

# RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL I EMMABODA KOMMUN



Emmaboda  
kommun

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Dokumentinformation .....	3
1. Inledning.....	3
2. Syfte.....	3
3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden .....	3
4. Utgångspunkter och mål .....	4
5. Detaljplaneprocessen.....	4
6. Principer för exploateringsavtal .....	5
7. Principer för fördelning av kostnader .....	7
8. Kontaktuppgifter.....	8

## DOKUMENTINFORMATION

Dokumenttyp Riktlinjer	Dokumentnamn Riktlinjer för exploateringsavtal i Emmaboda kommun	Fastställd/Upprättad KF/2023-10-30 §93	Senast ändrad KF/2023-10-30 §93 Dnr KS/2023:318
Dokumentansvarig Samhällsutvecklings- avdelningen	Beslutande Instans Kommunfullmäktige	Laghänvisning Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 39§	Giltighetstid Tills vidare
Dokumentinformation I Emmaboda kommun syftar riktlinjerna till att skapa en tydlighet kring de förutsättningar och de krav som kommunen ställer vid exploatering av privatägd mark. Riktlinjerna beskriver villkoren för upprättande av exploateringsavtal och ger en tidig bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal med kommunen.			

## 1. INLEDNING

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en kommun som har för avsikt att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, anta riktlinjer för sådana avtal. Av riktlinjerna ska framgå grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med en kommun. Riktlinjerna är vägledande och kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna om det finns särskilda skäl för det.

*Riktlinjer för exploateringsavtal* publiceras på kommunens hemsida. Uppföljning av dessa riktlinjer sker löpande. Översyn sker minst en gång per mandatperiod. Ansvarig för detta är samhällsutvecklingsavdelningen. Beslut om revidering och uppdatering av dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal* fattas av kommunfullmäktige.

## 2. SYFTE

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet kring de förutsättningar och de krav som kommunen ställer vid exploatering av privatägd mark. Riktlinjerna beskriver villkoren för upprättande av ett exploateringsavtal.

Riktlinjerna anger kommunens grundläggande principer för fördelning av ansvar, kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. De beskriver även avtalsprocessen.

## 3. BEGREPPSDEFINITIONER OCH FÖRTYDLIGANDEN

### *Exploateringsavtal*

Enligt 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen (210:900) avser ett exploateringsavtal ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

### *Exploatör*

Med exploatör avses i dessa riktlinjer en byggherre, byggaktör eller en fastighetsägare med vilken kommunen ingått eller avser att ingå ett exploateringsavtal.

### *Exploateringsområde*

Med exploateringsområde avses i dessa riktlinjer det geografiska område som exploateringsavtalet reglerar.

### *Medfinansieringsersättning*

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska fastighetsägare eller exploatör medfinansiera kommunens åtaganden om de är till nytta för den kommande exploateringen.

### *Plankostnadsavtal*

Plankostnadsavtalet reglerar kommunens åtagande att upprätta en detaljplan samt exploatörens skyldigheter att bekosta kommunens arbete.

## 4. UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

Kommunen har ett ansvar för hur Emmaboda ser ut idag och utvecklas i framtiden. Det är kommunen, som genom sitt ansvar för planläggning, beslutar om markens användning och bebyggelsens utformning. Upprättandet av en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (2010:900).



Emmaboda kommun ingår exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Innehållet i exploateringsavtalet ska anpassas till varje enskilt fall. Kommunens och exploatörens gemensamma mål samt ansvarsfördelning för kostnader och genomförandet av detaljplanen ska regleras i exploateringsavtalet.

Samhällsutvecklingsavdelningen, upprättar exploateringsavtal och övriga markavtal samt ansvarar för upprättandet av detaljplaner. Kommunfullmäktige har det övergripande ansvaret att anta detaljplaner.

Överlåtelse av exploateringsavtal på annan part får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

## 5. DETALJPLANEPROCESSEN

### **Initiering av exploatering av mark och ansökan om planbesked**

En exploatör som vill utveckla sin egen mark ansöker hos samhällsutvecklingsavdelningen om detaljplanläggning av området. Detaljplaneprocessen inleds normalt genom att exploatören lämnar in en ansökan om planbesked.

Ansökan om planbesked ska lämnas in skriftligt och innehålla exploatörens namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter. En beskrivning av det huvudsakliga ändamålet, omfattning och karaktär på byggnader och/eller anläggningar samt en kartskiss på det aktuella området. Kommunen bereder ansökan och dess bedömning grundar sig i plan- och bygglagens bestämmelser om när en detaljplan ska upprättas. Utifrån detta görs en avstämning mot översiktsplanen, eventuell gällande detaljplan och annat planeringsunderlag.

Kommunens ställningstagande ska lämnas inom fyra (4) månader. Kvaliteten på den inlämnade ansökan är avgörande för handläggningstiden.

### **Plankostnadsavtal**

Innan arbetet med detaljplanen börjar skriver kommunen vanligen ett plankostnadsavtal med exploatören. I plankostnadsavtalet regleras bland annat kommunens kostnader för framtagande av detaljplaner. Därmed tillkommer inte någon planavgift när man senare ansöker om bygglov. Ersättningen beräknas enligt kommunens taxa.

### **Exploateringsavtal**

Kommunen bedömer före eller under detaljplaneskedet om ett exploateringsavtal ska tecknas med exploatören. Bedömningen sker utifrån den enskilda detaljplanens förutsättningar.

