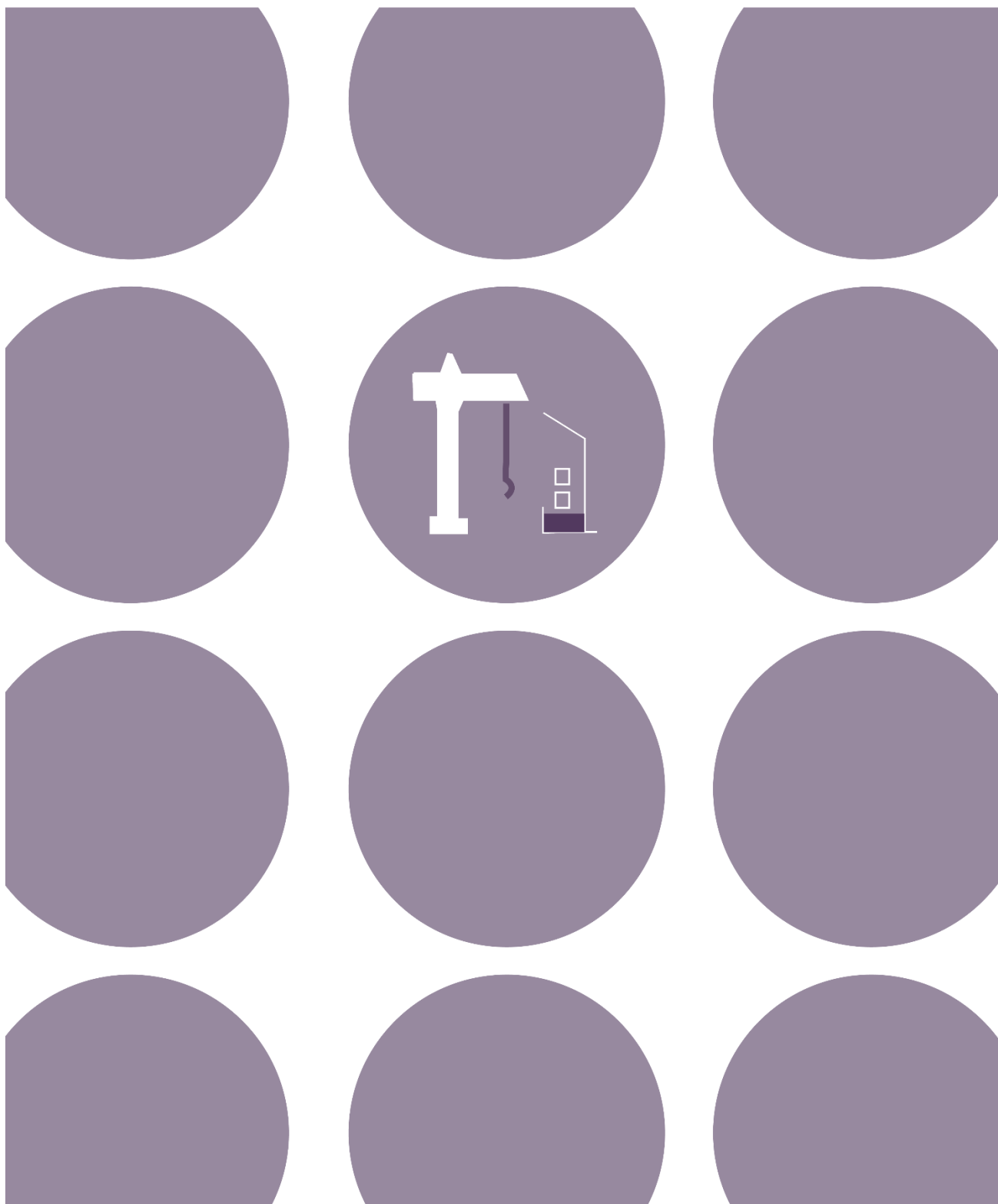


# Riktlinjer för exploateringsavtal



Mölnåls stad/ Beslutad av kommunstyrelsen 2022-01-26



## Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Exploateringsavtal.....	4
Utgångspunkter, mål och grundläggande principer .....	5
Exploateringsavtalets innehåll .....	9
Stadens ansvarsfördelning.....	9
Vägen fram till en detaljplan och tillhörande exploateringsavtal .....	10
Kontakt.....	10

## Inledning

**Mölndals stads riktlinjer för exploateringsavtal beskriver vilka riktlinjer och rutiner som är vägledande vid en fastighetsägares genomförande av en upprättad detaljplan.**

Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål samt grundläggande villkor och principer för upprättande av exploateringsavtal och genomförandet av en detaljplan. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med regler i plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att säkerställa en transparent, konkurrensneutral likabehandling av byggherrar.

