

GODA EXEMPEL PÅ REDOVISNING AV EXPLOATERINGSAVTAL

Exempel 3

Bakgrund och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostadsändamål inom fastigheten Berga 1:2. Planområdet innefattar även två bebyggda bostadsfastigheter. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna, vilket innebär att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för den allmänna platsen, det vill säga GATA och NATUR.

Exploatören äger all mark som omfattas av planförslaget utöver två bebyggda bostadsfastigheter i planområdets norra del.

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 utföras. 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 upplåtelser

(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)

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas på den mark som i detaljplanen utgör GATA och NATUR, se plankarta nedan, samt VA-ledningar för området. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för samtliga åtgärder.

- Anläggning av VA-ledningar och avgift för anslutning av området till det kommunala VA-nätet.
- Anordnande av dagvattendammar inom den allmänna platsen.
- Exploatören ska betala samtliga förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande, d.v.s. avstyckning för bildande av bostadsfastigheter, anläggningsåtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar samt eventuella fastighetsbestämningar.
- Flytt av befintlig bäck och kostnader för erforderliga tillstånd för flytt av bäck.

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)

Exploatören ska upplåta mark för blivande gemensamhetsanläggningar utan ersättning.

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)

Kommunen kommer inte att kräva att exploatören ställer någon säkerhet för sina åtaganden.

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)

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.