



KALIX KOMMUN

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

2024-11-26

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställd	Beslutsinstans
Riktlinjer för exploateringsavtal	Riktlinjer	2025-02-10 § 46	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig	Version	Senast reviderad	Giltigt till
Teknisk försörjning, Samhällsbyggnadsförvaltningen	1		Tills vidare

Bakgrund

Sedan 1 januari 2015 är det enligt plan- och bygglagen (PBL) krav på att en kommun som avser att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, ska anta riktlinjer för hur avtalen ska utformas. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, eventuell medfinansieringsersättning och andra förhållanden för att underlätta bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjerna.

Exploatör används i dessa riktlinjer som ett begrepp för byggherre, byggaktör och fastighetsägare.

Exploateringsområde används i dessa riktlinjer som ett begrepp för ett avgränsat område som ska detaljplanläggas.

Syfte

Det övergripande syftet med riktlinjer för exploateringsavtal är att visa kommunens utgångspunkter och mål för sådana avtal och därmed skapa tydliga spelregler kring exploateringsavtalets utformning och innehåll, t.ex. när ansvar ska klargöras och fördelas, avtalet genomförs och kostnader och intäkter fördelas. Riktlinjerna skapar transparens och tydlighet vilket i sin tur bidrar till ökade förutsättningar för aktörer att etablera sig på marknaden.

Exploateringsavtalets syfte är att säkerställa genomförande av en detaljplan. Avtal kan tecknas innan detaljplan antagits men kräver, för sin giltighet, att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Definition

Definitionen av exploateringsavtal anges i PBL 1 kap. 4 §:

”avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning 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 transportinfrastruktur”.

Ett exploateringsavtal förutsätter alltså att marken inte ägs av kommunen, till skillnad från ett markanvisningsavtal som förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen.

PBL 6 kap. 40-42 §§ innehåller bestämmelser som reglerar innehållet i exploateringsavtal. Dessa bestämmelser anges att ett exploateringsavtal får avse åtagande 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. Sådana åtgärder ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till byggherrens eller fastighetsägarens nytta av planen.

Kommunens handläggning vid exploateringsavtal och detaljplanprocessen

En exploatör som vill ändra befintlig markanvändning ansöker om planbesked hos Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunen ska då ta ställning till om ett detaljplanearbete ska inledas. Om kommunen lämnar positivt planbesked med syfte att påbörja ett planarbete ska ansökan prövas enligt PBL.

Innan planarbetet påbörjas tecknas vanligtvis ett plankostnadsavtal med exploatören som hanterar kostnaderna för att ta fram detaljplanen. I sådant fall tillkommer ingen planavgift i samband med framtida bygglov. Om kommunen begär det ska ett föravtal tecknas mellan exploatör och kommun i samband med att detaljplanearbetet påbörjas. Föravtalet syftar till att i ett tidigt skede och på ett övergripande sätt reglera principerna om utbyggnad och finansiering av allmän platsmark samt ansvarsfördelning mellan kommun och exploatör. På så vis blir det lättare för exploatören att tidigt uppskatta framtida kostnader.

Att ingå föravtal och exploateringsavtal sker parallellt med att detaljplanen tas fram. Där ska parternas betalningsvillkor för genomförandet av detaljplanen specificeras. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtal beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Ett undertecknande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera kommunens och exploatörens åtaganden och ansvar för bland annat kostnader hänförliga till exploateringen.

Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Detta ska regleras i ett exploateringsavtal

- Fördelning av kostnader och intäkter, se avsnitt nedan.
- Exploateringsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden
- Förfarande vid tvist
- Eventuell överlåtelse av mark mellan exploatören och kommunen för till exempel allmänna platser, samt kvartersmark för social service som förskola, skola och liknande

Exploateringsavtalet giltighet ska villkoras av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft.

Fördelning av kostnader och intäkter

Som huvudregel är det de exploatörer som har nytta av detaljplanen som ska bekosta:

- alla utredningar och projekteringar
- utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen
- omläggning av ledningar, anläggande av vatten- och avloppsanläggningar, anslutning till vatten och avlopp, el och fjärrvärme.
- fastighetsbildning

Medfinansieringsersättning

Om kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning. I samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig då exploatören att betala för en del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg. Exploateringsavtal reglerar medfinansieringsersättning under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som berörs kan antas öka i värde.

Detta kan regleras i ett exploateringsavtal

- Bebyggelsens utformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning m.m.
- Ekonomisk säkerhet och/eller vitesklausul för avtalets fullföljande
- Skydds- och säkerhetsåtgärder
- Tidsplanering kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
- Exploateringsens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande

Överlåtelse av exploateringsavtal

Exploatören får inte överlåta exploateringsavtalet till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Som underlag till ett eventuellt medgivande om överlåtelse av exploateringsavtal ska exploatören överlämna material som styrker överlåtelser av marken och att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande ägare.