

Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagna av kommunfullmäktige 2019-05-23, § 82

Reviderade av kommunfullmäktige 2025-05-22, § 103

Ersätter tidigare antagna riktlinjer om exploateringsavtal 2015-05-18, § 82



Riktlinje

Talar om hur man i normalfallet
bör hantera en fråga.

Innehållsförteckning

Riktlinjer för exploateringsavtal	1
Bakgrund och syfte	3
Exploateringsavtal.....	3
Kostnader för framtagande av detaljplan	3
Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	3
Kostnaden för vatten och avlopp.....	4
Medfinansieringsersättning	4
Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader.....	4
Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.....	4
Trygghetsbostäder	4
Upplåtelseformer	4
Uthyrning av bostäder för kommunala behov.....	5
Förmedling av bostäder genom kommunens tomt- och bostadskö.....	5
Överlåtelse av avtal	5
Områdesspecifika förutsättningar	5
Tillvägagångssätt	5

Bakgrund och syfte

Exploateringsavtal har sedan den 1 januari 2015, definierats i PBL (plan- och bygglagen 2010:900) som

”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”

Att riktlinjer för exploateringsavtal ska finnas i en kommun regleras i plan- och bygglagen 6 kap, 39-42 §.

Syftet med riktlinjerna är att beskriva Härryda kommuns utgångspunkter och mål för exploateringsavtal för att fastighetsägare ska få kännedom om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med detaljplaneprocessen och i samband med genomförandet av detaljplaner.

Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd eller kommunfullmäktige som ingår exploateringsavtal får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Riktlinjerna gäller oavsett om det är kommunen eller fastighetsägaren som arbetar fram detaljplanehandlingar.

I samband med antagande av dessa riktlinjer upphör tidigare antagna riktlinjer från 2015-05-18 att gälla.

Exploateringsavtal

Härryda kommun avser att ingå exploateringsavtal vid varje projekt och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och därtill erforderliga åtgärder.

I exploateringsavtal ska kommunens och fastighetsägarens mål med genomförande av detaljplanen tydligt framgå. Exploateringsavtal ska innehålla syfte, bakgrund, översiktlig beskrivning av detaljplanens innehåll samt parternas åtagande och skyldigheter. I Härryda kommun omfattas exploateringsavtalen vanligtvis av:

Kostnader för framtagande av detaljplan

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Kostnader för framtagande av detaljplan finansieras antingen via plankostnadsavtal eller för tiden gällande plantaxa i samband med bygglov.

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnaden av allmänplatsmark bekostas av fastighetsägaren utefter den nytta som uppstår genom detaljplaneläggningen. I exploateringsavtalet ska

utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivas översiktligt.

De kostnader som uppstår utanför planområdet fördelas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

Kostnaden för vatten och avlopp

Inom detaljplanen fakturerar kommunen fastighetsägaren enligt för tiden gällande VA-taxa.

De kostnader som uppstår utanför planområdet fördelas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

Medfinansieringsersättning

För de fall kommunen medfinansierar utbyggnad av väg eller järnväg som staten eller landstinget ansvarar för, får kommunen förhandla med fastighetsägare om att de ska erlægga medfinansieringsersättning.

Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader

Fastighetsägaren ska i första hand ställa säkerhet i form av bankgaranti till kommunen. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor, där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall accepterar kommunen en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Inom kvartersmark utför och bekostar fastighetsägaren samtliga anläggningar enligt detaljplanens anvisningar. När så erfordras upprättar kommunen gestaltungsprinciper som ska följas vid genomförandet. Även andra mål- och policydokument kan utgöra underlag och villkor för genomförandet.

Fastighetsägaren ansvarar normalt även för samtliga åtgärder för bullerdämpning, säkerhet/risk, sanering, arkeologi och liknande som kan krävas för detaljplanens genomförande.

Trygghetsbostäder

Behovet av trygghetsbostäder i kommunen ska beaktas och kommunen kan komma att ställa krav på att byggnation av trygghetsbostäder säkerställs.

Upplåtelseformer

Andelen bostäder upplåtna med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ska framgå i exploateringsavtalet. Fördelningen mellan upplåtelseformerna bestäms efter förutsättningarna i området. Syftet med reglering av upplåtelseformerna är att uppnå kommunens verksamhetsmål för god ekonomisk hushållning om blandade upplåtelseformer.

Uthyrning av bostäder för kommunala behov

För de fall kommunens sociala sektor har behov av att hyra lägenheter förbinder sig fastighetsägaren efter överenskommelse att hyra ut delar av bostäderna inom exploateringsområdet till kommunen.

Förmedling av bostäder genom kommunens tomt- och bostadskö

Fastighetsägaren förbinder sig att förmedla de nyproducerade bostäderna genom kommunens tomt- och bostadskö.

Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtalet får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

Områdesspecifika förutsättningar

Till ovan generella avtalspunkter tillkommer eventuella områdesspecifika förutsättningar. Dessa blir kända under detaljplanearbetet för området.

Tillvägagångssätt

Framtagande av exploateringsavtal sker genom kommunens mark- och bostadsverksamhet. Arbetet sker parallellt med framtagande av detaljplan och initieras när detaljplanearbetet startar. Exploateringsavtalet antas av kommunfullmäktige eller kommunal nämnd tillsammans med detaljplanen för området.