

Riktlinjer för exploateringsavtal

2016-10-10

Beslutade av kommunfullmäktige den 2 februari 2017



program

policy

handlingsplan

riktlinje



VÄSTERÅS STAD



program	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet med utvecklingen av Västerås som ort inklusive koncernen Västerås stad
policy	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet i koncernen Västerås stad
handlingsplan	anger strategier och konkreta åtgärder för att nå den politiska viljeinriktningen och fastställda mål på olika nivåer i organisationen
riktlinje	säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande i koncernen Västerås stad

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtalets innehåll

Enligt 6 kap 40 § PBL får ett exploateringsavtal avse åtagande för en byggherre eller en 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. Åtgärden 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.

Med begreppet *nödvändiga åtgärder* omfattas åtgärder som är direkt föranledda av detaljplanen, t.ex. åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett exploateringsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering eller andra investeringar inom teknisk infrastruktur.

När detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad kan exploateringsavtalet även avse ersättning för åtgärder som genomförts före avtalets ingående. Detta kan förekomma om åtgärden är en förutsättning för eller konsekvens av aktuell detaljplan.

Exploateringsavtalen får däremot inte innehålla åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren att helt eller delvis bekosta sådana anläggningar i form av lokaler för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla.

Exploateringsavtalen kan reglera förhållanden som inte är av ekonomisk art exempelvis utformningen av allmänna platser.

Principer för kostnadsfördelning

Planläggning

Kostnader för planläggning finansieras av de byggherrar/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Separata planavtal upprättas.

Allmän platsmark, allmänna anläggningar m.m.

Byggherren/fastighetsägaren kan i exploateringsavtalet åläggas att bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det kan i enlighet med 6 kap 40 § PBL handla om utbyggnad av allmän plats, allmänna anläggningar eller andra åtgärder, under förutsättning att de står i rimligt förhållande till byggherrens/fastighetsägarens nytta av detaljplanen.

Exempel på åtgärder som kan regleras i exploateringsavtalet är: gator, torg, passager, bullerplank och cirkulationsplatser.

I enlighet med PBL:s bestämmelser kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna anläggningar samt övriga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande att fördelas skäligt mellan staden och byggherren/fastighetsägaren.

När ingår Västerås stad exploateringsavtal?

Västerås stad tecknar exploateringsavtal när det krävs för att reglera byggherrens/fastighetsägarens åtaganden vid genomförandet av detaljplaner på privatägd mark.

I de fall exploateringen ska ske på mark som ägs av kommunen tecknas ett köp- och genomförandeavtal för att säkerställa detaljplanens genomförande. Se mer i stadens Markanvisningspolicy.

Tidsmässig och formell beredning

Behovet av åtgärder på allmän plats ska diskuteras tidigt i detaljplaneprocessen. Avtalsförhandlingarna ska vara slutförda och parterna ska ha tecknat ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

I det fall staden inte avser ingå något exploateringsavtal ska detta framgå av planhandlingarna.

Utformningskrav

Exploateringsavtalet ska säkerställa att allmän platsmark, allmänna anläggningar med mera anläggs i enlighet med stadens krav på standard samt teknisk och eventuellt även estetisk utformning. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas under detaljplaneprocessen.

Exploateringsbidrag och säkerhet

För gator och annan allmän plats som staden har ansvar att bygga ut, begär staden antingen ett preliminärt exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden, eller att säkerhet ställs för betalning i form av en bankgaranti eller liknande för motsvarande belopp. Om det är fråga om mindre utbyggnader vill staden normalt att exploitören betalar ett exploateringsbidrag för hela kostnaden för utbyggnaden innan detaljplanen antas. Då behövs ingen bankgaranti eller liknande.

Ansvarig nämnd

Inom Västerås stad ansvarar fastighetsnämnden för att teckna exploateringsavtal.

Ansvar inom Västerås stad

KOMMUNSTYRELSEN är en politisk tillsatt styrelse som leder och samordnar utvecklingen i kommunen, bland annat inom mark- och bostadspolitiken, den översiktliga strategiska planeringen av mark, bostäder och vattenförsörjning och strategiska exploaterings-, fastighets- och etableringsfrågor.

STADSLEDNINGSKONTORET är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i kommunstyrelsen.

FASTIGHETSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd med stadens samlade fastighetsägaransvar som bland annat beslutar i löpande mark- och exploateringsfrågor. Fastighetsnämnden ansvarar för stadens markanvisningar.

TEKNISKA NÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som beslutar om frågor som rör gator och parker, trafik- och parkeringsfrågor, gatu- och torghandel, avfalls- och återvinningsverksamhet med mera.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i fastighetsnämnden och tekniska nämnden.

BYGGNADSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som ansvarar för fysisk detaljplanering och bygglov.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i byggnadsnämnden. Inom förvaltningen finns även kommunens lantmäterimyndighet.

Kontakt

Teknik- och Fastighetsförvaltningen,
Mark & Exploatering
Stadshuset
721 87 Västerås

Besöksadress: Stadshusentrén, Fiskartorget

Kontaktcenter: 021-39 00 00

E-post: fastighetsnamnd@vasteras.se

fornamn.efternamn@vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

Teknik- och fastighetsförvaltningen • 721 87 Västerås
Telefon 021-39 00 00 • www.vasteras.se