Utöver exploateringsavtal kan ytterligare avtal förekomma beroende på projektets komplexitet. Det kan exempelvis röra sig om markupplåtelse, VA-avtal, överenskommelse om fastighetsreglering, eller avtal angående annan infrastruktur.

Att planera ett nytt område är ett omfattande arbete. Det är många intressen som vägs mot varandra och under resans gång framkommer ofta ny kunskap som påverkar detaljplanen. Det är därför viktigt att komma ihåg att kommunen inte kan garantera vare sig byggrätter eller att detaljplanen slutligen vinner laga kraft.



*Bild ovan: Förenklad process för en ny detaljplan*

## **6. PRINCIPER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL**

Exploateringsavtal upprättas när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan inom kommunen. Det gäller t.ex. om detaljplanen berör allmän plats, innebär komplicerade genomförandefrågor, om medfinansieringsersättning ska erläggas eller om detaljplanen ger upphov till ekonomiska åtaganden som inte täcks av de kommunala taxorna. Det innebär att exploateringsavtal normalt ingås med exploatörer som berörs av nya eller ändrade detaljplaner som medför nya byggrätter och/eller omfattande markregleringar.



I avtalet fastställs gemensamma mål, ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter vid genomförande av detaljplanen mellan kommunen och exploatören. Syftet med avtalet är att på ett tidigt stadium och på ett övergripande sätt reglera ansvar och kostnader för detaljplanen och genomförandet och att krav i exempelvis byggnads-, VA- och miljölagstiftning uppfylls. På så vis blir det lättare för exploatören att tidigt uppskatta framtida kostnader.

Avtalen är olika omfattande beroende på projekt och kan omfatta allt från planering till utbyggnad och besiktning. I exploateringsavtalet ska den preliminära tidplanen för utbyggnad framgå. Kommunen är som regel huvudman för allmän platsmark. Exploateringsavtalet ska vara villkorat med att detaljplanen får laga kraft.

Exploateringsavtalet ska normalt reglera:

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till exploateringsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Exploateringsbidrag/gatukostnad.
- Frågor av administrativ karaktär, exempelvis garantiåtaganden och säkerställande av framtida förvaltning
- Villkor för överlåtelse av exploateringsavtalet och avtalets giltighet
- Hänvisning till gällande riktlinjer, t.ex. bostadsförsörjningsprogram.
- Medfinansieringsersättning.

Vid behov regleras även:

- Exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Ekonomisk säkerhet för avtalets fullbordan
- Etappindelning
- Marköverlåtelser
- Kommunens krav på standard och utformning av allmän plats
- Principer för gestaltning avseende utformning av byggnader och allmän platsmark
- Vitesförpliktelser
- Övriga nödvändiga åtgärder

## 7. PRINCIPER FÖR FÖRDELNING AV KOSTNADER

### **Kostnadsfördelning detaljplanläggning m.m.**

Kostnader för detaljplanläggning ska som huvudregel finansieras av exploatören. För kommunens arbete, så som utredning, projektering, samordning och granskning ska exploatören ersätta kommunen enligt vid var tid gällande och av kommunen beslutade timpriser eller taxa. I de fall kommunen anlitar konsulter ska exploatören ersätta den faktiska konsultkostnaden. Avbruten planläggning ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning.

Åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan exploatör och exploatör.

### **Kostnadsfördelning infrastruktur**

Exploatören ska bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploatören kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet om de är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Ersättning avseende anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erlaggs enligt särskild taxa.

### **Marköverlåtelse**

Den mark som i detaljplanen lagts ut för allmän plats där kommunen är huvudman ska med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) överlåtas till kommunen. Ersättning för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmänt ändamål ska bestämmas i enlighet med expropriationslagen (1972:719). Kommunen finansierar utgifterna för markförvärvet genom tecknande av exploateringsavtal eller tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna. Mark som överlåts till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföreningar, hinder i mark, ledningar, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer. För mark som överlåts från kommunen till exploatören ska ersättningen bestämmas enligt marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

### **Kostnadsfördelning övriga åtgärder**

Exploateringsavtalet ska reglera om exploatören ska utföra och/eller bekosta övriga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder:

- All exploatering inom kvartersmark och därmed förknippade kostnader så som projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, sanering, dagvattenhantering, byggsamordning, bygglovsavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande eller anslutningsarbeten på allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.
- Anslutningsavgift för fjärrvärme, el och fiber samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Om inte annat avtalas, fastighetsbildningskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.
- Bullerdämpande åtgärder, skydds- och säkerhetsåtgärder, arkeologiska utredningar m.m.

### **Utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark**

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet.



## 8. KONTAKTUPPGIFTER

Det finns olika sätt att kontakta kommunen för en begäran om planbesked eller anmäla intresse för att upprätta ett exploateringsavtal eller plankostnadsavtal. Det går att kontakta kommunen via mail, telefon och brev.

Övrig information se [www.emmaboda.se](http://www.emmaboda.se)

**E-postadress:** [kommunen@emmaboda.se](mailto:kommunen@emmaboda.se)

**Telefon:** 010-353 10 00

**Adress:** Emmaboda kommun, Samhällsutvecklingsavdelningen, Box 54, 361 21 EMMABODA

**Kontaktperson:** kommunens samhällsplanerare eller mark- och exploateringshandläggare

