

Beslutad av: Kommunstyrelsen
Datum: 2020-10-07
Beslutsparagraf: Ks § 148/2020
Börjar gälla: 2020-10-07
Dokumentansvarig politisk instans: Kommunstyrelsen
Dokumentansvarig tjänsteperson: Kommundirektör
Följs upp: Vid behov

Diarienummer: Ks 2020/130
Kommunal författningssamling
Nr F 20:09

REGELDOKUMENT | RIKTLINJE

Riktlinje för exploaterings- avtal i Tomelilla kommun



Tomelilla
kommun

Tomelilla kommuns styrdokument

Regeldokument

Regeldokument är dokument som talar om hur kommunen ska arbeta. Regeldokument kan också vara lokala föreskrifter om olika bestämmelser som kan påverka kommuninvånare eller företag.

REGLEMENTEN RIKTLINJER RUTINER

Målinriktade dokument

Målinriktade dokument visar vad kommunen vill uppnå, strävar efter eller har som mål.

VISION PROGRAM OCH STRATEGIER PLANER HANDLINGSPLANER

Innehållsförteckning

Riktlinjer för exploateringsavtal i Tomelilla kommun	4
Utgångspunkter och mål för byggande i Tomelilla kommun.....	4
Exploateringsavtal	5
Planläggning och utredning	5
Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar	6

Riktlinjer för exploateringsavtal i Tomelilla kommun

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ändrades 1 januari 2015 så att nya regler för exploatering infördes. De nya bestämmelserna finns i plan- och bygglagen kapitel 6 §§ 39 - 43 och innebär att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sådana avtal. Riktlinjerna ska antas av kommunstyrelsen.

Syftet med dessa riktlinjer är att klargöra kommunens 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.

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör och/eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan när det berörda markområdet inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter. Dessa riktlinjer redogör för de övergripande avtalsvillkoren när exploateringsavtal tecknas med Tomelilla kommun. Detaljerna i exploateringsavtalens innehåll varierar beroende på varje områdes unika förutsättningar. Exploateringsavtal ska beslutas av den organisation som beslutar om antagande av detaljplan.

När det gäller kommunens interna hantering av exploateringsekonomiska frågor, se Policy för exploateringsredovisning.

Utgångspunkter och mål för byggande i Tomelilla kommun

I Tomelilla kommun finns vägledande/styrande dokument. Den version som gäller vid varje given tidpunkt ska vara utgångspunkten när avtal ska tecknas med externa exploatörer. De styrdokument som finns för närvarande är:

- Visionen
- Översiktsplan
- Områdesbestämmelser
- Detaljplaner
- Fastighetsplaner
- VA-plan
- Bostadsförsörjningsstrategi
- Kulturmiljöprogram
- Miljömål

Därutöver finns en tillgänglighetsplan som behöver uppdateras. Det kan även tillkomma nya styrdokument som ska användas som underlag vid upprättande av exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

För exploateringsprojekt där kommunen inte äger marken men är huvudman för allmän plats regleras genomförandet av detaljplanen genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Avtalen tecknas antingen

- under planprocessen innan beslut fattas om antagande av en ny detaljplan eller
- för ett område med redan gällande detaljplan innan beslut fattas om överlåtelse av marken.

Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploatören för genomförandet av allmänna anläggningar. Kostnader och ansvar för detta regleras i ett exploateringsavtal och är:

- marköverlåtelser, markupplåtelser och allmänna anläggningar (gator, vägar, allmänna platser)
- projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (vatten- och avloppsledningar)
- eventuell lantmäteriförrättning.

Som grundprincip står exploatören för lantmäteriförrättningskostnaderna och överlåter utan ersättning allmän platsmark till kommunen. Vanligtvis begär Tomelilla kommun en ekonomisk garanti (bankgaranti) för genomförandet av de kommunaltekniska anläggningarna. En del av kostnaderna kan komma att debiteras exploatören redan i samband med påbörjad projektering.

Om exploateringsområdet är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och/eller avlopps nätet görs detta efter en anmälan från exploatören och debiteras efter vid varje anvisningstillfälle gällande vatten- och avloppstaxa. Separata avtal om genomförande, finansiering och anslutning till vatten- och avlopp kan i vissa fall tecknas i samråd med VA-enhet eller motsvarande.

Dessutom ingår följande i avtalet:

- Avtalets giltighetstid
- Villkor för eventuell förlängning av avtalet
- Villkor för vad som händer om projektet inte genomförs
- Exploatören får inte överlåta avtalet utan kommunens godkännande.

Ett exploateringsavtal godkänns genom ett beslut i Kommunstyrelsen och gäller inte förrän båda parter skrivit på avtalet.

Planläggning och utredning

Exploatering prövas genom planläggning. Om markägaren är privat ska kommunen och exploatören komma överens om fördelningen av ansvar och kostnader för detaljplaneringen i ett planavtal. När kommunen bekostar planläggningen kan

kommunen besluta att kostnaden tar ut i efterhand genom planavgifter i samband med bygglov.

Ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten ska utredas vid all nyexploatering, och vid behov även för redan planlagda områden. Denna utredning görs företrädesvis i samband med planprocessen, eller senast innan exploateringsavtal tecknas för äldre planlagda områden.

Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen ska vara huvudman ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling om inte kommunen utför arbetet i egen regi.

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen inte ska vara huvudman utför och bekostar exploatören arbetet efter att kommunen har fått möjlighet att granska och godkänna projekteringen av allmän plats och VA, fiber och annan teknisk infrastruktur.