

# Riktlinjer för exploateringsavtal

Antaget av Kommunfullmäktige 2017-06-26 (dnr 2015/248)

## Bakgrund

Den 1 januari 2015 infördes en ny bestämmelse (6 kap. 39 §) i plan- och bygglagen (PBL) som innebär att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal måste anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för dessa avtal. Grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal ska anges i riktlinjerna. (Lag 2014:900).

## Syfte

Syftet med riktlinjerna är att påvisa de utgångspunkter och mål som ska uppfyllas genom exploateringsavtalet. Grundläggande principer samt andra betydelsefulla förhållanden enligt ovan ska framgå. Genom dessa riktlinjer skapas förutsägbarhet och transparens vid exploateringar i kommunen.

Kommunstyrelsen har rätt att frångå dessa riktlinjer i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra detaljplanen.

## Definition av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i genomförandet av en detaljplan, avseende mark som inte ägs av kommunen.

Vad som får regleras i ett exploateringsavtal framgår av 6 kap. 40 § PBL.

Benämningen "exploatören" används i dessa riktlinjer som ett gemensamt begrepp för fastighetsägare.

Riktlinjerna gäller för detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015.

## Förutsättningar och grundläggande principer för exploateringsavtal

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal inom hela den geografiska kommunen, där mark som inte ägs av kommunen ska detaljplaneras.

Avtalsförhandlingar samt utformandet av exploateringsavtalet påbörjas i anslutning till att det kommunala detaljplanearbetet inleds.

Det ska i planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Detta ska kunna redovisas under samrådet.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av fastighetsägaren. Kommunen ingår inte exploateringsavtal med exploatör som inte äger marken.

Exploateringsavtalets giltighet ska villkoras av att kommunstyrelsen godkänner avtalet och att detaljplanen vinner laga kraft.

Alla ändringar av exploateringsavtalet ska göras skriftligen och godkännas av samtliga ingående parter.

Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

Exploateringsavtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse samt köpeskilling, ledningsrätter, servitut m.m.

Marköverlåtelser ska ske till aktuellt marknadsvärde.

Partsvilja, ansvarsfördelning samt respektive parts åtaganden ska tydligt framgå.

De åtgärder som anges får enbart avse sådana som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Exploateringsavtalet gäller fram tills dess att exploateringen är helt genomförd eller att detaljplanen upphävs eller ändras.

## Ansvar och kostnader

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar (vanligen vägar, busshållplatser, gång- och cykelvägar, vatten-, spill-, och dagvattennät) och iordningställer den allmänna platsmarken.

Kommunen bistår med en projektledare för att driva projekteringen och senare byggnationen av anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunen tar fram ett kostnadsestimat för utbyggnaden av gator och allmän platsmark som ska godkännas skriftligen av exploatören. Kostnaden ska fastställas i samband med projekteringen och ska bekostas av exploatören.

Exploatören erlägger ersättning för kommunens nedlagda tid enligt gällande timtaxa.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, d.v.s. exploatören ska erlägga ersättning motsvarande de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen ska genomföra och stå i rimlig proportion till den nytta som exploatören har av detaljplanen.

Eventuell inlösen av allmän platsmark ska ske enligt expropriationslagen.

Exploatören står för samtliga kostnader knutna till detaljplanens genomförande, inklusive eventuella kostnader för bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologiska utredningar.

Oförutsedda kostnader såsom åtgärder efter upptäckt av fornlämningar eller miljöföroreningar, ska bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för iordningställandet av kvartersmark och står för samtliga kostnader.

Exploatören ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningar samt lagfartskostnader.

Vid etappvis utbyggnad har kommunen rätt att ta ut ersättning för åtgärder som gjorts innan exploateringsavtalets upprättande.

### **Vatten-, spill- och dagvattennät samt andra ledningar**

Anläggningskostnaderna för vatten-, spill- och dagvattennät (vsd), tar kommunen ut i anläggningsavgift för respektive tomt, när förbindelsepunkt är ordnad, slutbesiktning är genomförd (för vatten-, spill- och dagvatten) och fastighetsägaren har informerats. I samband med detta börjar också de fasta avgifterna för vsd-nät att gälla. Alla avgifter tas ut i enlighet med den för tidpunkten gällande kommunala taxan.

För anläggningar, i de fall där kommunalt VSD-nät inte krävs, bekostar och ansvarar exploatören för dessa.

Vid behov av flytt av ledningar gällande infrastruktur, t.ex. el, tele och bredband, bekostas detta av exploatören.

### **Gator, gång-, cykel- och mopedvägar samt annan allmän platsmark**

Kommunen ansvarar för projektering och utförande av gång-, cykel-, och mopedväg (gcm-väg) och lokalgata samt annan allmän platsmark (exempelvis park, lekpark). Exploatören står för samtliga kostnader.

Det ska i exploateringsavtalet regleras vem som efter färdigställandet ansvarar för gator och gcm-vägar samt annan allmän platsmark och om dessa ska överlåtas till kommunen eller samfällighetsförening samt hur överlåtandet ska ske.

Kommunen har rätt att ta ut kostnader för allmänna anläggningar utanför planområdet om detta är av betydelse för planens genomförande.

Exploatören kan i särskilda fall komma att bekosta reparationer av vägar inom och utom planområdet som blivit sönderkörda på grund av exploatering. Kommunens ska redan under detaljplaneskedet och innan exploatering påbörjas redogöra för om särskilda fall för detta föreligger och i så fall ska en besiktning av väg göras innan exploatering påbörjas som bekostas av exploatören.

### **Begränsningar**

Kommunen får inte ta ut kostnader i exploateringsavtalet för byggnadsverk för vård, skola eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

Kommunen får inte ställa särkrav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper.

### **Säkerhet**

Vitesklausuler ska användas för att säkerställa exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet.

Exploatören ska, innan kommunen påbörjar projektering av de allmänna anläggningarna, lämna en säkerhet, t.ex. en bankgaranti, pantbrev på fastighet eller moderbolagsborgen, vilken ska motsvara exploatörens finansiella åtagande i enlighet med exploateringsavtalet.