



Riktlinjer för markanvisningsavtal samt exploateringsavtal inom Falkenbergs kommun.

Diarienummer KS 2018/98	Fastställt av Kommunstyrelsen	Datum för fastställande 2018-03-13
Dokumenttyp Riktlinje	Dokumentet gäller för Falkenbergs kommun	Giltighetstid Tills vidare
Revideringsansvarig * Kommunstyrelsen	Revideringsintervall Vart 4:e år	Reviderad datum
Dokumentansvarig (funktion) ** Chef för mark- och exploatering	Uppföljningsansvarig och tidplan (se punkt 4)	



Innehåll

1. Syfte	3
2. Koppling till lagstiftning och andra styrdokument	3
3. Riktlinje	3
3.1 Inledning	3
3.2 Syfte	4
3.3 Riktlinjer för markanvisningar	4
3.3.1 Grundläggande krav	4
3.3.2 Handläggningsrutiner	5
Organisation	5
Delegationsordning	5
3.3.3 Avtal	5
Markanvisningsavtal	5
Marköverlåtelseavtal	6
3.4 Markanvisning för grupphusområde eller flerbostadshus	6
3.4.1 Olika sätt att erhålla en markanvisning	7
3.5 Försäljning av tomter för verksamheter	8
3.6 Riktlinjer för exploateringsavtal	8
3.6.1 Exploateringsavtalets innehåll	9
Parternas åtaganden och ansvarsfördelning	10
Avtalsområdets avgränsning	10
Ettappindelning	10
Utbyggnad av gator och övriga allmänna platser	10
Övriga åtaganden	11
Fördelning av kostnader för detaljplanens genomförande	11
Exploateringstakt och tidpunkt för färdigställande	12
Marköverlåtelse, fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder	12
Exploateringsavgift – Administration	12
Säkerhet och bankgaranti	12
Övriga administrativa frågeställningar	12
4. Ansvar och uppföljning	13



1. Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är dels att uppfylla lagkravet på Falkenbergs kommun om att anta en markanvisningsriktlinje, dels för att vara transparent i arbetet genom att visa upp interna arbetsrutiner.

2. Koppling till lagstiftning och andra styrdokument

Riktlinjen uppfyller lagkravet i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar att Falkenbergs kommun ska anta en markanvisningsriktlinje.

Vad det gäller exploateringsavtal finns lagkravet i Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 39§ om att Falkenbergs kommun ska ha antagna riktlinjer för exploateringsavtal.

3. Riktlinje

3.1 Inledning

Dessa riktlinjer beskriver villkor och förutsättningar för markanvisningar och exploateringsavtal i Falkenbergs kommun för byggherrar och exploitörer.

Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjning och framtagande av mark för olika ändamål.

Till stöd för arbetet med planläggning för bostäder finns bostadsförsörjningsprogrammet ”Mål och strategier för bostadsbyggandet 2017-2021 i Falkenbergs kommun”.

Kommunens vision är ”Vi växer för en hållbar framtid”.

”Vi i Falkenbergs kommun vill verka för en hållbar tillväxt. Vi vill skapa goda förutsättningar för ett hållbart samhälle, såväl socialt, ekonomiskt och ekologiskt, samtidigt som vi jobbar för ökad attraktivitet och skapar lokala konkurrensfördelar i en global verklighet. För en fungerande framtid behöver hållbarhet och tillväxt gå hand i hand.”

Utifrån visionen togs det fram fyra övergripande utvecklingsmål.

1. *Falkenberg ska bli mer inkluderande*
2. *Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden*
3. *Ett breddat och dynamiskt näringsliv i hela kommunen*
4. *Den ekologiska hållbarheten ska öka*



3.2. Syfte

Syftet med dessa riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal är att förtydliga kommunens utgångspunkter vid överlåtelse av kommunal mark samt att beskriva fördelningsgrunder, villkor och rutiner vid exploatering på mark som ägs av exploitören.

