RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Antagna av kommunfullmäktige den 8 januari 2020 § 12

Riktlinjer exploateringsavtal

UDDEVALLA KOMMUN

Uddevalla – Hjärtat i Bohuslän liv, lust och läge ger livskvalité

Uddevalla kommun har idag drygt 56 000 invånare och ökar med cirka 500 - 600 invånare per år. Uddevalla är en växande kommun vilket är positivt på många sätt men det bidrar också till ökat tryck på verksamheterna. Attraktiva miljöer och boendeområden behöver planeras och byggas. Gamla planer behöver uppdateras för att möta dagens behov, kommunal service som skolor och äldreboenden behöver planeras och samordnas mellan förvaltningarna.

Demografin förstärker utmaningarna genom att befolkningen ökar som mest bland yngre och bland äldre. Detta ställer högre krav på lokalförsörjningen och på planprocessen.

1 januari 2015 trädde en lagändring i PBL (plan- och bygglagen) i kraft som innebär att kommuner som tecknar exploateringsavtal är skyldiga att anta riktlinjer för exploateringsavtal. 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. Riktlinjerna för exploateringsavtal är en del i arbetet för att förtydliga för både nya och befintliga exploatörer vilka grundförutsättningar som gäller för exploateringsprojekt i kommunen.

Uddevalla kommun har tagit fram dessa riktlinjer för att göra exploateringsprocessen mer tydlig och transparant. Detta så att det skall vara tydligt hur och vad som förväntas gällande nya exploateringar i Uddevalla kommun.
Riktlinjer för exploateringsavtal gäller endast för detaljplaner som påbörjats efter 1 januari 2015. Riktlinjerna för exploateringsavtal ska antas av kommunfullmäktige och kommer att uppdateras vid behov.

Strandpromenaden invigdes i augusti 2006 och fick ”Vackra vägars pris” 2009.

Definition av exploateringsavtal
Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Ett avtal om genomförandet av en detaljplan där marken ägs av ett kommunalt bolag faller också under definitionen.

Exploateringsavtalet reglerar ekonomiska åtaganden, genomförandefrågor, marköverlåtelser med mera och tecknas innan detaljplan antas. I Uddevalla kommun får ett exploateringsavtal inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Syfte
Syftet med riktlinjerna för exploateringsavtal är att ange grundläggande principer och genomförandet sker på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosett.

Kommunen ska genom exploateringsavtalen bidra till en god bebyggd miljö i hela kommunen. Det ska bland annat klargöras vilka tekniska anordningar som behövs, dess standard och vem som skall betala kostnaden för utförandet. Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla nya exploateringsavtal i Uddevalla kommun.

Det som eftersträvas är:

- Skapa förutsägbarhet och transparens för exploatörer och medborgare vid genomförande av exploateringar i kommunen.
- Varje exploatör ska ha samma förutsättningar och hanteras på likvärdigt sätt.
- Stärka och utveckla kvalitéer inom samhällsbyggnadsprocessen samt förvalta kommunens tillgångar och resurser på ett långsiktigt hållbart sätt.

Kommunala riktlinjer och policys
Uddevalla kommun har ett antal olika riktlinjer och policys avseende byggnation som en exploatör förväntas ta del av. Exempel på sådana dokument kan vara:

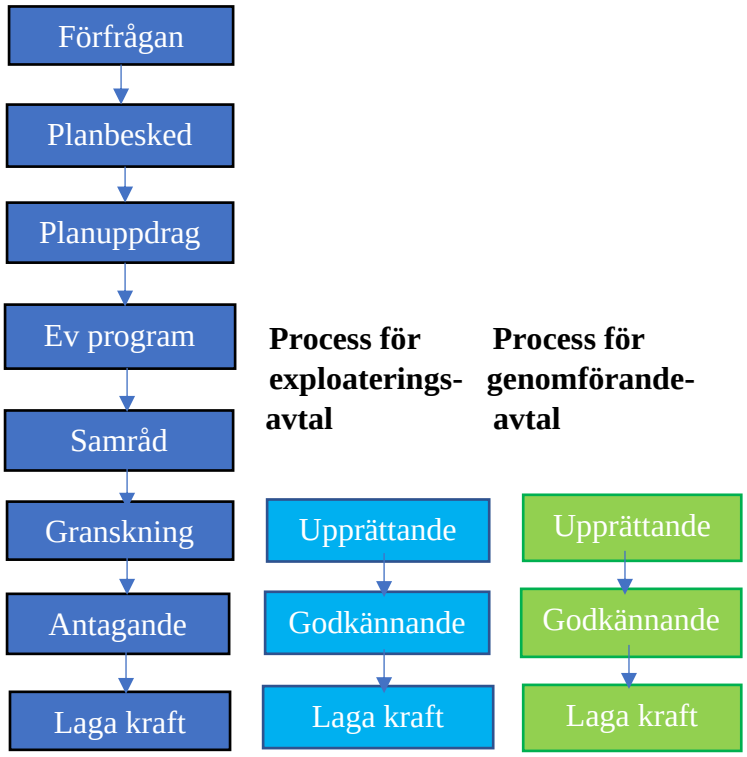
- Översiktsplan
- Samhällsbyggnadsstrategi
- VA-strategi

Processen

För att påbörja ett exploateringsprojekt krävs ett positivt planbesked från kommunen. Planbeskedet förutsätter att ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Planavtalet reglerar kostnader som uppkommer i samband med framtagandet av detaljplanen. I undantagsfall kan det förekomma att exploatören istället för att teckna planavtal betalar planavgift i samband med bygglovsansökan.

