

# Riktlinjer för exploateringsavtal

Stadsbyggnad

Exploateringsenheten

# Riktlinjer för exploateringsavtal

## Definition

Definitionen och innebörden av termen exploateringsavtal framgår närmare av plan- och bygglagen (2010:900). Ett exploateringsavtal är ett avtal som ska säkerställa genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade ”exploatör”) avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur.

## Bakgrund

I plan- och bygglagen 6 kap 39 § anges följande om exploateringsavtal:

"Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av att ingå exploateringsavtal."

Programnämnd Samhällsbyggnad har ansvar för Exploateringsfrågorna i Örebro kommun. Några av de uppgifter som ingår i nämndens ansvar är att förvärva mark, genomföra detaljplaner och sedan sälja eller upplåta mark för olika ändamål.

När Örebro kommun, genom Programnämnd Samhällsbyggnad, avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.

Ett exploateringsområde är ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljpanelagt. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål. Inom exploateringsverksamheten avses således åtgärder för att förvärva, bearbeta och iordningställa mark för att kunna bygga bostäder, butiker, kontor, industrier och andra verksamhetslokaler. I exploateringsverksamheten ingår även att samordna kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA-system, värmeanläggningar, el- och telesystem mm.

## Syfte och arbetsgång

Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa parternas ansvar så att en detaljplan kan antas och genomföras. Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Processen med att ingå ett exploateringsavtal sker parallellt med processen med att ta fram en detaljplan.

Exploateringsavtal tecknas enligt Programnämnd samhällsbyggnads delegationsordning.

## Innehåll

Inom ramen för exploateringsverksamheten kan exploateringsavtalet reglera:

- Parternas åtaganden och ansvarsfördelning
- Avtalsområdets avgränsning
- Marköverlåtelse
- Etappindelning
- Fördelning av utgifter och inkomster för exploateringen genomförande
- Ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande
- Medfinansieringsersättning avseende regional- och statlig infrastruktur
- Gestaltungsprinciper
- Överlåtelse av avtalet
- Frågor av administrativ karaktär samt övriga frågor

De åtaganden om åtgärder som anges i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som exploitören har av detaljplanen. Åtagandena avser inte åtgärder som kommunen har en skyldighet att enligt lag tillhandahålla. Därutöver avses även åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen omfattar och som är direkt föranledda av detaljplanen. Till denna kategori hör åtgärder som behövs för att ett nytt bebyggelseområde ska kunna fungera, t.ex. anläggande av gator och annan infrastruktur.

När detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad, avser kommunen begära ersättning även för åtgärder som har vidtagits före exploateringsavtalets ingående om dessa är till nytta för detaljplanen. Motsvarande gäller även förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid etappvis utbyggnad. Med etappvis utbyggnad menas planprogram, fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller. En viss post för oförutsedda utgifter inkluderas.

Vid eventuell överlåtelse/upplåtelse av kommunens mark till en exploitör ska kommunens ”Riktlinjer för prissättning av mark” tillämpas.

En förutsättning för exploateringsavtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Dessa riktlinjer får, om det föreligger skäl därtill i något enskilt fall, frångås om så krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.