



Riktlinjer för exploateringsavtal

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt	Beslutsinstans
Styrande dokument	Riktlinjer	2019-02-26	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig		Giltig till	
Kommunstyrelsen		Tills vidare	
Dokumentinformation	Dnr 256/2018		



Riktlinjer för exploateringsavtal för Arvidsjaur kommun

Fastställda av kommunfullmäktige 2019-02-26 § 12

Bakgrund

I Plan- och bygglagen ställs krav på att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sådana avtal (PBL 6:39).

Plan- och bygglagen innehåller också en legaldefinition för vad som utgör ett exploateringsavtal; ”*exploateringsavtal: 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,*” (PBL 1:4)

Detta innebär motsatsvis att om kommunen äger all den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal och då gäller inte lagstiftningen om exploateringsavtal eller dessa riktlinjer.

Plan- och bygglagen reglerar också vad som får omfattas av ett exploateringsavtal:

40 § 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. Åtgärdena ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Lag (2017:181).

41 § Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

Lag (2014:900).

42 § 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 eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

Lag (2017:181).

Den som ansvarar för utbyggnaden av ett exploateringsområde benämns *exploatör*. Det är oftast fastighetsägaren som är exploatör, men det kan även vara en annan byggherre som genom avtal med fastighetsägaren har rätt att driva ett exploateringsprojekt på dennes mark.



Riktlinjer för exploateringsavtal för Arvidsjaur kommun

Fastställda av kommunfullmäktige 2019-02-26 § 12

Allmänt

När Arvidsjaur kommun avser att ingå exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla. Kommunen har dock rätt att frånga riktlinjerna om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Exploateringsavtal ska ingås i alla ärenden inom Arvidsjaur kommun där det behövs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

De åtgärder som behövs på grund av en exploatering ska belasta exploateringsprojektet. Det betyder att exploitören ska bekosta de åtgärder som är till nytta för exploateringen. Detta kan avse åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder såsom bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologiska utredningar. När kommunen själv inte är exploitör regleras fastighetsägarens deltagande i nödvändiga åtgärder genom exploateringsavtal.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privat ägd mark avser kommunen också att inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförande av planen. Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll.

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggherren eller fastighetsägaren har av detaljplanen.

Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på byggherrens bekostnad. Utbyggnaden sker till självkostnadspris och fördelas vid behov mellan byggherrar, enligt reglerna om gatukostnader i PBL. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att byggherren överlåter allmän plats till kommunen utan ersättning.

Vid enskilt huvudmannaskap utför byggherren utbyggnad av allmän plats och anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning utan ersättning. Byggherren ansvarar för samordning med eventuell befintlig gemensamhetsanläggning.

Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande.

Säkerhet

Om exploitören åsidosätter sina åtaganden enligt exploateringsavtalet har kommun eller berörd samfällighetsförening rätt att utföra arbetet på exploitörens bekostnad. Som garanti för avtalets fullföljande kan kommunen därför begära att exploitören 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.
