



GODA EXEMPEL PÅ REDOVISNING AV EXPLOATERINGSAVTAL

Exempel 2

Bakgrund och förutsättningar

Planförslaget innebär en ökad byggrätt för industri (östra delen) samt att ny mark planläggs med kvartersmark för industri (västra delen). En kommunal gata med vändplats ska utföras mellan industrifastigheterna och en ny buss-hållplats ska anläggas. Det finns två exploatörer som äger var sin fastighet. Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

Observera detta exempel endast visar hur en redovisning av exploateringsavtal kan se ut i en planbeskrivning. Det är inte en beskrivning av vad som bör ingå i ett exploateringsavtal eller hur exploateringsavtalet kan utformas. Exemplet innehåller sådan information, som från Lantmäteriets synpunkt, behöver finnas med i planbeskrivningen för att redovisningen i denna fiktiva situation ska uppfylla PBL 4:33 och för att Lantmäteriet ska kunna lämna råd kring PBL 6:40-6:42.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter.

Områden som avses för överlåtelse

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Fastighetsrättsliga frågor, Undergrupp: Förändrad fastighetsindelning och/eller Rättigheter. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploateringsavtalen kommer att innehålla ett villkor om att överenskommelse om fastighetsreglering rörande marköverföring enligt vad som redovisas nedan ska upprättas.

Blått och gult område ska överföras från exploatör Xs fastighet Bilén 1 till kommunala gatufastigheten. Grönt område ska överföras från exploatör Ys fastighet Traktorn 1 till den kommunala gatufastigheten Skoby 3:1.



Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Ekonomiska frågor, Undergrupp: Ersättningsanspråk. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploateringsavtalet ska innehålla att exploatörerna i överenskommelsen om fastighetsreglering medger att ingen ersättning ska utgå för marköverföringar rörande allmän plats.

Anläggningar som exploitören ska utföra

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Tekniska frågor, Undergrupp: Tekniska åtgärder. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploatörerna ska utföra byggnationer inom kvartersmark.

Kostnader som exploatörerna åtar sig att betala

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Ekonomiska frågor. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploatörerna kommer att bekosta utbyggnaden av den nya gatan och vändplatsen samt dess belysning. De kommer även att delvis bekosta utförandet av den nya busshållplatsen, resterande del står kommunen för. Kommunen ansvarar för byggnationen av ovan nämnda anläggningar.

Exploatör X ska betala anslutningsavgift för anslutning till det kommunala VA-nätet.

Vidare ansvarar exploatörerna för förrättningskostnaderna för de fastighetsbildningsåtgärder som berör dem. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Organisatoriska frågor, Undergrupp: Tidplan. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Organisatoriska frågor, Undergrupp: Exploateringsavtal. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploatörerna ska ställa säkerhet till kommunen för de kostnader som exploatören ansvarar för enligt avtalet. Garantierna utformas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Ansvarsfördelningen mellan exploatörerna

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Organisatoriska frågor, Undergrupp: Exploateringsavtal. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploatörerna ska enligt exploateringsavtalet ansvara för hela kostnaden avseende den nya gatan och vändplatsen med hälften vardera. För utbyggnaden av busshållplatsen svarar exploatörerna för hälften av kostnaden, till lika stora delar sinsemellan.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Organisatoriska frågor, Undergrupp: Exploateringsavtal. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Att exploatörerna bekostar hela utbyggnaden av gatan och vändplatsen samt delvis busshållplatsen innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.