



## Riktlinjer för exploateringsavtal

Dessa riktlinjer gäller för all verksamhet beträffande exploatering i samband med framtagandet av detaljplan inom Ekerö kommun, om detaljplanen har påbörjats efter 1 jan 2015 (Plan- och bygglagen, övergångsbestämmelser 2014:900 6 p).

Riktlinjerna är framtagna för att vara en beskrivande handling för fastighetsägare eller exploatörer som i en detaljplan tilldelas en eller flera nya byggrätter. Riktlinjerna är vägledande för samtliga exploateringsavtal som skrivs inom kommunen.

I Ekerö kommun ansvarar kommunfullmäktige för antagande av exploateringsavtal. För enkelt planförfarande/standardförfarande godkänner KSAU exploateringsavtal.

På tjänstemannanivå ansvarar teknik- och exploateringskontoret för exploateringsverksamheten inom Ekerö kommun, i samråd med stadsarkitektkontoret.

### **A    Exploatering**

En exploatering sker inom ett avgränsat område som behandlas genom en detaljplan. Det kan gälla nyetablering av bostäder eller verksamheter, eller förtätning av ett befintligt område. I samband med detta sker även utbyggnad/förbättring av anläggningar såsom vägar, grönområden, kommunala VA-ledningar mm. För att tydliggöra genomförandet i dessa delar tecknas exploateringsavtal.

### **Exploateringsavtal**

#### § 1

Ett exploateringsavtal definieras enligt Plan- och bygglagen 1 kap 4§ 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.*

Avtalets syfte är att förtydliga detaljplanen och säkerställa vem som ska genomföra de olika delarna i exploateringen. Exploateringsavtal tillämpas normalt enbart vid kommunalt huvudmannaskap. För rutin vid enskilt huvudmannaskap, se punkt C.

I samband med att detaljplanen går ut på samråd ska det redovisas i planhandlingarna vilka fastigheter som kommunen avser teckna exploateringsavtal med samt vilka delar av genomförandet avtalen avser reglera. Exploateringsavtal ska



i Ekerö kommun normalt tecknas med samtliga fastighetsägare som får möjlighet till nya byggrätter genom att en detaljplan tas fram.

Generella konsekvenser av detaljplanen och exploateringsavtal ska presenteras i planbeskrivningen, under genomförandefrågor. Där presenteras även de övergripande åtgärder för vilka exploateringsavtalen avser att reglera. Exploateringsavtalens enskilda innehåll och konsekvenser presenteras sedan vid enskilda möten med varje fastighetsägare inför detaljplanens granskningsskede eller antagande. Det bör noteras att även om exploateringsavtalen generellt reglerar samma frågor så kan innehållet ändå variera. Detta beror på detaljplanernas enskilda utformning och områdets karaktär.

De kostnader som uppstår för att genomföra detaljplanen (såsom förbättring av gatunätet, vägbelysning, utbyggnad av vändplaner mm) ska finansieras av den värdeökning som uppstår när en avstyckningsmöjlighet tilldelas en fastighet, PBL 6 kap 24§. Detta innebär att när en ny byggrätt uppstår och fastighetens värde därmed ökar så ska den värdeökningen vara med och betala för detaljplanens kostnader. Detta kallas för exploateringsbidrag.

## **B Exploateringsavtalens innehåll**

### **§ 2**

Varje exploateringsavtal har som mål att tydliggöra ansvaret mellan fastighetsägare (exploatör) och kommunen. Exploateringsavtalet ska ta upp:

- Parternas åtaganden
- Vilken detaljplan och till denna hörande handlingar som exploateringsavtalet grundas på
- Ansvarsfördelning och skötsel för allmän plats, både vad gäller kostnader, utförande och drift
- Skyldigheter och rättigheter mellan kommunen och fastighetsägaren i övrigt
- Områdets avgränsning
- Hur många byggrätter/avstyckningar fastigheten tilldelas
- Bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar
- Exploateringsens utbyggnadstakt



- Upplåtelse av mark för ledningar
- Ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullgörande
- Ev. viten som kan utgå ifall en part inte uppfyller sina åtaganden
- Frågor av administrativ karaktär

Inför kommunens detaljplanearbete kan planavtal komma att tecknas. Detta regleras av Ekerö kommuns stadsarkitektkontor. Ekerö kommun tar i varje detaljplan ställning till behov av allmän service, så som exempelvis äldreboende och skola. Ytor för detta ska avsättas i detaljplaner om så behövs.

