**Underlag för**

**exploateringsavtal**

Sveriges Kommuner och Regioner, december 2019

(ersätter versionen från november 2018)



Underlag för exploateringsavtal är framtaget av   
Anna-Bie Agerberg och Olof Moberg, SKR med   
konsultstöd av Thomas Kalbro.

Insamling och analys av exploateringsavtal från olika kommuner   
och för olika typer av projekt har utförts av Jens Nilheim och   
Veronique Larsson från Tyréns.

Publicerat på SKRs hemsida i november 2019.

**Inledning**

Sveriges kommuner och Regioner (SKR) har tagit fram detta underlag för exploaterings­avtal. Det finns även en introduktion till underlagen som kan laddas ner från SKRs hemsida. I introduktionen finns bakgrundsinformation och fakta som kompletterar underlaget. Underlaget publicerades i en första version i november 2018 och denna version är till vissa delar justerad och förtydligad.

Underlaget kan användas som stöd när kommunen tillsammans med en exploatör utarbetar och förhandlar fram ett exploateringsavtal kopplat till ett detaljplanearbete på privatägd mark med huvudsakligen kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. Om markinnehavet är blandat mellan kommunen och en privat aktör kan exploateringsavtalet utgöra en grund med kompletteringar gällande marköverföringar.

Detaljplaneprocessen och utarbetandet av exploateringsavtal är i hög grad sammankopplade. I planbeskrivningen ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

**Bruksanvisning**

Avtalsunderlaget är systematiserat efter sju olika huvudrubriker som hanterar olika frågepaket. Det behöver kortas, utökas och kompletteras för att anpassas efter olika projektspecifika förutsättningar.

Underlaget är upplagt så att försättsidorna och kommentarerna som står i blå kursiv stil ska tas bort i de färdiga avtalen. Texter som ska ersättas eller väljas är skrivna med *kursiv stil*.

**Innehåll**

[§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL 7](#_Toc26718522)

[§ 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde 7](#_Toc26718523)

[§ 1.2 Tidigare avtal 8](#_Toc26718524)

[§ 1.3 Kvalitetsprogram och andra program eller riktlinjer 8](#_Toc26718525)

[§ 2 MARKÖVERLÅTELSER OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR 8](#_Toc26718526)

[§ 2.1 Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören 8](#_Toc26718528)

[§ 2.2 Fastighetsbildning 9](#_Toc26718529)

[§ 2.3 Tillträde och nyttjanderätt 9](#_Toc26718530)

[§ 2.4 Tillfällig nyttjanderätt 10](#_Toc26718531)

[§ 2.5 Servitut för gång- och cykelvägar m.m. 10](#_Toc26718532)

[§ 2.6 Gemensamhetsanläggningar 11](#_Toc26718533)

[§ 2.7 Ledningsrätt 11](#_Toc26718534)

[§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR 12](#_Toc26718535)

[§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap 12](#_Toc26718537)

[§ 3.2 Allmän plats med enskilt huvudmannaskap 13](#_Toc26718538)

[§ 3.3 Allmänna, kommunala VA-anläggningar 13](#_Toc26718539)

[§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR 14](#_Toc26718540)

[§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark 14](#_Toc26718542)

[§ 4.2 Gång- och cykelvägar m.m. på kvartersmark 14](#_Toc26718543)

[§ 4.3 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark 14](#_Toc26718544)

[§ 4.4 Enskilda VA-anläggningar 14](#_Toc26718545)

[§ 4.5 Dagvatten 15](#_Toc26718546)

[§ 4.6 Avfallshantering 15](#_Toc26718547)

[§ 4.7 Parkering 15](#_Toc26718548)

[§ 4.8 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme 15](#_Toc26718549)

[§ 4.9 Bullerskydd 16](#_Toc26718550)

[§ 4.10 Kommunens avtal med Trafikverket eller annan part 16](#_Toc26718551)

[§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE 17](#_Toc26718552)

[§ 5.1 Tidplan 17](#_Toc26718554)

[§ 5.2 Samordning 17](#_Toc26718555)

[§ 5.3 Markföroreningar 17](#_Toc26718556)