Riktlinjerna ska medverka till att alla intressenter, byggherrar och exploitörer bemöts på ett likvärdigt sätt och att kommunens rutiner och tillvägagångssätt är kända, förutsägbara och transparenta. De ska även utgöra ett vägledande underlag för politiska beslut.

Från och med den 1 januari 2015 är det lagreglerat att kommuner ska ta fram riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal. Riktlinjer för kommunala markanvisningar regleras i en egen lag (2014:899) och riktlinjer för exploateringsavtal regleras i 6:e kap 39§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Riktlinjerna för markanvisning gäller för avtal som upprättas efter det att riktlinjen antagits och vunnit laga kraft. Riktlinjer för exploateringsavtal omfattar avtal som tas fram efter att dessa riktlinjer är antagna.

Riktlinjerna gäller för markanvisning och exploateringsavtal för byggnation av bostäder och verksamheter dock inte kommunala småhustomter som fördelas genom den kommunala tomtkön.

3.3 Riktlinjer för markanvisningar

Kommunen har mark till försäljning för tomter för verksamheter och bostäder. Genom riktlinjerna i detta dokument tydliggörs hur Falkenbergs kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

3.3.1 Grundläggande krav

Utgångspunkten vid markanvisning av all kommunal mark är att:

- köparen ska bebygga marken relativt omgående.
- mark inte ska köpas i spekulationsyfte och ska bebyggas för det ändamål som den är planlagd.
- byggnationen ska medverka till utvecklingen av Falkenbergs kommun.

Grundläggande för alla markanvisningar i Falkenbergs kommun är att:

- byggherren ska ha erfarenhet av den byggnation som är aktuell.
- byggherren kan visa väl genomförda referensprojekt.
- byggherren ska bedömas ha en ekonomisk stabilitet.

I de allra flesta fall är det kommunen som planlägger och bygger ut infrastrukturen på den kommunala markreserven. Därefter överläts tomtmark till ett flertal byggherrar. På så sätt skapas en variation i bebyggelsen, vilket medverkar till att områdena bebyggs med olika upplåtelseformer i olika prisklasser. I undantagsfall kan områden överlätas till endast en



byggherre om det är motiverat, exempelvis för att skapa en sammanhållen bebyggelse eller om byggherren redovisar ett koncept eller gestaltning som anses lämpligt i det aktuella området.

Småhustomter till privatpersoner säljs via den kommunala tomtkön och hanteras inte i denna riktlinje.

Grupper med småhus *kan* säljas till en och samma exploatör/byggherre men det är mer sällsynt. Om så sker säljs området på samma sätt som annan mark för bostadsbebyggelse och enligt riktlinjerna nedan.

3.3.2 Handläggningsrutiner

Byggherrar som är intresserade av att erhålla en markanvisning i Falkenbergs kommun är välkomna att göra en generell intresseanmälan till kommunens mark- och exploateringsenhet.

När intresseanmälan kommer till kommunen förs byggherren upp på en kontaktlista.

Byggherren får ett svar från kommunen med generell information om Falkenberg samt områdesinformation för möjliga markanvisningar och/eller kommande markanvisningar.

Byggherren måste sedan skicka in referensprojekt, vilken typ av bebyggelse och upplåtelseform byggherren önskar samt vilka områden i Falkenberg som byggherren är intresserad av. När det svaret kommer till mark- och exploateringsenheten förs byggherren upp på en lista över aktiva intressenter, byggherrelistan.

Byggherrar på listan är dock inte automatiskt med i markanvisningstävlingar eller anbudsförfarande utan då krävs alltid en förnyad anmälan. Däremot blir byggherrar på byggherrelistan aktivt informerade när de kan vara aktuella för markanvisningar eller tävlingar i området.

Organisation

Ansvaret för försäljning av mark ligger på samhällsbyggnadsavdelningens mark- och exploateringsenheten som lyder under kommunstyrelsen.

