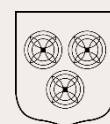




STRATEGI
PROGRAM
HANDLINGSPLAN
POLICY
✓ **RIKTLINJE**
REGLER

Riktlinje för exploateringsavtal



**ORSA
KOMMUN**

Innehåll

Orsa kommuns styrdokument	3
1. Vad är ett exploateringsavtal?	4
2. Utgångspunkter	4
3. Mål	4
4. Vad regleras i ett exploateringsavtal?	4
4.1 Kostnader och ansvar inom planområdet	4
4.1.1 Detaljplaneläggning	4
4.1.2 Gator och allmän platsmark inom planområdet	5
4.1.3 Vatten och avlopp samt andra ledningar	5
4.1.4 Gestaltning och utformning	5
4.1.5 Övriga frågor	5
4.2 Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet	6
4.3 Lantmäteriförrättning	6
5. Handläggningsrutin	6
5.1 Ansvarig inom kommunen	6
5.2 När tecknas ett exploateringsavtal?	6
6. Säkerställande av avtal	6

Beslutad av: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: 2018-06-11 § 59

Dokumentet gäller för: Orsa kommun

För revidering ansvarar: Verksamhetsområde samhälle

Datum för revidering:

Diarienummer: OK KS 2018/00168



Orsa kommuns styrdokument

Nivå	Riktningssdokument	Ramdokument
Översiktlig	Strategi <i>avgörande vägval för att nå målen för Orsa kommun</i>	Policy <i>Orsa kommuns hållning</i>
Allmän	Program <i>verksamheter och metoder i riktning mot målen</i>	Riktlinjer <i>rekommenderade sätt att agera</i>
Detaljerad	Handlingsplan <i>aktiviteter, tidsram och ansvar</i>	Regler <i>absoluta gränser och ska-krav</i>

Ur kommunens Riktlinje för Styrdokument, vad är en riktlinje

Riktlinjen ger ett konkret stöd för ett visst handlande och anger till exempel rekommendationer för hur en policy ska uppnås. Riktlinjen utformas för en viss verksamhet och kan betraktas som en allmänt hållen handbok.

Riktlinjen lämnar ett visst utrymme för handläggaren att själv utforma detaljerna i åtgärderna.

Riktlinjen ska ge konkret stöd för hur den befintliga verksamheten ska genomföras. Riktlinjen kan lägga ett golv för vilken nivå som verksamheten ska uppnå, ofta också ett tak för vilken service som bör erbjudas. Riktlinjen kan också vara inriktade på metod och rekommendera vissa tillvägagångssätt.



1. Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal som ett avtal som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. Kommunen ska i ett politiskt förankrat beslut ta ställning till utgångspunkter och mål för sådana avtal om man avser att ingå exploateringsavtal. Även i de fall där kommunen inte är huvudman för gator och allmänna platser tecknas vanligen exploateringsavtal för att säkerställa att vägar och allmänna platser blir utbyggda i enlighet med planen. Bestämmelserna om vad riktlinjer och exploateringsavtal får innehålla finns i 6 kapitlet 39–42 §§ PBL.

2. Utgångspunkter

I Orsa kommun tecknas exploateringsavtal mellan kommunen och en exploatör i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Exploateringsavtal tecknas bland annat i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad eller behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor med mera

Åtgärderna som exploatören åläggs måste vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med detta avses även åtgärder som behöver vidtas utanför området som är aktuellt för detaljplaneläggning.

Ett exploateringsavtal får inte innehålla åtaganden av exploatören att utföra byggnader eller anläggningar som avser "social infrastruktur" som kommunen har en lagstadgad skyldighet att tillhandahålla, till exempel vård, utbildning och omsorg.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan där kommunen har ett begränsat åtagande för allmän plats eller allmänna anläggningar, krävs det inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas.

Exploatören står för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att en detaljplan vinner laga kraft.

3. Mål

Riktlinjerna ska bidra till transparens och ökad tydlighet som medverkar till att exploatörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår.

