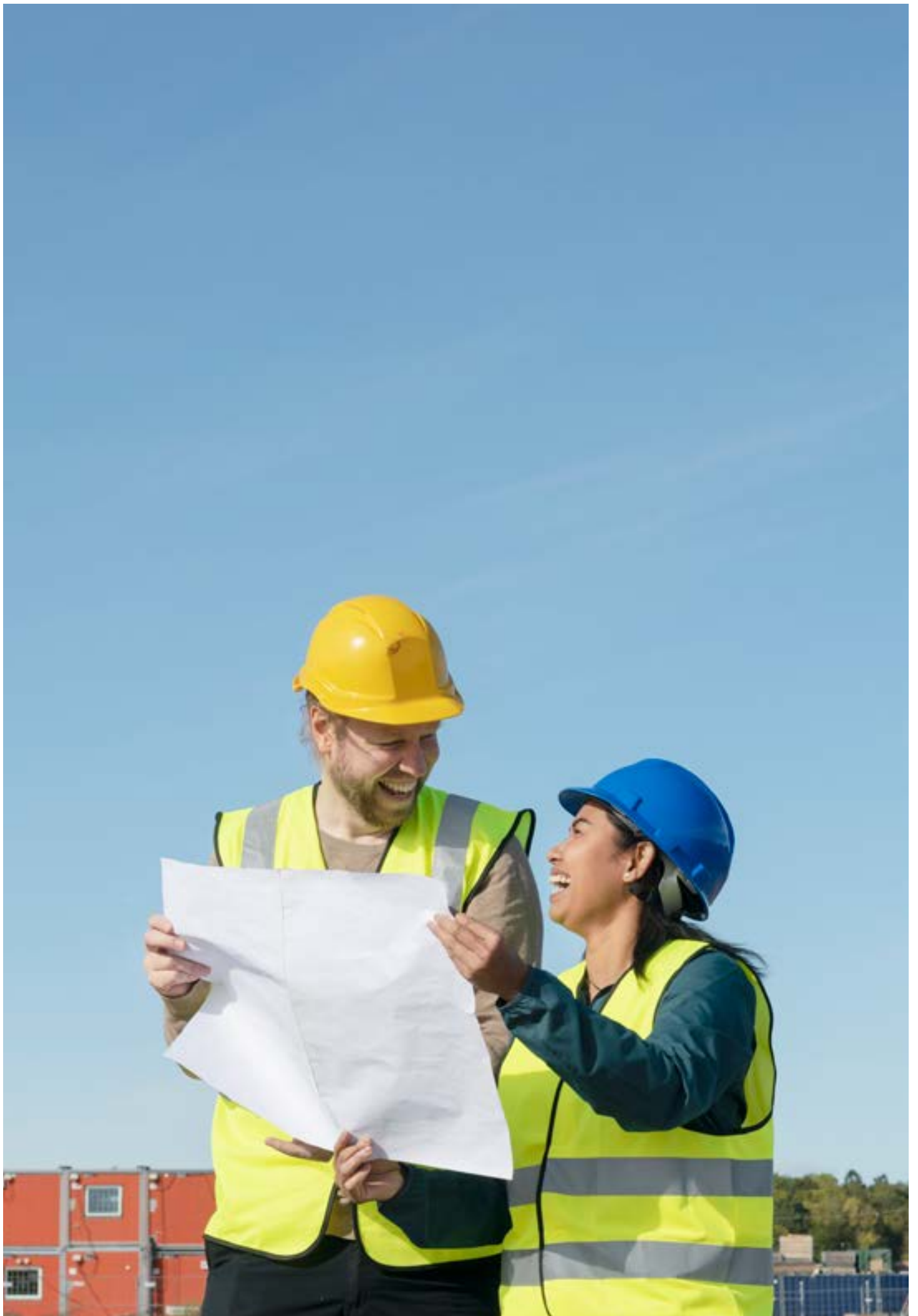


Riktlinjer för exploateringsavtal



NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

1. LAGSTIFTNING	4
2. KOMMUNENS ORGANISATION VID EXPLOATERING AV PRIVATÅGD MARK	4
3. AVTAL I EXPLOATERINGSPROCESSEN	5
3.1 Föravtal	5
3.2 Plankostnadsavtal	5
3.3 Exploateringsavtal	5
4. EXPLOATERINGSAVTALETS INNEHÅLL	6
5. KOSTNADSPRINCIPER	8
5.1 Exploateringsbidrag	8
5.2 Övriga kostnadsprinciper	8

1. Lagstiftning

Enligt lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen, som trädde i kraft den 1 januari 2015, ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för avtalen. 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.

