



# Riktlinjer för exploateringsavtal

**Policy**

**Program**

**Plan**

**>Riktlinje**

**Regler**

## Innehållsförteckning

<b>Definition</b> .....	<b>3</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>3</b>
<b>Syfte</b> .....	<b>3</b>
<b>Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll</b> .....	<b>4</b>
<i>Exploateringsområde</i> .....	4
<i>Kostnader för allmän plats inom planområdet</i> .....	4
<i>Ansvar för utbyggnation av gator och allmän plats</i> .....	4
<i>Marköverlåtelse/markpris</i> .....	4
<i>Vatten och avlopp samt andra ledningar</i> .....	4
<i>Lantmäteriförrättning</i> .....	4
<i>Tidplan</i> .....	4
<i>Etappvis utbyggnad</i> .....	4
<i>Medfinansieringsersättning avseende regional- och statlig infrastruktur</i> .....	5
<i>Gestaltning och utformning</i> .....	5
<i>Vite</i> .....	5
<i>Säkerhet</i> .....	5
<i>Överlåtelse</i> .....	5
<i>Giltighet</i> .....	5

## Definition

Plan- och bygglagens 1 kapitel § 4 ger följande definition av ett exploateringsavtal:

”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 infrastruktur.”

Ett exploateringsavtal upprättas av kommunen för att reglera genomförandet av en detaljplan på mark som ägs av byggherre eller fastighetsägare (nedan kallade ”exploatör”). Mark som ägs av ett kommunalägt bolag kan omfattas även av reglerna om exploateringsavtal. Exploateringsavtal ingås även då kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser för att säkerställa att dessa byggs ut i enlighet med detaljplanen.

## Bakgrund

I plan- och bygglagen 6 kap 39§ anges följande om exploateringsavtal:

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för:

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

När Lekebergs kommun, avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.

## Syfte

Syftet med ett exploateringsavtal är att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan en exploatör och en kommun för genomförande av en detaljplan. Av PBL 6 kap § 40 framgår vilka kostnader kommunen har rätt att få täckning för genomgående av exploateringsavtal:

”Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller 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. Åtgärderna 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.”

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område där det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

# Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll

## Exploateringsområde

Anger vilket område som primärt omfattas av avtalet.

## Kostnader för allmän plats inom planområdet

Projektering och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras bekostas av exploatören. Det kan även innebära åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av planen. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen.

## Ansvar för utbyggnation av gator och allmän plats

Exploateringsavtalet ska ange ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören för utbyggnation av gator och allmänna platser.

## Marköverlåtelser/markpris

Detaljplanen kan innebära att vissa marköverlåtelser kan komma att ske mellan kommunen och Exploatören.

Där kommunen blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

Vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark till en exploatör ska det vid överlåtelsetillfället aktuella marknadsvärdet gälla.

## Vatten och avlopp samt andra ledningar

Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur bekostas av exploatören. Dagvattenanläggningar anläggs och bekostas normalt av exploatören.

## Lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, upplåtelse av servitut, inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera kan komma att ske. Avtalet ska reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

## Tidplan

Kommunen och Exploatören ska samråda angående tidpunkt för utbyggnad av allmänplatsmark för att om möjligt samordna med byggnationen inom kvartersmark. Om möjligt ska en uppskattad tidplan tas fram.

## Etappvis utbyggnad

I enlighet med PBL 6 kap § 42 kan exploatören komma att få erlægga ersättning eller avgifter för åtgärder som genomförts före avtalets ingående om detaljplanen är ett steg i en etappvis utbyggnad med flera detaljplaner inom ett sammanhängande område. Motsvarande gäller även förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid etappvis utbyggnad.

## **Medfinansieringsersättning avseende regional- och statlig infrastruktur**

I tillämpliga fall kan exploateringsavtalet omfatta medfinansieringsersättning avseende byggande av infrastruktur som staten eller regionen ansvarar för.

## **Gestaltning och utformning**

I det fall gestaltningsprogram eller motsvarande finns eller tas fram i detaljplanen kan förverkligande av programmet regleras i exploateringsavtalet. Ansvar och kostnader för att följa programmet åligger exploatören.

## **Vite**

Kommunen kan komma att kräva förbehåll om vite för att säkerställa att åtgärder som exploatören enligt detaljplan ska genomföra verkligen blir utförda inom angiven tid.

## **Säkerhet**

Kommunen kan komma att ställa krav på ekonomisk säkerhet för att garantera exploatörens åtagande enligt exploateringsavtal. Vanligtvis ställs säkerhet genom att en bankgaranti överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas av kommunen.

## **Överlåtelse**

Ett exploateringsavtal får inte överlåtas av exploatören utan skriftligt medgivande av kommunen.

## **Giltighet**

En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