Delegationsordning

I de allra flesta fall beslutas markanvisningar och försäljning av mark av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige, beroende på storleken på köpeskillingen. Beslut om överlåtelse av mark kan tas på tjänstemannanivå på mark- och exploateringsenheten, om beloppet är mindre.

3.3.3 Avtal

När det gäller markanvisning använder sig Falkenbergs kommun av två olika typer av avtal; markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Markanvisningsavtalet är en option om förvärv av mark och marköverlåtelseavtalet avser köp av fastighet enligt Jordabalken.

Markanvisningsavtal

Om det finns ett önskemål från byggherren och kommunen, tecknas ett markanvisningsavtal som ger byggherren en option och ensamrätt att under en begränsad tid planera och utreda



förutsättningar för byggnation på ett specifikt markområde. Markanvisningsavtal kan tecknas både på mark som är planlagd och klar för byggnation och på mark där planläggning pågår.

Om markområdet är planlagt och klart för byggnation tecknas markanvisningsavtalet på ca 12 månader. Tiden för markanvisningsavtalet kan variera något utifrån om det finns många intressenter eller om det exempelvis finns högre krav på gestaltning.

När markanvisningsavtal tecknas för mark som inte är planlagd eller som är under planläggning anpassas tiden efter komplexiteten i den aktuella detaljplanen. Dock tecknas avtalet som längst på två år. Därefter måste ett marköverlåtelseavtal tecknas eller, om det finns speciella omständigheter som inte beror på byggherren, förlängs markanvisningsavtalet. Prövning om förlängning sker i varje enskilt fall.

Om byggherren väljer att hoppa av en markanvisning eller ett projekt inte genomförs av någon annan anledning, står byggherren för risken och nedlagda kostnader.

Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal tecknas vid överlåtelse av mark för flerbostadshus och grupphusområde. Marköverlåtelseavtalet föregås vanligen av ett markanvisningsavtal. Marköverlåtelseavtalet reglerar samtliga villkor för överlåtelsen, vilka kan variera från ett område till ett annat. När kommunen överlåter mark för byggnation ställs dock alltid följande krav:

- Byggherren ska ha erfarenhet av den byggnation som är aktuell.
- Byggherren ska kunna presentera väl genomförda referensprojekt och bedömas ha en ekonomisk stabilitet.
- Kommunen ställer krav på att mark som överlåts till en byggherre ska bebyggas i enlighet med markanvisningsavtal, om inte annat överenskommit. För att marköverlåtelse ska kunna ske måste följande ha inträffat:
 - Fastighetsbildningen för fastigheten ska ha fått laga kraft.
 - Bygglovets för hela byggnationen ska ha fått laga kraft.
 - Byggherren har tecknat ett entreprenadkontrakt för en större del av byggnationen, något som måste intygas av byggherren och entreprenören.
- Att byggherren följer gällande detaljplan och andra dokument som berör det aktuella området samt ansöker om övriga erforderliga tillstånd.
- Byggherren ansöker om lagfart för sitt förvärv.
- Avtalet får inte överlåtas utan kommunens godkännande.

Anslutningsavgifter tillkommer och ingår inte i köpeskillingen.

3.4 Markanvisning för grupphusområde eller flerbostadshus

Markanvisning för grupphusområde eller flerbostadshus kan ges för tomtmark som redan är planlagd, men också för mark som ska planläggas eller är under planläggning.



Om det aktuella markområdet är planlagt och tomten/fastigheten är klar för byggnation tecknas först ett markanvisningsavtal och när det är uppfyllt ett marköverlåtelseavtal. Är markområdet under planläggning är byggherren med och utvecklar projektet under planskedet. Byggherren har då möjlighet att påverka utformningen av detaljplanen. Utgångspunkten är dock att detaljplaner ska vara långsiktigt hållbara med bestämmelser som håller över tiden. Byggherren tar större del i planarbetet och tar, helt eller delvis, ansvar för kostnader för utredningar och planarbete.