I förarbetet till lagen framgår att det övergripande syftet är att skapa transparens och ökad tydlighet i förhandlingarna mellan parterna i exploateringsavtalet.

Vidare fastställs att karaktären på riktlinjerna ska vara övergripande och vägledande. Kommunen kan även, i det enskilda fallet, besluta om att frånga riktlinjerna.

Norrtälje kommun har i enlighet med lagen beslutat att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydliga spelregler och öka förutsägbarheten om innehållet i ett exploateringsavtal.

Riktlinjer för exploateringsavtal gäller endast för sådana ärenden om detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2015. Riktlinjerna kopplar även till Kommunallagen och likställighetsprincipen.

2. Kommunens organisation vid exploatering av privatägd mark

I Norrtälje kommun är det kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige ansvarar för politiska beslut som rör antagande av exploateringsavtal och detaljplaner.

Samhällsbyggnadskontoret, som ligger under kommunstyrelsen och bygg och miljönämnden, ansvarar för bland annat samhällsplanering och byggande. Inom samhällsbyggnadskontoret finns planavdelningen som är den avdelning som bland annat ansvarar för planbesked samt detaljplaneläggning. Mark- och exploateringsavdelningen, även den inom samhällsbyggnadskontoret, ansvarar bland annat för frågor kopplade till markförsäljning, avtal, fastighetsjuridik, ekonomi och frågor kopplade till genomförandet av en detaljplan.

Arbetet bedrivs gemensamt i projektform. En huvudprojektledare utses, samt en projektgrupp bestående av delprojektledare och projektmedlemmar från kommunens olika avdelningar. Projektledare och projektgrupp driver tillsammans ett exploateringsprojekt framåt.

3. Avtal i exploateringsprocessen

3.1 Föravtal

Ett föravtal av något slag kan tecknas i ett tidigt skede vid planläggning av icke kommunalägd mark. Detta avtal kan till exempel reglera och säkra huvudprinciper för kostnads- och ansvarsfördelning samt genomförandefrågor för projektet fram till dess att ett exploateringsavtal finns antaget.

3.2 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal är ett avtal som tecknas mellan byggherre och kommunens planavdelning där kostnader och kostnadsfördelning avseende detaljplanearbetet framgår. Byggherren förbinder sig att ersätta kommunen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning av detaljplanläggningen och för de utredningar som planarbetet genererar vid framtagande av en detaljplan.

Byggherren förväntas ha en aktiv roll i detaljplaneprocessen och medverkar aktivt i bebyggelse- och genomförandeplanering. Byggherren bekostar de kommunanställdas tid avseende projektledning och framdrivande av projektet i enlighet med av kommunfullmäktige beslutad taxa. Byggherren bekostar även projekteringsunderlag, utredningar och övrigt som ligger till grund för detaljplanearbetet och kommande genomförande. Avbruten planläggning ger inte byggherren rätt till ekonomisk eller annan ersättning.

3.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal som reglerar genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Detaljplaneprocessen och utarbetandet av ett exploateringsavtal är sammankopplade och ett exploateringsavtal tas fram parallellt under detaljplaneprocessen.

Avtal och detaljplan går samtidigt upp för antagande av samma politiska organ. Ett exploateringsavtal är alltid villkorat av att kommunens beslut om antagande av detaljplanen får laga kraft och ett godkänt exploateringsavtal utgör förutsättning för att kunna anta en detaljplan.

Norrtälje kommun avser att ingå exploateringsavtal vid all planläggning av privatägd mark inom kommunen där det är nödvändigt för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. I de fall kommunen bedömer att det är uppenbart onödigt behöver exploateringsavtal inte upprättas. De avtal som reglerar exploatering på privatägd mark samt även reglerar överlåtelse av kommunal mark i större omfattning benämns mark- och genomförandeavtal.

Överlåtelse

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas till annan part av en byggherre utan beslut av politiskt organ. Byggherren är i dessa fall skyldig att tillse att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande part.

Vid överlåtelse kan kommunen komma att kräva att byggherren kvarstår solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta sker om inte byggherren på annat sätt kan garantera kommunen detta och gäller även vid överlåtelser i flera led. Bolaget som tecknat exploateringsavtal får heller inte överlåtas eller fusioneras till annan part utan kommunens vetskap och godkännande.

4. Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal reglerar en rad tekniska, juridiska och ekonomiska frågor. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter mellan kommun, byggherre och/eller fastighetsägare och beskriver bland annat hur genomförandet av en detaljplan och exploatering ska gå till.

Det beskriver ansvarsfördelning mellan parterna avseende kostnadsansvar, tidsaspekter och övriga relevanta överenskommelser och krav. Kostnadsansvaret kan även gälla åtgärder utanför det aktuella planområdet, som krävs för att detaljplanen ska bli genomförbar. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelse, om sådana är aktuella, och andra fastighetsrättsliga frågor relevanta för genomförandet av detaljplanen.

Syftet med ett exploateringsavtal är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav som ställs upp av lagstiftaren, eller som kan vara sakligt befogade i övrigt, blir tillgodosedda.

Olika villkor och krav kan komma att ställas i olika exploateringsprojekt beroende på projektets karaktär och omfattning. Kommunen kan komma att hänvisa till rådande program, policys och riktlinjer gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Dessa kan vara kommunövergripande eller särskilt framtagna för det enskilda projektet.

Kommunen kan välja att koppla viktiga villkor i exploateringsavtal till erläggande av vite om byggherren inte uppfyller sina åtaganden i enlighet med avtalet. Kommunen kan även komma att ställa villkor avseende bland annat projekt- och bebyggelseförslag samt övriga kvalitetsfaktorer.

Exploateringsavtalet medför vanligen att kommunen sluter en överenskommelse med en byggherre om ett projekt- och bebyggelseförslag, innehållande bland annat en gestaltningsbilaga. Ett sådant förslag tas vanligen successivt fram under detaljplaneprocessen. Förslaget tas fram av byggherren i samverkan med kommunen. Förslaget beskriver vad som ska byggas på platsen och hur arkitektoniska kvalitéer och funktioner samt övriga tekniska, kvalitets- och hållbarhetsmässiga aspekter som det omfattar ska omhändertas vid byggnation och slutförande.

Projekt- och bebyggelseförslaget utgör en bilaga till exploateringsavtalet och förbinder byggherren till att fullfölja förslaget vid genomförandet. Detta följs upp genom granskning och godkännande av kommunens projektgrupp innan möjlighet till bygglovsprövning kan ske. Överenskommelser beträffande projekt- och bebyggelseförslaget gäller även mot ny byggherre, om projektet och avtalen skulle godkännas för överlåtelse till annan part.

Övriga avtal och överenskommelser, som kan tänkas vara aktuella i samband med exploatering av ett område, tecknas separat och utgör bilagor till exploateringsavtalet.

Avtalet kan reglera övriga villkor än vad som framkommer av denna text.

Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas också av reglerna om exploateringsavtal och av dessa riktlinjer.

Övriga punkter som regleras i exploateringsavtal:

- Avtalsområdets avgränsning
- Eventuell etappindelning
- Utformning av allmänna platser
- Upplåtelse av rättigheter på kvartersmark för markreservat, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt med mera
- Frågor av administrativ karaktär
- Fördelning av kostnader för utbyggnad/uppgrädering av nödvändiga anläggningar utanför exploateringsområdet
- Exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Förfarandet vid tvister



5. Kostnadsprinciper

Norrtälje kommun ansvarar för allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utförandet av de allmänna anläggningarna. Kommunens utbyggnad av gator, park och annan allmän plats, upphandlas av kommunen i konkurrens enligt Lagen och offentlig upphandling (LOU).

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljpaneläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för både detaljpaneläggning och genomförandet ska täckas av ersättningar från byggherrar.

5.1 Exploateringsbidrag

Norrtälje kommun tillämpar exploateringsbidrag för att erhålla täckning för kostnader kopplade till anläggande av gator och allmänna anläggningar inom och i anslutning till exploateringsområdet. Kostnaderna ska stå i rimligt förhållande till den nytta en byggherre har av detaljplanen. Kommunen tar betalt för de faktiska kostnader som uppkommer och som är kopplade till anläggande av allmän plats.

Exploateringsbidragets storlek kalkyleras och uppskattas under detaljplaneprocessen och baserar sig på en kostnadsberäkning för utförande av gata och/eller övriga allmänna anläggningar (allmän plats) med tillbehör. Exploateringsbidraget erlägges av byggherren vid lämplig tidpunkt i enlighet med avtal. Vid driftsättning av de allmänna anläggningarna sker en summering av de faktiska kostnaderna och en slutreglering sker.

I exploateringsbidraget ingår bland annat anläggningskostnader för allmän plats, förvärvskostnad

för den mark som i detaljplanen ska utgöra allmän plats samt kommunens projektkostnader avseende genomförandet av de allmänna anläggningarna samt i förekommande fall kostnader avseende andra nyttor som inte ligger inom detaljplanen.

Exploateringsbidraget räknas slutligen upp med konsumentprisindex (KPI 1980=100) eller annan lämplig metod vid erläggandet. Val av index regleras i avtalen.

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

5.2 Övriga kostnadsprinciper

Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark för enskild bebyggelse. Byggherren står för samtliga exploateringskostnader, såsom exempelvis bullerdämpande åtgärder, hantering av markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, projektering av byggnation och anläggningar, dagvatten- och skyfallshantering samt byggnation inom kvartersmark. Detta gäller även anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten. Byggherren ansvarar för att följa gällande lagstiftning och att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för sitt arbete. Även vissa provisorium som föranleds med anledning av exploateringen kan behöva bekostas av byggherren.

Kommunen har i exploateringsavtal inte rätt att ålägga en byggherre att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg, som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.



Administrativa kostnader

Kommunen tar ut ersättning enligt gällande plan- och bygglovstaxa för de administrativa kostnader som uppkommer i samband med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförande av en detaljplan medför oftast fastighetsrättsliga åtgärder. Antagen detaljplan och antaget exploateringsavtal efterföljs vanligen av en ansökan om lantmäteriförrättning för att hantera rättigheter såsom officialservitut och övriga fastighetsrättsliga överenskommelser och regleringar i enlighet med detaljplanen och exploateringsavtalet.

Vid kommunalt huvudmannaskap och i de detaljplaner där det finns markregleringar som ska utföras inges den initiala förrättningen av kommunen. Förrättningskostnader bekostas av byggherren eller byggherrarna gemensamt utifrån erhållen byggrätt.

Byggherren ansvarar för och bekostar samtliga övriga förrättningskostnader, som är erforderliga för genomförandet av detaljplanen, såsom exempelvis fastighetsbildning inom kvartersmark och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder som inte ligger inom förrättningen, såsom övriga servitut och dylikt bekostas av byggherren.

Kommunen har rätt att lösa in den mark som utgör allmän plats inom en detaljplan. Huvudregeln är att kommunen ska ersätta en byggherre för detta i enlighet med expropriationslagstiftningen. I praktiken betalar Norrtälje kommun sällan ut någon ersättning för den inlösta marken, utan ersättningen kvitteras istället direkt mot samma kostnadspost i kommunens kalkylerade anläggningskostnader för allmän plats.

Medfinansieringsersättning

Kommunen har rätt att ta ut medfinansieringsersättning. Medfinansiering avser bidrag till en del av kommunens kostnad för en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för. Förutsättningen för ersättningen är att den fastighet som omfattas av detaljplanen antas att öka i värde.

Anläggningsavgifter och övriga taxor

För kostnader som uppkommer för kommunens VA-huvudman NVAA (Norrtälje vatten och avfall AB) avseende anläggningar för vatten-, avlopp- och dagvattenhantering tas anläggningsavgifter ut enligt gällande VA-taxa, i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Norrtälje vatten och avfall kan komma att tillämpa särtaxa kopplat till anläggningsavgiften i det fall det är möjligt och om omständigheterna så kräver.

För övriga anslutningar, såsom för exempelvis el, fiber, fjärrvärme med mera ansvarar respektive byggherre för ansökan och uppkomna avgifter. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för. Ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av byggherren. Byggherren ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet avseende allmänna ledningar.

Säkerhet

Som säkerhet för ingångna avtal, exploateringsbidraget samt för att i övrigt säkerställa skyldigheter i enlighet med exploateringsavtalet ska byggherren inkomma med en godtagbar säkerhet i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan godtagbar säkerhet, exempelvis moderbolagsborgen, som ska godkännas av kommunen. Säkerheten ställs ut till kommunen i samband med tecknande/antagande av avtal.



Riktlinjerna är antagna av
kommunfullmäktige 2022-12-19

Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen

Norrtälje kommun
Box 808
761 28 Norrtälje

E-post: mex@norrtalje.se
Telefon: 0176-710 00

NORRTÄLJE
KOMMUN

