

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

## RIKTLINJE

### Riktlinje för exploateringsavtal i Sala kommun

#### 1. INLEDNING

Lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) anger att om en kommun avser ingå exploateringsavtal ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal.

##### 1.1 Syfte

Syftet med riktlinjerna för exploateringsavtal är att tydliggöra hur Sala kommun ska arbeta med exploateringsavtal.

##### 1.2 Utgångspunkt för exploateringsavtal

Utbyggnaden av Sala kommun utgår från kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplaner samt detaljplaner som visar möjligheter för framtida utveckling av kommunen. De utgör en viktig grund för allt planeringsarbete som rör bebyggelse, trafikstruktur och miljö.

Översiktsplanerna för Sala kommun och stadens utveckling innehåller färdriktningen mot framtidsbilden av ett långsiktigt hållbart samhälle ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt hänseende och en attraktiv kommun.

Aktuell strategisk plan som behandlar frågor om befolkning och arbetstillfällen i kommunen utgör också utgångspunkt för exploateringsavtal. Samverkan ska ske med näringslivet i hela kommunen.

#### 2. RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

##### 2.1 Vad är ett exploateringsavtal?

Lag (2014:900) om ändring av plan- och bygglagen (2010:900) definierar ett exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen (2014:900, 4 §).

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. 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 (2014:900, 6 kap. 39 §).

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

Exploateringsavtal får avse åtaganden för en byggherre eller en 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 åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen (2014:900, 6 kap. 40 §).

Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta bygnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla (2014:900, 6 kap. 41 §).

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad (2014:900, 6 kap. 42 §).

## **2.2 Handläggning av exploateringsavtal**

Sala kommun utarbetar exploateringsavtal i samband med detaljplanering.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden men även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

## **2.3 När tecknas ett exploateringsavtal?**

I Sala kommun tecknas ett exploateringsavtal mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. När ett detaljplanearbete påbörjas startar kommunen också avtalsförhandlingar med syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa att detaljplanen genomförs.

Senast inför samråd av detaljplanen ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll redovisas av kommunen.

Inför detaljplanens antagande ska förhandlingarna vara slutförda och parterna ska teckna ett exploateringsavtal före eller samtidigt som detaljplanen antas. Finns inte ett exploateringsavtal färdigt kan inte detaljplanen antas. Vid större ändringar av projektets omfattning under detaljplanläggningen kan också omfattningen av exploateringsavtalet ändras.

## **2.4 Vad regleras i ett exploateringsavtal?**

De frågor som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras ska finnas med i exploateringsavtalet, vilket innebär hur ansvar och kostnader ska regleras mellan exploatören och andra intressenter. Dessa kan vara kommunen eller exempelvis samfällighetsföreningar.

Exploateringsavtalet reglerar också villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Främst handlar det om mark för att tillgodose behovet

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

av allmän platsmark och kommunens behov av mark för till exempel vård, skola, omsorg och annan kommunal service.

Innehållet i exploateringsavtalet anpassas till varje enskilt fall för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Kostnader för att ta fram en detaljplan över området regleras i ett plankostnadsavtal.

## **2.5 Riktlinjer för kostnader, ansvarsfördelning och omfattning**

### *2.5.1 Kostnader och ansvar inom planområdet*

*Detaljplaneläggning:* Exploatören står för samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar. Ett plankostnadsavtal ska tecknas.

*Gator och allmän platsmark:* Exploatören bekostar projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som bekostar och ansvarar för drift och underhåll. Där kommunen eller en samfällighet blir ansvarig för allmän platsmark ska exploatören överlåta eller upplåta marken utan ersättning.

*Vatten och avlopp samt andra ledningar:* Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur. Exploatören bekostar också dagvattenanläggningar som krävs för projektet.

*Övriga frågor, i enlighet med detaljplan:* Exploatören ansvarar för och bekostar exempelvis utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

*Gestaltning och utformning:* Ifall ett gestaltungsprogram eller liknande finns eller tas fram vid detaljplaneringen ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

### *2.5.2 Kostnader utanför planområdet*

Exploatören kan komma att behöva bekosta åtgärder utanför planområdet om det behövs för att genomföra detaljplanen. Det kan exempelvis handla om projektering och byggnation av gator, gång- och cykelvägar och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet.

### *2.5.3 Fastighetsbildning*

Kostnader för fastighetsbildning så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar o.s.v. söks och bekostas av exploatören.

Kommunstyrelsens förvaltning  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och utvecklingsenheten

#### *2.5.4 Övrigt*

Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut o.s.v. samt tillträde.

#### *2.5.5 Säkerställande av avtal*

I exploateringsavtalet ska avtalets genomförandetid och giltighet säkerställas. Även hur en eventuell överlåtelse av exploateringsavtalet till en annan exploatör hanteras ska finnas med i avtalet.

Kommunen ska kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

I avtalet kan även vitesförpliktelser för de fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidsplan finnas med.