4. Vad regleras i ett exploateringsavtal?

I ett exploateringsavtal regleras de frågor som krävs för detaljplanens genomförande, alltså hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploatör och kommun och andra intressenter. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

4.1 Kostnader och ansvar inom planområdet

4.1.1 Detaljplaneläggning

Samtliga kostnader för detaljplanläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas med Stadsbyggnadsförvaltning.



4.1.2 Gator och allmän platsmark inom planområdet

Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploatering ska kunna genomföras finansieras och genomförs av exploatören. Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska också framgå av avtalet.

Där det är enligt detaljplan ska vara kommunalt huvudmannaskap ska exploatören överlåta allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

Där det enligt detaljplan ska vara enskilt huvudmannaskap ska exploatören överlåta allmän platsmark till samfällighetsförening utan ersättning.

Kvartersmark för kommunens behov ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

4.1.3 Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och annan infrastruktur finansieras av exploatören.

Det kommunala bolaget Orsa Vatten och Avfall AB är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Varje brukare av den allmänna VA-anläggningen är skyldig att betala avgifter enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Avgifterna för VA ska täcka kostnader för drift och underhåll av ledningar och anläggningar, men även investeringar för att kunna utveckla verksamheten. I projekt kan kommunen genom ett exploateringsavtal bland annat reglera ansvarsfördelningen, genomförande och finansiering med avseende på VA-utbyggnaden. I projekt där kostnaden för utbyggnaden av VA täcks av anläggningsavgifter ska avtalet reglera dels ansvaret för nedlagda kostnader om projektet skulle avbrytas, dels hur investeringen skall finansieras på kort och lång sikt. I de fall man inte kan täcka VA-utbyggnaden genom anläggningsavgifter ska avtalet dels omfatta ansvarsfördelning för kostnader och genomförande enligt ovan, dels hur överskjutande kostnader ska finansieras, dvs. finansiering av kostnader som inte kan tas ut genom anläggningsavgiften för VA. Anvisningar från Orsa Vatten och Avfall AB för anslutning till den allmänna VA-anläggningen ska följas.

4.1.4 Gestaltning och utformning

I det fall att gestaltungsprogram (specificering av bebyggelsens utformning) eller motsvarande finns, eller tas fram vid detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

4.1.5 Övriga frågor

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi samt skydd för befintlig vegetation som krävs för detaljplanens genomförande.

Av exploateringsavtalet ska det framgå hur kontroll och besiktning ska utföras samt garantitider för kommunala anläggningar som byggherren utfört.

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelser, upplåtelse av mark för allmänna ledningar, gång- och cykelvägar, gemensamhetsanläggningar med mera.



Av avtalen ska det framgå tidsplan för exploaterings genomförande.

Krav som är kopplade till byggnaders tekniska egenskaper i fråga om till exempel energieffektivitet eller tillgänglighet går inte att ställa i exploateringsavtalet.

4.2 Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Exempel kan vara projektering samt byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för exploatering. Vem som ansvarar för drift och underhåll av dessa gator ska framgå av avtalet.

4.3 Lantmäteriförrättning

Eventuell fastighetsbildnings- och/eller anläggningsåtgärd söks och bekostas av exploatören.

5. Handläggningsrutin

5.1 Ansvarig inom kommunen

I Orsa kommun är det kommunstyrelsen som beslutar om exploateringsavtal. Detaljplaner handläggs av Stadsbyggnadsförvaltningen och antas av byggnadsnämnden.

5.2 När tecknas ett exploateringsavtal?

Vanligen pågår avtalsförhandlingar mellan kommunen och exploatören parallellt med en planprocess, vilket sedan resulterar i att exploateringsavtalet godkänns i anslutning till att detaljplanen antas. Inför samrådet ska det av planbeskrivningen bland annat framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Senast i samband med samrådet måste avtalet således vara så klart. Omfattningen av denna redogörelse eller några närmare tidsmässiga ramar går knappast att ge, utan det blir fråga om huvuddragen av exploateringsavtalet samt en uppgift om att det ska godkännas i anslutning till att detaljplanen antas. Parterna ska kunna teckna ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

6. Säkerställande av avtal

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan exploatör hanteras.

Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen.

I avtalet skrivs vitesförpliktelser för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidsplan.