Ett marköverlåtelseavtal tecknas med byggherren först när tomtmarken är planlagd och utbyggd med erforderlig infrastruktur, samt kraven ovan i 2.3.2 är uppfyllda. Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmarken för det aktuella projektet och säkerställer att det blir ett väl fungerande bostadsområde. Om det behövs för genomförandet av projektet kan byggherren bli ålagd att utföra åtgärder även utanför markområdet som förvärvas.

3.4.1 Olika sätt att erhålla en markanvisning

Falkenbergs kommun arbetar med tre olika sätt att anvisa mark för flerbostadshus eller annan samlad bostadsbebyggelse; direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att tomtmark anvisas direkt till en byggherre. Förfarandet med direktanvisning är lämpligt när man vill få in nya aktörer på marknaden i Falkenberg eller när en byggherre presenterar ett intressant koncept eller en speciell utvecklingsidé. Markanvisning faller inte inom ramen för offentlig upphandling, varför kommunen har rätt att anvisa marken till den som bäst bidrar till kommunens utveckling. Vid direktanvisning anmäler byggherren sitt intresse för ett specifikt område och presenterar ett koncept/idé till byggnation. Stämmer byggherrens intentioner överens med kommunens i det aktuella området tecknas ett markanvisningsavtal. Vid en direktanvisning överläts markområdet till ett marknadsvärde uttryckt i kr/m² BTA. Vid behov kan kommunen anlita en extern fastighetsvärderare för att bedöma marknadsvärdet.

Anbudsörfarande

Ett anbudsörfarande innebär att flera byggherrar har möjlighet att lämna anbud på ett visst projekt eller område. Antingen genom att markområdet utannonseras eller att det skickas ut ett erbjudande till de som tidigare anmält intresse av att bygga i Falkenbergs kommun. Anbudsörfarandet kan utgå från enbart prissättning, men andra kriterier som referensprojekt och miljöaspekter kan också tas in. Kommunen har vid ett anbudsörfarande möjlighet att sätta ett lägstapris. Vid ett anbudsörfarande krävs inte ritningsunderlag i samma omfattning som vid en markanvisningstävling utan det är tillräckligt med en enklare presentation över hur byggherren avser utveckla området. Anbudsörfarande används om det finns flera potentiella byggherrar eller i fall där en avstämning av marknadsvärdet behövs.

Markanvisningstävling

Kommunen kan utlysa en markanvisningstävling där byggherrar får inkomma med anbud och utformningsförslag. Vid en markanvisningstävling har kommunen möjlighet att ställa



högre krav på utformning och gestaltning och det kan vara andra kriterier än högsta anbud som är utslagsgivande.

Tävlingen innebär att byggherrar inkommer med detaljerade arkitektritningar för ett aktuellt exploateringsprojekt efter förutsättningar som presenteras i ett tävlingsunderlag. Vinnande förslag väljs därefter ut efter fastslagna kriterier i tävlingsunderlaget. Juryn, som bedömer förslagen, är sammansatt av representanter från berörda verksamheter i kommunen.

En markanvisningstävling kan genomföras stegvis. Ett sådant förfarande innebär att endast ett fåtal byggherrar väljs ut för att ta fram detaljerade arkitektritningar. Den första urvalsprocessen utgår då från erfarenhet, referensprojekt, redovisad finansiering och eventuella samarbetspartners.

Markanvisningstävling ska användas endast i de fall när platsen och ändamålet så kräver. Det kan vara att utveckla ett projekt där arkitektur, anpassning till befintlig miljö, ekonomi eller miljö är viktiga parametrar.

Tävlingsförfarandet genomförs oftast innan arbetet med en detaljplan påbörjas, eller i samband med planförfarandet. Planen utformas därefter för att möjliggöra det vinnande förslaget.