Upprättandet av exploateringsavtal påbörjas i samband med att planarbete startar. Till samrådsskedet ska ett utkast till avtal finnas. Godkännande av exploateringsavtal och antagande av detaljplan sker samordnat till berörd nämnd. Detaljplanen antas endast om exploateringsavtalet först har godkänts. Ett godkänt genomförandeavtal gällande VA ska också godkänts före detaljplanen antas.

Planprocessen



Grundläggande principer

Principer och grunder för fördelning av kostnader vid planläggning

- Huvudprincipen är att exploatören bekostar all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen.
- Exploatören ska bekosta alla utrednings- och projekteringskostnader i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningarna på allmän platsmark med mera. (t.ex.buller, dagvatten, geoteknik)
- Exploatören kan även behöva bekosta utredningar och åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande.
- Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.
- Om planen berör flera exploatörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploatörerna.
- Exploatören ombesörjer och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera.
- Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar samt anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme, bullerskydd med mera.
- Exploatören ska ansöka och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

Bostäder vid Folkets parksområdet i södra Uddevalla.

Krav på utformning av allmän plats
Krav på standard och utformning av gator, parker och andra allmänna anläggningar beskrivs i detaljplanen samt i exploateringsavtalet.

Gestaltningsprogram/kvalitetsprogram
I de fall gestaltningsprogram finns kopplat till detaljplanen som exploateringsavtalet berör görs en hänvisning till programmets gestaltningsprinciper i avtalet. Exploatören ska stå för kostnaden för framtagandet av gestaltningsprogrammet.

Utbyggnad, besiktning och övertagande
Kommunen ska ges möjlighet att följa utbyggnaden av den allmänna platsmarken och vara med på slutbesiktningen.

Bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg
Vissa exploateringsområden kan medföra ett behov av speciallägenheter, lokaler för vård, förskola, skola eller omsorg.

Säkerhet
För exploatörens ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet ska exploatören ställa en för kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas innan detaljplanen antas. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Kommunal tomtkö
I vissa exploateringsområden kan det ställas krav på att en andel av tomterna som tillkommer ska förmedlas via den kommunala tomtkön.

Villor på Sundsstrand med ett härligt läge nära hav och natur.

Huvudmannaskap för allmän plats
Kommunen tillämpar både enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är skyldig att motivera varför det inte ska vara kommunalt huvudmannaskap i den aktuella detaljplanen om det finns speciella skäl för att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser. Generellt råder kommunalt huvudmannaskap inom tätort och utanför råder enskilt. Det vanligaste förekommande i Uddevalla vid privata exploateringar är enskilt huvudmannaskap. Det innebär att exploatör bygger ut allmän plats (gata lekplats m.m.) och överlämnar till gemensamhetsanläggning som förvaltar den allmänna platsen. Gemensamhetsanläggning förvaltas därefter normalt av en samfällighetsförening. Vid enskilt huvudmannaskap säkerställer kommunen med exploateringsavtal att exploatören bygger ut vägar och allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Varje exploateringsprojekt ska bekosta utbyggnad, ombyggnad och marklösen för allmän plats, allmänna anläggningar samt andra nödvändiga åtgärder inom och i anslutning till detaljplanen som krävs för projektets genomförande. Standarden och utformningen av gator, parker och andra allmänna anläggningar beskrivs i detaljplanen samt i exploateringsavtalet. Kostnadsfördelningen mellan exploatör/er och kommunen regleras i exploateringsavtalet.

Valåsberget i Ljungskile.

Markprissättning
Då kommunen överlåter/upplåter kvartersmark till exploatör sker detta till aktuellt marknadsvärde. Vid marknadsvärdebedömning kan en eller flera externa fastighetsvärderare komma att anlitas.

Då exploatör överlåter/upplåter mark för allmän plats eller allmänna anläggningar utgår vanligtvis ingen ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor
Eventuella köp och överenskommelser om fastighetsreglering och erforderliga rättigheter såsom t.ex. servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt tecknas vanligtvis i anslutning till att detaljplan och exploateringsavtal har antagits.

Tekniska frågor
Genom Uddevalla Vatten, som är huvudman för VA, ansvarar Västvatten för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna VA-systemet.

Uddevalla energi ansvarar för fjärrvärme i kommunen om det är aktuellt med fjärrvärme till aktuellt exploateringsområde.

För övriga ledningar såsom el, tele, fiber finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar. Det åligger exploatören att teckna särskilt avtal med respektive berörd ledningsägare.

Övrigt
Om arbetet med att upprätta detaljplanen avbryts, oavsett anledning, betalar exploatören för nedlagda kostnader i ärendet.

Den nämnd som antar exploateringsavtalet får frångå riktlinjerna om det är nödvändigt för exploateringen.

Uddevalla kommun ansvarar för att exploateringsavtalet följs upp och säkerställer att exploateringen blir genomförd.

Överlåtelse av avtal får ej ske utan kommunens skriftliga godkännande.

UDDEVALLA KOMMUN