

Riktlinjer för exploateringsavtal i Norrköpings kommun

SPN-2015/0124

Riktlinjerna antogs i stadsplaneringsnämnden 4 april 2015 och i kommunfullmäktige 31 augusti 2015.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram riktlinjer för tecknande av exploateringsavtal i enlighet med ändrad lagstiftning (SFS 2014:900) vilket anger att varje kommun som använder exploateringsavtal ska anta riktlinjer för tillämpningen av dessa.

Bakgrund och syfte

I Norrköpings kommun är det stadsplaneringsnämnden som har delegerats ansvar för mark-, detaljplane- och exploateringsfrågor. Det innebär att nämnden bland annat har till uppdrag att detaljplanelägga kommunalt och privat ägd mark. För att säkerställa privata exploateringsåtaganden i samband med detaljplanering tecknar nämnden exploateringsavtal.

Enligt ändrad lagstiftning (SFS 2014:900) som träder i kraft den 1 januari 2015 ska varje kommun som använder exploateringsavtal anta riktlinjer för tillämpningen av dessa. 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, se 6 kap 39 § plan- och bygglagen (PBL).

Exploateringsavtal definieras i 1 kap 4 § PBL på följande sätt:

Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

De kommunövergripande riktlinjerna blir per automatik översiktliga i sin natur, då de omständigheter under vilka exploateringsavtal tecknas varierar i stor utsträckning. Förutsättningarna förändras inte bara genom vilken bebyggelse som avses uppföras, utan även beroende på områdets förutsättningar. Denna riktlinje ställer därför upp den generella inriktningen för exploateringsavtal i Norrköpings kommun.

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande. Norrköpings kommun förbehåller sig rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl och om så krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

Tillämpning av exploateringsavtal

Norrköpings kommun avser att ingå exploateringsavtal vid varje projekt och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och därtill erforderliga åtgärder.

I exploateringsavtal ska kommunens och byggherrens/fastighetsägarens mål med genomförande av detaljplan tydligt framgå. Exploateringsavtal ska innehålla syfte, bakgrund samt parternas åtagande och skyldigheter.

Samtliga kostnader för planläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Kostnadsansvar för framtagande av detaljplan ska regleras genom avtal innan planarbete påbörjas. Finansiering sker enligt vid tidpunkten gällande plantaxa.

I enlighet med 6 kap 40 § PBL ska byggherren eller fastighetsägaren bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser. Det

gäller även anläggningar för vattenförsörjning och avlopp sam andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Vid etappvis utbyggnad kan kostnadsfördelning ske mellan delområden för anläggningar som är erforderliga för den sammanhängande utbyggnaden.

De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

I exploateringsavtal ska utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivas.

Inom kvartersmark utför och bekostar byggherren eller fastighetsägaren samtliga anläggningar enligt detaljplanens anvisningar. När så erfordras upprättar kommunen gestaltungsprinciper eller gestaltungsprogram som ska följas vid genomförandet. Även andra mål- och policydokument kan utgöra underlag och villkor för genomförandet.

Byggherren eller fastighetsägaren ansvarar normalt även för samtliga åtgärder för bullerdämpning, säkerhet/risk, sanering, arkeologi och liknande som kan krävas för detaljplanens genomförande.

Beredning av exploateringsavtal

Detaljplanehandlingar ska vid samråd innehålla beskrivning av huvudsakligt innehåll i kommande exploateringsavtal samt konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

För att tidigt tydliggöra innehåll och principer i kommande exploaterings-avtal ska föravtal tecknas. Föravtal ska beskriva förutsättningar samt riktlinjer och villkor för kommande exploateringsavtal och genomförande. Föravtal ska även innehålla övergripande intentioner avseende kostnads-fördelning. Föravtal kan utelämnas om det inte bedöms motiverat att teckna sådant avtal med anledning av ärendets art.

Innan beslut om antagande av detaljplan ska exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och byggherren. Exploateringsavtalets innehåll ska vara framförhandlat mellan parterna inför granskningskedje av förslag till detaljplan.