3.5 Försäljning av tomter för verksamheter

När det gäller försäljning av tomter för verksamheter tas kontakt först med mark- och exploateringsenheten på Falkenbergs kommun alternativt Falkenbergs näringslivsbolag. Efter det kallar vi till ett personligt möte. Vid mötet diskuteras företagarens behov och möjliga områden för placering. Det är bra om företagaren till mötet redan tittat på en storlek på den byggnation som önskas.

När ett lämpligt markområde är utvalt tecknas ett reservationsavtal. Avtalet ger företagaren en ensamrätt att utveckla sin idé inom området, under en begränsad tid vanligtvis 12-18 månader.

Därefter kallas köparen till ett LOTS-möte där representanter från bygglov, miljö och hälsa, Räddningstjänsten, VIVAB med flera finns med för att hjälpa till med olika frågeställningar kring företagsetableringen.

När företagaren uppfyllt kraven på godkänt bygglov och kan visa upp ett intyg om entreprenadkontrakt, samt att fastighetsbildningen fått laga kraft, upprättas ett marköverlåtelseavtal.

Den planlagda marken för verksamheter säljs till en fastslagen taxa av kommunfullmäktige. Utöver försäljningspriset tillkommer anslutningsavgifter för va, el, tele, fiber etc. Det tillkommer även lantmäterikostnader för avstyckningen av tomten samt kostnad för lagfart och bygglov.

3.6 Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan, som tecknas när ett område som planläggs inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas som regel vid all



detaljplaneläggning där marken inte ägs av kommunen, om det inte är uppenbart onödigt att teckna ett sådant avtal.

Genom riktlinjerna i detta dokument vill Falkenbergs kommun tydliggöra hur arbetet med exploateringsavtal görs, i enlighet med de ändringar i PBL som trädde i kraft 1 januari 2015 (PBL § 4:40 – 4:42, 6:39).

Avtalet tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till det område som planläggs. Avtalet *kan* tecknas med en exploatör som avser att förvärva området men avtalet ska i så fall också undertecknas av den nuvarande fastighetsägaren. Syftet med avtalet är att säkerställa att en detaljplan genomförs enligt intentionerna i detaljplanen och på ett sådant sätt att ett väl fungerande bebyggelseområde kommer till stånd. Vid planläggning av privat mark avser kommunen att teckna exploateringsavtal inom hela kommunens geografiska område.

Innan arbetet med en detaljplan påbörjas informeras exploatören/fastighetsägaren om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal samt om avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Exploateringsavtal tecknas alltid vid genomförandet av en detaljplan på privat mark, oavsett om kommunen är huvudman för allmän platsmark eller inte. I Falkenberg är kommunen huvudman för den allmänna platsmarken i de centrala delarna av kommunen och i orterna är den upplåten till en eller flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av olika samfällighetsföreningar (vägföreningar).

Syftet med att upprätta ett exploateringsavtal när huvudmannen för området är en samfällighetsförening är även här att säkerställa genomförandet av detaljplanen och att exploatören fullgör sina åtaganden gentemot kommunen, samfällighetsföreningen och blivande fastighetsägare inom exploateringsområdet.

När en fastighetsägare/exploatör vill påbörja en planläggning och exploatering tas en inledande kontakt med samhällsbyggnadsavdelningen.

När en planprocess påbörjats inleds avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkra genomförandet av den blivande detaljplanen. Inför plansamrådet ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll, vilket också redovisas i planbeskrivningen. Slutligt exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören och beslutat av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Vanligtvis antas detaljplanen vid samma sammanträde som exploateringsavtalet beslutas godkännas.

3.6.1 Exploateringsavtalets innehåll

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Nödvändiga åtgärder kan även avse åtgärder utanför området som omfattas av detaljplanen, men som är föranledda av planen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att ett nytt bebyggelseområde ska kunna fungera, t ex anläggande av gator och annan infrastruktur. Nedan redovisas grundläggande förutsättningar och innehåll i exploateringsavtal som tecknas med Falkenbergs kommun. Beroende på exploateringsområdets komplexitet kan även annat komma att regleras, om det krävs för detaljplanens genomförande.