Dessa riktlinjer har antagits av kommunstyrelsen i Mölndal 2022-01-26. Riktlinjerna ska ses över minst en gång varje mandatperiod och vid behov uppdateras.





## Exploateringsavtal

Exploateringsavtal definieras i 1 kap 4§ PBL som: Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

### Syftet

Syftet med exploateringsavtalet är att klarlägga privata fastighetsägares och stadens åtaganden i samband med detaljplanering.

Exploateringsavtal upprättas i Mölndals stad regelmässigt när en fastighetsägare genom en detaljplan erhåller nya eller utökade byggrätter för såväl bostads-, verksamhetändamål-, som övriga ändamål. Ett exploateringsavtal är alltid kopplat till antagandet av en ny detaljplan och villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

## Extern fastighetsägare

Exploateringsavtalet föregås normalt sett av att ett samarbetsavtal tecknas mellan staden och fastighetsägaren som reglerar förutsättningar, ansvarsfördelning med mera under arbetet med upprättandet av detaljplanen. Grundläggande principer i samarbetsavtalet ska gälla i kommande exploateringsavtal.

Dessa riktlinjer tillämpas inte i de fall staden i huvudsakligen äger marken inom exploateringsområdet. Då tillämpas istället Mölndals stads riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal som innehåller riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal.



## Utgångspunkter, mål och grundläggande principer

I Mölndals stad är kommunstyrelsen ansvarig för planering och exploatering enligt plan- och bygglagen. Kommunstyrelsen kan ge stadsbyggnadsförvaltningen uppdraget att pröva ett områdes lämplighet för ändrad markanvändning i ett detaljplaneärende. Planuppdraget villkoras av att samarbetsavtal tecknas med den eller de fastighetsägare som berörs av detaljplanen. Ett detaljplaneärendes gång illustreras i slutet av detta dokument.

### Samarbetsavtal

Samarbetsavtalet reglerar samarbete, kostnader och ansvarsfördelning mellan staden och fastighetsägaren fram till det att en detaljplan är färdig för antagande. Av samarbetsavtalet ska framgå att ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Då planprocessen påverkas av de krav som ställs i plan- och bygglagen samt politiska ställningstaganden kan staden inte garantera en detaljplan

och därmed ett exploateringsavtal. Fastighetsägaren äger ej rätt till skadestånd eller annan kompensation om en lagakraftvunnen detaljplan, oavsett anledning, ej kommer till stånd.

### Utgångspunkt

Utgångspunkten för Mölndals stad är att ett exploateringsavtal alltid ska tecknas med berörd fastighetsägare i samband med detaljplanläggning. Detta gäller oavsett vilket geografiskt område som avses eller för vilket ändamål detaljplanen upprättas. Avsteg från kravet på exploateringsavtal kan göras då det är uppenbart att en fastighet ej berörs av mer än marginella byggrätter utan några särskilda åtaganden eller kostnader med anledning av detaljplanen. Det kan t.ex. röra sig om fastighetsägare som erhåller enstaka avstyckningsmöjligheter eller byggrätter för småhus.



MÖLNDALS INNERSTAD  
GASTROTEKET  
KÖK & BAR

GASTROTEKET  
KÖK & BAR

FISKAHALLEN  
RESTAURANG

FOTO

CITYCON  
MÖLNDALS CITYCENTRUM

BIKBOK

smörgåsar  
buffé  
99:-

FISKAHALLEN  
RESTAURANG

friscoarena

## **Målsättning**

Målsättningen med exploateringsavtalet är att säkerställa att detaljplanen kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Fastighetsägaren ska ha god insikt i vilka krav och förutsättningar som gäller vid genomförandet av den aktuella detaljplanen. Redan av samarbetsavtalet ska det, på en översiktlig nivå, framgå vilka krav som kan komma att ställas i exploateringsavtalet.

Då detaljplaneprocessen är i slutfasen och förutsättningarna för ändrad markanvändning har klarlagts kan kostnads- och genomförandeansvar regleras i detalj i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet villkoras alltid av att aktuell detaljplan antas och vinner laga kraft.

## **Grundläggande principer för genomförande**

Som grundläggande princip vid genomförandet av en detaljplan gäller att fastighetsägaren bekostar de åtgärder som är nödvändiga för att aktuell exploatering ska kunna ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsägarens ansvar ska stå i rimligt förhållande till nyttan för dennes fastighet eller vara nödvändigt för genomförandet. Berörs flera fastighetsägare av samma detaljplan fördelas ansvaret proportionellt. Fastighetsägaren genomför och bekostar alla åtgärder som erfordras på kvartermark.

