

Heby kommuns författningssamling

Kommunstyrelsen



ISSN 2000-043X

**HebyFS
2016:14**
Infördes i
författnings-
samlingen den
16 juni 2016

Riktlinjer för exploateringsavtal

Kommunstyrelsen beslutade¹ den 7 juni om dessa riktlinjer.

Ett exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen som: ” (...) ett avtal om genomförande av en detaljplan 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 ingås när en exploatör äger marken för att säkerställa att exploatören genomför detaljplanen och fullföljer sina åtaganden mot kommunen och mot fastighetsägare. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för exploatering, respektive parts ansvar samt fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner.

Tidsplan för exploatering

Kommunen och exploatören enas om en tidsplan för exploateringen.

Utbyggnad av nödvändig infrastruktur

Huvudprincipen är att exploatören bygger ut och bekostar utbyggnaden av allmänna platser, så som gator, cykelvägar och digital infrastruktur inom planområdet. Exploatören bekostar som regel även utbyggnaden av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Exploatören ska endast bekosta anläggningar i den mån anläggningarna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras samt i den utsträckning som anses skäligt i förhållande till vilken nytta exploatören får av detaljplanen. Kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatören regleras i exploateringsavtalet.

Utbyggnaden av VA-ledningar sköts normalt av kommunen men kan även genomföras av exploatören efter överenskommelse. Vid utbyggnad av planområdet ska utformning och krav följa det som anges i detaljplanen samt gällande regelverk. Kommunen anvisar förbindelsepunkter för vatten- och avloppsledningar om exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid exploatering utanför tätorterna kan det i vissa fall finnas möjlighet att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I sådana fall ska ett separat avtal upprättas där detta regleras.

Kommunalt huvudmannskap

Kommunen äger och sköter drift av allmänna platser så som gator, vägar, parker och torg om inget annat anges. Kommunen erhåller dessa markområden utan kostnad efter att detaljplanen vunnit lagakraft och utbyggnad skett om ingen annan överenskommelse görs.

¹ Ks § 105/2016.

Gemensamhetsanläggningar

I de fall gemensamhetsanläggningar ska bildas, exempelvis vid exploatering utanför tätorterna, ansvarar exploatören för bildandet av dessa och ansökan till Lantmäteriet/inskrivningsmyndigheten.

Projekteringskostnader

Exploatören bekostar samtliga projekteringskostnader inom planområdet.

Förrättningskostnader

Exploatören bekostar samtliga förrättningskostnader inom planområdet.

Bindningstid

Exploateringsavtal gäller tills det att utbyggnaden av exploateringsområdet färdigställts.

Överlåtelse av exploateringsavtal

Det är inte tillåtet att överlåta avtalet utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelse till dotterbolag eller produktionsbolag inom koncernen kan överlåtelsen i regel godkännas.

Rätt att frågå riktlinjerna

Om det föreligger starka skäl kan riktlinjerna i enskilda fall frångås. Beslut om detta fattas av ansvarig nämnd.

Beredning och handläggning av exploateringsavtal

Kommunens Mark- och planeringsenhet bereder och handlägger exploateringsavtal. Beslut om att ingå exploateringsavtal tas av ansvarig nämnd. Avtalsförhandlingar pågår med fördel parallellt med en planprocess.

Dessa riktlinjer träder i kraft den 9 juni 2016

Marie Wilén
Kommunstyrelsens ordförande

Iris Björkman
Samhällsplanerare