### **Exploateringsbidrag**

#### **§ 3**

Kommunen avser att i alla detaljplaner där fastigheter tilldelas nya byggrätter finansiera genomförandet genom exploateringsbidrag, vilket regleras i exploateringsavtalet. Åtgärderna som ska genomföras enligt exploateringsavtalet ska vara nödvändiga för områdets ändamålsenliga användning. Detta bidrag ska täcka kostnaderna för anläggandet av allmän plats såsom vägar och grönområden. Lagstöd för detta finns i 6 kap. 40 § PBL. Avtal tecknas ej om byggrätt till befintliga bostäder enbart utökas eller om det uppstår avstyckningsmöjlighet för redan befintliga bostäder.

Ifall detaljplanen är en del av en etapp, kan fastighetsägaren även belastas med kostnader som uppstår i andra etapper, ifall dessa är till nytta för dennes fastighet. Även finansiering för åtgärder utanför detaljplanens område kan tas upp i exploateringsavtal, ifall dessa åtgärder är en direkt följd av områdets utbyggnad. Den kostnad som uppstår på grund av åtgärden måste stå i rimlig proportion till den nytta som uppstår.

### **C Enskilt huvudmannaskap – hur påverkar det?**

#### **§ 4**

I samband med den lagändring i 6 kap PBL, som inträdde 1 jan 2015, förtydligas i 1§ att nämnt kapitel enbart gäller detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap. I samma paragraf hänvisas genomförandet av detaljplaner med enskilt huvudmannaskap till Anläggningslagen (1973:1149). Detta innebär ett förtydligande att det är huvudmannen som ansvarar för genomförandet av detaljplaner.



I Ekerö kommun gäller av tradition enskilt huvudmannaskap för vägar och andra allmänna platser. Vid framtagandet av nya detaljplaner finns det främst två olika scenarion som kommunen arbetar med. Det ena är förtätning av redan befintligt område (exempelvis vid framdragande av kommunalt VA) samt exploatering av ett helt nytt område. Dessa presenteras nedan med olika förfarande vid genomförande.

### **Förtätningso mråde**

#### **§ 5**

I förtätningso mråden är det huvudmannen som ansvarar för genomförande av detaljplaner. Detta kan exempelvis vara samfällighetsförening eller vägförening som enligt lantmäteribeslut förvaltar en eller flera anläggningar. För att planhandlingar och genomförande ska bli enhetligt, ska kommunen eftersträva ett samarbete med förvaltande huvudman för att klarlägga vilka förbättringsåtgärder som krävs för att anläggningarna ska ha en tillräckligt god standard för den ökade bebyggelsen. I de flesta områden är en omprövning av gemensamhetsanläggning nödvändig för att ansluta samtliga anläggningar. Det är huvudmannen som bekostar utbyggnad av området. I dessa områden tecknas därför i normalfallet inte exploateringsavtal, såvida inte särskilda skäl föreligger.

### **Nybyggnation**

#### **§ 6**

Vid nybyggnation med en eller flera större byggherrar saknas ofta en befintlig gemensamhetsanläggning. Istället byggs anläggningen ut först, därefter bildas den gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som ska förvalta anläggningen. För att säkerställa att anläggningarna blir i dugligt skick tillämpas samma princip som vid kommunalt huvudmannaskap, se mer under punkt A och B.

Fastställd av Ekerö kommunfullmäktige 2015-12-15 § 121

Dnr KS15/55

Gäller fr o m 2015-12-15