Som utgångspunkt genomför staden och fastighetsägaren bekostar de åtgärder som ska utföras på allmän plats (gator, grönområden mm).

Möjligheten att avtala om att fastighetsägaren bygger ut allmän plats eller kommunaltekniska anläggningar ska användas restriktivt och med beaktande av upphandlingslagstiftningen.

Exploateringsavtalet tecknas alltid med aktuell fastighetsägare. Har fastighetsägaren för avsikt att överlåta fastigheten till en exploatör som ska genomföra detaljplanen kan ett godkännande komma att krävas från exploatören.

Utgångspunkter i exploateringsavtalet är de politiskt beslutade mål och strategier gällande budget, översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, arkitekturpolicy, näringslivsstrategi, dagvattenstrategi och övriga relevanta styrdokument av kommunen fastställda som gäller vid varje tillfälle.





## Exploateringsavtalets innehåll

Nedan följer exempel på frågor som kan komma att regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan Mölndals stad och en fastighetsägare.

- Fastighetsägarens kostnadsansvar för stadens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden, konst med mera).
- Fastighetsägarens kostnadsansvar för stadens ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för den nya detaljplanen. Detta kan vara åtgärder som erfordras i enlighet med trafikutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning med mera.
- Fastighetsägarens kostnadsansvar för bidrag till byggande av väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för. Detta i form av medfinansieringsersättning.
- Anslutning till stadens vatten- och avloppsnät samt dagvattennät betalas normalt som en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, som inte kan anses normala vid utbyggnad av VA-nätet kan fastighetsägaren komma att få bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Fastighetsägarens kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som kan komma att krävas för fastighetens exploatering till exempel omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Om ett exploateringsområde byggs ut i etapper kan fastighetsägaren komma att belastas med sin kostnadsandel av tidigare genomförda utbyggnader av infrastrukturen (gator, VA med mera.) På samma sätt kan fastighetsägaren få betala en förskottering av framtida utbyggnader av infrastrukturen.
- Fastighetsägarens ansvar för fastighetsbildning och förrättningskostnader. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader. Samordning av stadens och fastighetsägarens arbeten. Övriga riktlinjer för exploateringens genomförande.
- Marköverlåtelse till staden avseende allmän plats och annan mark för allmänna ändamål. Eventuella servitut och ledningsrätter på den egna fastigheten.
- Krav på bebyggelseutförande, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Säkerheter för fastighetsägarens fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet ej fullföljs.
- Villkor om överlåtelse av avtal och fastigheter.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras för aktuell fastighet.

## **Stadens ansvarsfördelning**

**Kommunfullmäktige (KF)** antar normalt detaljplaner och godkänner exploateringsavtal. Mindre och okontroversiella detaljplaner kan antas av kommunstyrelsen.

**Kommunstyrelsen (KS)** beslutar om planuppdrag och godkänner samarbetsavtal samt bereder ärenden till kommunfullmäktige.

**Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott (KS-PEU)** beslutar om planbesked, detaljplanesamråd, detaljplanegranskning samt bereder ärenden till kommunstyrelsen.

**Stadsbyggnadsförvaltningen, mark och exploatering (SBF)** handlägger och ansvarar för upprättandet av samarbetsavtal och exploateringsavtal.

**Stadsbyggnadsförvaltningen, planavdelningen (SBF)** handlägger och ansvarar för upprättandet av detaljplaner.

### ***Vägen fram till en detaljplan och tillhörande exploateringsavtal***

1. Exploatör skickar in ansökan om planbesked.
2. Planbesked bereds av SBF.
3. KS-PEU ger positivt planbesked. Planstart tidsätts med hänsyn till produktionskapacitet.
4. Planuppdrag bereds av SBF.
5. KS ger planuppdrag efter begäran av KS-PEU och SBF.
6. Samarbetsavtal upprättas av SBF.
7. Exploatör godkänner samarbetsavtal skriftligt innan ärendet behandlas i KS-PEU.
8. KS godkänner samarbetsavtal efter begäran av KS-PEU och SBF.
9. Planarbetet startar på SBF.
10. KS-PEU beslutar om samråd/granskning av detaljplan efter begäran av SBF. Parallellt upprättas ett exploateringsavtal.
11. Exploatör godkänner exploateringsavtal skriftligt innan ärendet behandlas i KS-PEU inför antagande.
12. KF antar detaljplan med tillhörande exploateringsavtal efter begäran av KS och KS-PEU.

## **Kontakt**

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Besöksadress: Göteborgsvägen 11-17  
431 82 Mölndal  
Kontaktcenter: 031-315 10 00  
E-post: kontakt@molndal.se

