



Antagen av
kommunfullmäktige
2015-06-08

Riktlinjer för exploateringsavtal

Enköpings kommun

UTGIVARE

Enköpings kommun

Kungsgatan 42, 745 80 Enköping

Tfn: 0171-62 50 00

Fax: 0171-392 68

E-post: information@enkoping.se

Webbplats: www.enkoping.se

Antagen av kommunfullmäktige 2015-06-08

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL
ENKÖPINGS KOMMUN

FOTO

Omslag Enköpings kommun

VEM BESLUTAR?

I Enköpings kommun fattas beslut om exploateringsavtal av kommunfullmäktige för genomförande av detaljplaner med ett utökat förfarande. Beslut om exploateringsavtal för genomförande av detaljplaner med normalt förfarande fattas av kommunstyrelsen.

NÄR SKA ETT EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

Exploateringsavtal tecknas i princip alltid när en detaljplan ska genomföras avseende mark som kommunen inte äger. Exploateringsavtal skall alltid tecknas när kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom ett markområde där kommunen i övrigt inte är markägare.

GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område om det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Om kommunen är beredd att påbörja en planläggning av ett område prövas genom planbesked och planprocessen är i sig en prövning av framtida markanvändning och byggrätter som kan avbrytas eller under processen visa sig vara olämplig.

KONSEKVENSERNA AV ATT INGÅ EXPLOATERINGSAVTAL

Enligt 6 kap 40 § Plan- och bygglagen framgår:

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

Princip för kostnadsfördelning vid planläggning

Samtliga kostnader för planläggning avses finansieras av de exploatörer och fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Särskilda detaljplaneavtal ska tecknas. Samtliga utredningar som krävs för planarbetet bekostas av exploatör/fastighetsägaren. I vissa fall där det redan finns flera bebyggda fastigheter kan detaljplanen och dess utredningar finansieras genom att kommunen bekostar planändringen och att kostnaden för detta sedan hämtas igen genom avgifter i samband med bygglov.

Princip för kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad av allmän plats

Samtliga kostnader för projektering och anläggande av gator, vägar eller andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt bekostas av exploatören eller fastighetsägaren. Kommunen såsom huvudman är ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

I de kostnaderna som kommunen avser att ta ut av exploatören eller fastighetsägaren ingår:

- marklösen för allmän plats (ersättning för köp av mark, lantmäteriförrättning, värdering)
- projektering av allmän plats
- upphandling
- byggledning
- entreprenadkostnader
- besiktningar

Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa. Anslutningsavgifter debiteras när förbindelsepunkten är upprättad och huvudmannen informerat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

Etapptvis utbyggnad

Vid etappvis utbyggnad av ett område där flera detaljplaner upprättas inom ett sammanhängande område ska kostnader för den övergripande infrastrukturen inom området fördelas mellan de exploatörer och fastighetsägare som har nytta av infrastrukturen. Fördelningen ska baseras på antalet byggrätter och i förhållande till nyttan.

Kommunens krav på utformning och standard

Kommunen kommer i exploateringsavtal att ange krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats.

Ansvar för övriga åtgärder som krävs för genomförande av en detaljplan

I den mån det krävs för genomförande av detaljplanen ska byggherren/fastighetsägaren bekosta övriga åtgärder som krävs t ex bullerdämpande åtgärder, sanering av markföroreningar, arkeologiska utredningar och undersökningar, naturinventeringar.

Säkerheter

För att kunna teckna avtal måste byggherren/fastighetsägaren vara beredd att inom skälig tid utfärda godtagbar säkerhet för sina eventuella ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheterna kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet.

Gestaltningens principer

I de fall kommunen tar fram gestaltningsprinciper i samband med planarbetet kommer dessa att knytas till genomförandet av detaljplanen genom exploateringsavtal.

Övergripande kommunala mål och policydokument

Exploateringsavtalens innehåll ska harmoniera med kommunens övergripande mål- och policydokument i den mån dessa rör exploateringsverksamheten.

AVSTEG FRÅN RIKTLINJER

Om det föreligger särskilda skäl får kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen frångå riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen. Skälen ska tydligt framgå av beslutsunderlaget.

TIDSMÄSSIG OCH FORMELL BEREDNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att parallellt med att detaljplaneförslaget upprättas genomföra avtalsförhandling med exploatören/fastighetsägaren. Exploateringsavtalet godkänns innan detaljplanen antas. Inför samrådet ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera exploateringsavtal. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda. Kommunen upprättar exploateringsavtalen och debiterar kostnaden för detta enligt taxa.

UPPFÖLJNING AV EXPLOATERINGSAVTAL

Samhällsbyggnadsförvaltningen följer löpande upp exploateringsavtalet under genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att parterna följer vad som avtalats. Vid behov ska samordningsmöten hållas mellan kommunen och exploatören där projektekonomi, tidplan och andra genomförandefrågor behandlas. För särskilt viktiga avtalsvillkor kan det bli aktuellt med vitesföreläggande.

GRUNDVILLKOR FÖR ATT TECKNA AVTAL MED ENKÖPINGS KOMMUN

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal enligt ovan är att den byggherre/fastighetsägare som ska genomföra detaljplanen har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra tänkt projekt och klara sina ekonomiska åtaganden, t ex i form av erläggande av gatukostnad eller andra avgifter. Nedan beskrivs vilka grundvillkor som behöver uppfyllas för att teckna exploateringsavtal. Syftet med villkoren är att uppnå en smidig, fungerande process med lägre risk och med förutsägbara villkor som gäller för alla - inte att utestänga eller försvåra för nya och/eller mindre aktörer som vill delta i Enköpings utveckling.

För att teckna avtal får inte företaget och dess ledande befattningshavare ha några belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Företaget ska minst ha kreditbetyg A enligt Soliditets kreditvärderingssystem. En skälighetsbedömning ska dock alltid göras utifrån projektets innehåll och omfattning - företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet och sina eventuella åtaganden.

Som komplement tar kommunen vid behov en sedvanlig kreditupplysning och genom samarbete med Skatteverket tillämpas s.k. prevision (förebyggande information).