Parternas åtaganden och ansvarsfördelning

Avtalet reglerar både exploatörens och kommunens åtagande och vem som ansvarar för vad. Exempelvis på åtagande kan vara att utföra vissa utredningar, geoteknik, arkeologi med mera, innan byggnation. Även att bekosta och genomföra anslutning till det kommunala VA-nätet, anslutningsavgifter med mera regleras i avtalet. Exploatören får även bekosta kommunala tjänstemäns medverkan vid genomförande av avtalet.

Avtalsområdets avgränsning

I en bilaga till avtalet redovisas det område som omfattas av avtalet. Området överensstämmer vanligtvis med detaljplanens avgränsning men kan också vara utvidgat eller del av ett detaljplaneområde.

Etappindelning

Om exploateringsområdet ska byggas ut i etapper så regleras tider, geografisk avgränsning med mera i avtalet.

Utbyggnad av gator och övriga allmänna platser

Utbyggnad av gator och övriga allmänna platser hanteras på två sätt, beroende på om det är kommunen eller en samfällighetsförening som är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunalt huvudmannaskap

När kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken är huvudprincipen att kommunen bygger ut de allmänna anläggningarna som gator, parkmark samt vatten och avlopp. Entreprenaden handlas då upp av kommunen och exploateringsavtalet reglerar tider för utbyggnaden och exploatörens betalningsskyldighet. Om exploateringsområdet omfattas av ett mindre område och det är lämpligt att utbyggnaden av kvartermark och allmänplatsmark genomförs i ett sammanhang, kan exploatören anlägga de allmänna anläggningarna.

Enskilt huvudmannaskap

Om exploateringsområdet är i ett område där kommunen inte är huvudman kommer en samfällighetsförening (vägförening) ansvara för framtida drift och underhåll av de allmänna anläggningarna. Genom en lantmäteriförrättning bildas en gemensamhetsanläggning för att reglera anläggningens ägande och fördelning av drift- och underhållskostnader. Framtida fastighetsägare inom exploateringsområdet som har nytta av anläggningen är delägare i gemensamhetsanläggningen. Om det är mer lämpligt, införlivas anläggningarna i en redan existerande gemensamhetsanläggning. Även här krävs en lantmäteriförrättning.

När en samfällighetsförening är huvudman så genomförs utbyggnaden av allmänna anläggningar som huvudregel av exploatören. Om anläggningarna genomförs av exploatören ställer kommunen krav på anläggandet. Exploateringsavtalet reglerar utformning och standard, vilket beskrivs i två olika dokument med riktlinjer för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ska följa vid utbyggnadstillfället aktuella PM. Dessa PM tillhandahålls av Falkenbergs kommun. Under projektering och utbyggnadsskede ska exploatören samråda



med kommunen. Kommunen ställer krav på exploatören om att få tillgång till material/platsbesök för att kunna kontrollera att anläggningen byggs på överenskommet sätt. Om anläggningarna införlivas i en befintlig samfällighetsförening ska samråd även ske med föreningen.

Avseende genomförande av anläggningsarbeten enligt ovan äger Falkenbergs kommun rätt att utöva den kontroll som respektive arbetsmoment kräver. För denna kontroll inklusive projekteringsmedverkan utgår en kontrollavgift exklusive moms. Avgiften är baserad på självkostnad och utgår från nedlagd tid i projektet. Timavgift kan även komma att tas ut för andra kontakter kring genomförandet av detaljplanen.

Avtalet reglerar när anläggningsarbetena ska besiktigas samt garantitider. Anläggningsarbetena ska utföras av etablerade entreprenadföretag med god erfarenhet från den här typen av arbeten. Vid iordningställande av gator och allmänna anläggningar ska exploatören samråda med/ bereda möjlighet för ledningsdragande att medverka. Vid slutbesiktning ska kommunen medverka.

Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) i Falkenbergs kommun. Drift och underhåll utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av huvudmannen. I samband med privata exploateringar tecknas vanligtvis ett så kallat VA- avtal mellan FAVRAB och exploatören, om detaljplaneområdet ska komma att ingå i ett eller flera kommunala verksamhetsområden för vatten, spillvatten, dagvatten etc. Avtalet reglerar förskottsbetalning för utbyggnaden och framtida anslutningsavgifter.

Övriga åtaganden

Exploateringsavtalet reglerar även åtgärder som behöver utföras på kvartersmark. Exploatören är ansvarig för åtgärderna och ska säkerställa att området blir väl fungerande för den planlagda användningen. Avtalet kan även säkerställa att krav enligt aktuell lagstiftning uppfylls vid byggnation och anläggande. Krav som ställs kan vara att miljöförorenad mark saneras eller att bullerskydd anordnas för att området ska vara lämpligt för aktuell byggnation.

Fördelning av kostnader för detaljplanens genomförande

Avtalet reglerar vilka kostnader som exploatören ska bära. Huvudprincipen är att denne ska bekosta samtliga anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Här inbegrips även åtgärder som ligger utanför detaljplaneområdet, samt kommunens nedlagda tid för att bistå i genomförandet på olika sätt.

Om den aktuella detaljplanen och exploateringen avser ett steg i en etappvis utbyggnad får exploateringsavtalet även avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående eller ersättning för åtgärder som kommer att genomföras i en kommande framtida etapp.



Exploateringstakt och tidpunkt för färdigställande

Avtalet reglerar färdigställandetidpunkter och när den allmänna platsmarken ska vara utbyggd.

Bygglov beviljas tidigast när VA- och gatanläggningar är färdigställda för berörd fastighet.

Marköverlåtelse, fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder

Avtalet reglerar vem som ansvarar för att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning för planens genomförande. All planlagd allmän platsmark ska överlåtas, eller om det är en samfällighetsförening, upplåtas, till huvudmannen utan ersättning. Överlåtelsen/upplåtelsen regleras i exploateringsavtalet och fullföljs vid en lantmäteriförrättning genom fastighetsreglering eller genom bildande av gemensamhetsanläggning. Avtalet reglerar även övriga marköverlåtelse och överenskommelser om fastighetsregleringar som är nödvändiga för planens genomförande.

Exploateringsavgift – Administration

Exploateringsavtalet reglerar även uttag av exploateringsavgift. Avgiften kan vara för olika moment där kommunen bistår exploatören alternativt har ett åtagande som inte omfattar myndighetsutövning men ändå krävs för att säkerställa en god kvalitet i genomförandet. Exploateringsavgiften är en överenskommelse om att ersätta kommunen till självkostnadspris för nedlagda arbetstimmar.

Exploateringsavgift tas även ut för exploatörens del i kostnader för att färdigställa den allmänna platsen inom detaljplanen.

Säkerhet och bankgaranti

En icke tidsbegränsad bankgaranti (ovillkorad on demand-garanti) ska alltid lämnas som säkerhet för genomförandet av detaljplanen motsvarande ett belopp som regleras i avtalet. Säkerheten ska vara inlämnad till och godkänd av Falkenbergs kommun senast 4 veckor innan detaljplanens antagande i kommunfullmäktige. Säkerheten återlämnas när exploateringsavgiften i sin helhet är erlagd. I när så bedöms tillräckligt kan även moderbolagsborgen användas.

Övriga administrativa frågeställningar

Exploateringsavtalet reglerar även övriga administrativa frågeställningar som exempelvis avtalets giltighet, tvister med anledning av avtalet, betalningstidpunkter mm.



4. Ansvar och uppföljning

Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd.

KSF/SBA – mark och exploateringsenheten ansvarar för att revidera dokumentet varje mandatperiod.