

# Riktlinjer för exploateringsavtal

Framtagen av: Mark- och exploateringsavdelningen

Antagen av kommunfullmäktige: 2017-04-12 § 55



LILLA EDETS  
KOMMUN



## Innehåll

Riktlinjer för exploateringsavtal.....	3
Lagen .....	3
Syfte .....	3
Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för exploateringsavtal .....	3
Intresseanmälan för planläggning.....	4
Exploateringsavtal .....	4
Utgångspunkter för exploateringsavtal.....	4



## Riktlinjer för exploateringsavtal

Kommunfullmäktige är kommunens övergripande mark- och bostadspolitiska organ. På kommunfullmäktiges uppdrag ska kommunstyrelsen bland annat leda och samordna översiktlig planering av mark och vatten, detaljplanering samt mark- och bostadspolitiken.

Exploateringsavtal innehåller överenskommelse mellan kommunen och exploatören för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av en detaljplan när exploatören äger marken.

### Lagen

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. 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.

### Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra hur kommunen arbetar med exploateringsavtal i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL). Den situation som krävet på riktlinjer omfattar är då en exploatör vänder sig till kommunen och önskar planlägga mark för ett eget projekt där exploatören äger marken.

## Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för exploateringsavtal

Handläggningsrutinerna beskriver hur kommunen formellt handlägger en inkommen intresseanmälan, bedömningskriterier vid utvärdering av inkommen intresseanmälan och vem som fattar beslut om exploateringsavtal.

För att få uppföra ny bebyggelse krävs oftast att en detaljplan finns över området vilken reglerar vad och hur mycket som får byggas. Ett exploateringsavtal är kopplat till genomförandet av en detaljplan.



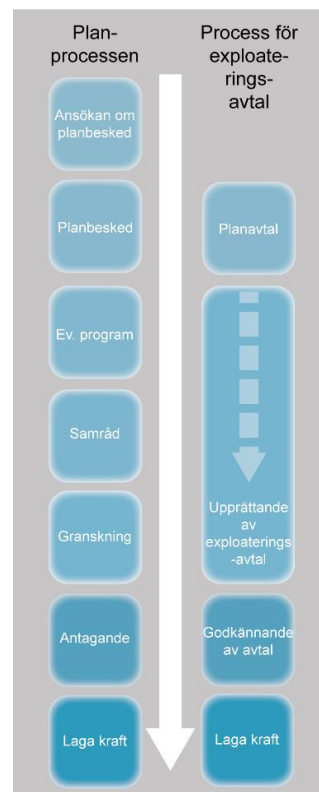
## Intresseanmälan för planläggning

Om en exploatör vill uppföra ny bebyggelse på egen mark ska en skriftlig ansökan om planbesked göras till kommunens mark- och exploateringsavdelning. Beslut om planbesked fattas av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen ska fatta beslut inom fyra (4) månader från det att fullständig ansökan inkommit till mark- och exploateringsavdelningen. Om positivt planbesked ges ska ett planavtal tecknas där exploatören åtar sig bekosta det arbete, och de utredningar som krävs, för att detaljplanen ska kunna antas.

## Exploateringsavtal

När planarbetet påbörjats inleds avtalsförhandlingar mellan kommunen och exploatören i syfte att teckna ett exploateringsavtal vilket ska reglera genomförandet av detaljplanen.

Senast inför granskning av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som detaljplanen antas. Om större ändringar av projektets omfattning sker under detaljplanläggningen kan också omfattningen på exploateringsavtalet ändras. Beslut om exploateringsavtal ska fattas av kommunstyrelsen.



Figur 1. Process för exploateringsavtal

## Utgångspunkter för exploateringsavtal

Exploateringsavtal anpassas utifrån varje områdes unika förutsättningar men utifrån följande utgångspunkter:

- Mark som anges som allmän platsmark i detaljplanen överläts till huvudmannen utan ersättning.
- Exploatören bekostar projektering och byggnation av infrastruktur och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras i förhållande till den byggrätt som detaljplanen medger.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och/eller arkeologi med mera som krävs för detaljplanens genomförande.
- Eventuella kostnader för fastighetsbildning såsom fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar, bekostas av exploatören.
- Exploatören bekostar anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur, samt eventuell flytt av ledningar.
- Exploatören ska tillse att gemensamt hämtställe för bostädernas avfall ordnas.
- Exploatören ska bidra med någon form av kulturell utsmyckning inom området.
- Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen