# Riktlinjer för exploateringsavtal

Sedan den 1 januari 2015 gäller Lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen. Lagen återfinns i plan- och bygglagen 6 kapitel 39-43 §§ och innebär att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sådana avtal. Riktlinjerna ska innehålla kommunens grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör och/eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan när det berörda markområdet inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter. Dessa riktlinjer redogör för de övergripande avtalsvillkoren när exploateringsavtal tecknas med Simrishamns kommun. Ett exploateringsavtals detaljerade innehåll varierar beroende på varje områdes unika förutsättning. Reglerna för exploateringsavtal finns i 6 kap. 39-42 §§ i Plan- och bygglagen.

När det gäller kommunens interna hantering av exploateringsekonomiska frågor, se Policy för exploateringsredovisning.

## Utgångspunkter och mål för byggande i Simrishamns kommun

I Simrishamns kommun finns följande vägledande/styrande dokument:

* Visionen ”Kontrasterna i en levande kommun gör alla dagar bättre” till vilken följande tre fokusområden är kopplade:
	+ Utmaning geografi: Kontrasterna är vår största tillgång – vi ska arbeta för att göra kommunen ännu mer levande året runt.
	+ Utmaning demografi: En kontrastrik befolkning skapar tillväxt. Kommunen ska skapa förutsättningar för att alla medborgare ska må bra – alla dagar.
	+ Utmaning demokrati: Engagerade medborgare och medarbetare driver kommunen framåt genom dialog: det goda samtalet.
* Översiktsplan
* Områdesbestämmelser
* Detaljplaner
* Fastighetsplaner
* Simrishamns VA-plan
* Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält
* Bostadsförsörjningsprogram[[1]](#footnote-1)
* Arkitektur- och kulturmiljöprogram[[2]](#footnote-2)
* Av Kommunfullmäktige beslutade nämndsmål som knyter an till visionen och fokusområdena.

## Exploateringsavtal

För exploateringsprojekt där kommunen inte äger marken men är huvudman för allmän plats regleras genomförandet av detaljplanen genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Avtalen tecknas antingen

* under planprocessen eller
* för ett område med redan gällande detaljplan.

Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploatören för genomförandet av allmänna anläggningar. Kostnader och ansvar för detta regleras i ett exploateringsavtal och är:

* marköverlåtelser, markupplåtelser och allmänna anläggningar (gator, vägar, allmänna platser)
* projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (vatten- och avloppsledningar)
* eventuell lantmäteriförrättning

Som grundprincip står exploatören för lantmäteriförrättningskostnaderna och överlåter utan ersättning allmän platsmark till kommunen. Vanligtvis begär Simrishamns kommun en ekonomisk garanti (bankgaranti) för genomförandet av de kommunaltekniska anläggningarna. En del av kostnaderna kan komma att debiteras exploatören redan i samband med påbörjad projektering.

Om exploateringsområdet är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och/eller avloppsnätet görs detta efter en anmälan från exploatören och debiteras efter vid varje anvisningstillfälle gällande vatten- och avloppstaxa.

Dessutom ingår följande i avtalet:

* Avtalets giltighetstid
* Villkor för eventuell förlängning av avtalet
* Villkor för vad som händer om projektet inte genomförs
* Exploatören får inte överlåta avtalet utan kommunens godkännande.

Ett exploateringsavtal måste alltid ha godkänts genom ett beslut i Kommunfullmäktige för att vara giltigt.

### Planläggning och utredning

Exploatering prövas genom planläggning. Oftast kommer då kommunen och exploatören överens om fördelningen av ansvar och kostnader i ett planavtal. Fördelningen av kostnaderna utgår från den av kommunen fastställda plantaxan. I andra fall bekostar kommunen planläggningen initialt men tar sedan ut kostnaden genom planavgifter i samband med bygglov.

I vissa områden i kommunen är det kommunala vatten- och avloppsnätet redan hårt belastat. En särskild utredning kan då behöva göras. Denna utredning görs företrädesvis i samband med planprocessen men kan ibland behöva göras när sedan tidigare planlagda områden ska exploateras.

## Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen ska vara huvudman ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling om inte kommunen utför arbetet i egen regi.

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen inte ska vara huvudman utför och bekostar exploatören arbetet.

1. Beräknas antas under 2017. [↑](#footnote-ref-1)
2. Beräknas antas under 2018. [↑](#footnote-ref-2)