



Nordmalings  
kommun

# Riktlinjer för exploateringsavtal

Nordmalings kommun

<b>Dokumenttyp</b> Riktlinje	<b>Diarienummer</b> 2019-084-251	<b>Fastställt</b> KF 2019-04-08 § 126
<b>För revidering ansvarar</b> Samhällsbyggnadschef	<b>Uppföljning och tidplan</b>	<b>Dokumentet gäller</b> Tillsvidare
<b>Dokumentet gäller till och med</b>		



## **Innehållsförteckning**

1	Bakgrund .....	3
2	Riktlinjer.....	3
3	Exploateringsavtalets innehåll.....	4
4	Säkerhet.....	4



## 1 Bakgrund

I Plan- och bygglagen 39 – 42 § kapitel 6 ställs krav på att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenser av att ingå exploateringsavtal.

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga processen och ge vägledning, både i den kommunala handläggningen och för exploatörer. Ett exploateringsavtal ingås mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare som vill bebygga sin fastighet men som förutsätter en ny detaljplan. Till skillnad från markanvisningsavtal är kommunen vid ingående av exploateringsavtal inte markägare i området. Exploateringsavtal kan upprättas både på initiativ av kommunen, en fastighetsägare eller av en byggherre. Ett exploateringsavtal upprättas i varje geografiskt område där det behövs för att säkerställa genomförande av en detaljplan. Exploateringen ska överensstämma med översiktsplanen, bostadsförsörjningsprogram och andra kommunala program/riktlinjer.

Kommunen har dock rätt att frånga riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Riktlinjerna beslutas av kommunfullmäktige.

## 2 Riktlinjer

Här anges de riktlinjer som kommunen avser att följa vid upprättande av exploateringsavtal. Innan antagande av detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal.

- Om projektet inte fullföljs ska exploatören ersätta kommunen för nedlagda kostnader.
- De exploatörer som har nytta av detaljplanen finansierar plankostnaderna.
- Exploatören bekostar de åtgärder som är nödvändiga för att kunna genomföra detaljplanen. Kostnadens storlek avgörs av hur stor nytta exploatören har av detaljplanen.
- Vid etappvis utbyggnad kan kostnaderna fördelas mellan etapperna och efter vad som är rimligt i förhållande till den nytta exploatören har av detaljplanen.
- Utförande av allmän plats ska följa den kommunala standard som finns i kommunen.
- Exploatören bekostar erforderliga utredningar, såsom bullerutredning, geoteknisk utredning, arkeologisk utredning, markmiljöundersökning samt ev. efterföljande åtgärder, t.ex. bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologisk utgrävning m.m.
- Exploatören förväntas bekosta den fastighetsbildning som krävs.



### **3 Exploateringsavtalets innehåll**

Exploateringsavtalet ska reglera

- avtalsområdets avgränsning
- parternas åtaganden
- fördelning av ansvar och kostnader för exploaterings genomförande, exempelvis avseende projektering och eventuell utbyggnad av allmänna gator
  - frågor av administrativ karaktär, exempelvis garantiåtaganden och säkerställande av framtida förvaltning

Vid behov regleras även

- eventuell etappindelning
- exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- ekonomisk säkerhet för avtalets fullföljande
- tekniska egenskaper av byggnad om det behövs för att säkerställa skydd mot störningar eller skydda särskilt värdefulla områden
- krav på gestaltning om det finns stöd för det i detaljplanen
- plankostnader i separat avtal vid mer övergripande detaljplanarbeten
- ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad

Exploateringsavtalets giltighet är beroende av följande villkor i exploateringsavtalet:

- exploateringsavtalets giltighet villkoras av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft.
- exploateringsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.
- avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande.

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Åtagandena avser inte åtgärder som kommunen har en skyldighet att enligt lag tillhandahålla. Självkostnadsprincipen ska tillämpas, vilket betyder att då ersättning eller avgift begärs ska beloppet motsvara de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

### **4 Säkerhet**

Om exploatören åsidosätter sina åtaganden enligt exploateringsavtalet har kommun eller berörd samfällighetsförening rätt att utföra arbetet på exploatörens bekostnad. Som garanti för avtalets fullföljande kan kommunen därför begära att exploatören ställer lämplig säkerhet. Säkerheten kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, spärrat bankkonto eller likvärdigt. Säkerheten ska i första hand gälla utan begränsning i tid. Det är kommunen som i varje enskilt fall bedömer vilken typ och omfattning av säkerhet som krävs. Säkerheten ska överlämnas till kommunen innan beslut om godkännande av exploateringsavtal fattas.