

Riktlinjer för exploateringsavtal



Antagen av kommunfullmäktige 2015-11-18



Mölnåls stad

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Inledning

Mölnads stads riktlinjer för exploateringsavtal beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid en fastighetsägares genomförande av en upprättad detaljplan. Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål samt grundläggande villkor och principer för upprättande av exploateringsavtal och genomförandet av en detaljplan. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med ändrade regler i plan- och bygglagen (SFS 2014:900).

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal upprättas i Mölnads stad regelmässigt när en fastighetsägare genom en detaljplan erhåller nya eller utökade byggrätter för såväl bostads-, verksamhets-, som övriga ändamål. Ett exploateringsavtal är alltid kopplat till antagandet av en ny detaljplan och villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtalet föregås normalt sett av att ett samarbetsavtal tecknas mellan staden och fastighetsägaren som reglerar förutsättningar, ansvarsfördelning med mera under arbetet med upprättandet av detaljplanen.

Dessa riktlinjer gäller inte de fall detaljplanen avser mark som ägs av staden och ska överlåtas till en exploatör. Då tillämpas istället Mölnads stads markanvisningspolicy som innehåller riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal.

Dessa riktlinjer har antagits av kommunfullmäktige i Mölnad 2015-11-18. Riktlinjerna ska ses över minst en gång vart annat år.

Utgångspunkter, mål och grundläggande principer

I Mölnads stad är kommunstyrelsen ansvarig för planering och exploatering enligt plan- och bygglagen. Kommunstyrelsen ger stadsbyggnadsförvaltningen uppdraget att pröva ett områdes lämplighet för ändrad markanvändning i ett detaljplaneärende. Planuppdraget villkoras av att samarbetsavtal tecknas med den eller de fastighetsägare som berörs av detaljplanen. Ett detaljplaneärendes gång illustreras i bilaga 1.

Samarbetsavtalet reglerar samarbete och ansvarsfördelning mellan staden och fastighetsägaren fram till det att en detaljplan är färdig för antagande. Av samarbetsavtalet ska framgå att ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Då planprocessen påverkas av de krav som ställs i plan- och bygglagen samt politiska ställningstaganden kan staden inte garantera en detaljplan och därmed ett exploateringsavtal. Fastighetsägaren äger ej rätt till skadestånd eller annan kompensation om en lagakraftvunnen detaljplan, oavsett anledning, ej kommer till stånd.

Utgångspunkten för Mölndals stad är att ett exploateringsavtal alltid ska tecknas med berörd fastighetsägare i samband med detaljplanläggning. Detta gäller oavsett vilket geografiskt område som avses eller för vilket ändamål detaljplanen upprättas. Avsteg från kravet på exploateringsavtal kan göras då det är uppenbart att en fastighet ej berörs av mer än marginella byggrätter utan några särskilda åtaganden eller kostnader med anledning av detaljplanen. Det kan t ex röra sig om fastighetsägare som erhåller enstaka avstyckningsmöjligheter eller byggrätter för småhus.

Syftet och målsättningen med exploateringsavtalet är att säkerställa att detaljplanen kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Fastighetsägaren ska ha god insikt i vilka krav och förutsättningar som gäller vid genomförandet av den aktuella detaljplanen. Redan av samarbetsavtalet ska det, på en översiktlig nivå, framgå vilka krav som kan komma att ställas i exploateringsavtalet. Då detaljplanprocessen är genomförd och förutsättningarna för ändrad markanvändning har klarlagts kan kostnads- och genomförandeansvar regleras i detalj i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet villkoras alltid av att aktuell detaljplan antas och vinner laga kraft.

Som grundläggande princip vid genomförandet av en detaljplan gäller att fastighetsägaren bekostar de åtgärder som är nödvändiga för att aktuell exploatering ska kunna ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsägarens ansvar inskränks dock till de delar som är till nytta för dennes fastighet. Berörs flera fastighetsägare av samma detaljplan fördelas ansvaret proportionellt. Fastighetsägaren genomför och bekostar alla åtgärder som erfordras på kvartersmark. Staden genomför och fastighetsägaren bekostar de åtgärder som ska utföras på allmän plats (gator, grönområden mm).

Exploateringsavtalet tecknas alltid med aktuell fastighetsägare. Har fastighetsägaren för avsikt att överlåta fastigheten till en exploatör som ska genomföra detaljplanen kan ett godkännande komma att krävas från exploatören.

Exploateringsavtalets innehåll

Nedan följer exempel på frågor som kan komma att regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan Mölndals stad och en fastighetsägare.

- Fastighetsägarens kostnadsansvar för stadens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden med mera).
- Fastighetsägarens kostnadsansvar för stadens ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för den nya detaljplanen. Detta kan vara åtgärder som erfordras i enlighet med trafikutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning med mera.
- Anslutning till stadens vatten- och avloppsnät samt dagvattennät betalas normalt som en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, som inte kan anses normala vid utbyggnad av VA-nätet kan fastighetsägaren komma att få bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Fastighetsägarens kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som kan komma att krävas för fastighetens exploatering till exempel omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Om ett exploateringsområde byggs ut i etapper kan fastighetsägaren komma att belastas med sin kostnadsandel av tidigare genomförda utbyggnader av infrastrukturen (gator, VA med mera.) På samma sätt kan fastighetsägaren få betala en förskottering av framtida utbyggnader av infrastrukturen.
- Fastighetsägarens ansvar för fastighetsbildning och förrättningskostnader. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader. Samordning av stadens och fastighetsägarens arbeten. Övriga riktlinjer för exploateringens genomförande.
- Marköverlåtelse till staden avseende allmän plats och annan mark för allmänna ändamål. Eventuella servitut och ledningsrätter på den egna fastigheten.
- Krav på bebyggelseutformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Säkerheter för fastighetsägarens fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet ej fullföljs.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras för aktuell fastighet.

Ansvar och kontaktuppgifter

Kommunstyrelsen fattar beslut om planuppdrag och godkänner upprättade samarbetsavtal.

Kommunfullmäktige fattar beslut om antagande av detaljplaner samt godkänner exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen, mark och exploatering handlägger och ansvarar för upprättandet av samarbetsavtal och exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen, planavdelningen handlägger och ansvarar för upprättandet av detaljplaner.

Kontakt vid frågor om detaljplaner och exploateringsavtal:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Besöksadress: Göteborgsvägen 11-17

431 82 Mölndal

Telefon växel: 031-315 10 00

E-post: planeringsutskottet @molndal.se

Vägen fram till ett exploateringsavtal