[§ 5.4 Fornlämningar 17](#_Toc26718557)

[§ 5.5 Områdets skick 18](#_Toc26718558)

[§ 5.6 Byggtrafik och störningar 18](#_Toc26718559)

[§ 5.7 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden 18](#_Toc26718560)

[§ 6 ADMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET, MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING 19](#_Toc26718561)

[§ 6.1 Administrativa kostnader 19](#_Toc26718563)

[§ 6.2 Säkerhet 19](#_Toc26718564)

[§ 6.3 Medfinansieringsersättning 19](#_Toc26718565)

[§ 7 ÖVRIGT 20](#_Toc26718566)

[§ 7.1 Relationshandlingar 20](#_Toc26718568)

[§ 7.2 Tillstånd, lov, godkännanden 20](#_Toc26718569)

[§ 7.3 Information, marknadsföring 20](#_Toc26718570)

[§ 7.4 Överlåtelse av detta avtal 20](#_Toc26718571)

[§ 7.5 Tvist 20](#_Toc26718572)

[§ 7.6 Giltighet 20](#_Toc26718573)

[Signaturer 21](#_Toc26718574)

[Moderbolagsborgen: 22](#_Toc26718575)

[Bilagor 23](#_Toc26718576)

*Underlag för*

**Exploateringsavtal**

för detaljplan … gällande ….. i ….. kommun

**PARTER**

**….. kommun** (org.nr. …..), *adress,* nedan kallad **Kommunen**

**…..** (org.nr. ……), *adress*, som ägare av fastigheten/fastigheterna …..,   
nedan kallad **Exploatören**

**BAKGRUND**

Beskriv här gärna kortfattat båda parternas syn på detaljplanen och projektet. Exempel på möjligt innehåll: Projektets/detaljplanens syfte. Kommunens och exploatörens intentioner och gemensamma mål. Värdeskapande faktorer. Projektspecifika problem. Principiella ekonomiska förutsättningar.

Den här texten kan ligga till grund för beskrivningen av exploateringsavtalet i planbeskrivningen. Texten behöver troligen ändras allt efter att planarbetet och avtalsdiskussionerna utvecklas.

## DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

### Detaljplan / Exploateringsområde

Avtalet är kopplat till en detaljplan som redovisas i bilaga. Plankartan kommer troligen att ändras under arbetets gång och planförslag kan biläggas preliminära avtalsversioner. Inför den slutliga avtalsversionen bör dessa versioner ändras mot den plankarta som kommer att gå upp till beslut om antagande.

Om exploatörens fastighet/fastigheter endast utgör en del av plankartan markeras detta exploateringsområde tydligt.

Om det finns flera exploatörer inom detaljplaneområdet beskrivs det här och redovisas på kartbilaga. Grunderna för hur samverkan kan ske mellan exploatörerna kan också redovisas.

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan … se Bilaga 1.

Exploatören är ägare till fastigheten/fastigheterna ….., nedan kallad **Fastigheten**, och avser att låta uppföra ….. inom det område som nedan kallas **Exploateringsområdet**. Exploateringsområdet är markerat med heldragen begränsnings­linje på *plankartan/kartbilagan*, Bilaga 1.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet.**

### Tidigare avtal

Här bör eventuella föravtal/ramavtal som tidigare träffats behandlas. Beskriv vilka delar i tidigare avtal som eventuellt fortsatt gäller och vilka som ersätts av detta avtal.

Detta avtal, Exploateringsavtalet, ersätter till fullo tidigare träffat *ramavtal* daterat   
*år-mån-dag*. *Ramavtalet* upphör därmed att gälla.

Om separat plankostnadsavtal eller liknande tecknats:

*Plankostnadsavtal* har tecknats mellan Kommunen och Exploatören *år-mån-dag*.

### Kvalitetsprogram och andra program eller riktlinjer

Rubriken anpassas efter de program, policys eller riktlinjer som är aktuella för projektet. Det kan till exempel handla om arkitekturpolicy, skyltprogram eller riktlinjer för parkering. Här redovisas vilka handlingar som ska följas och i vilka delar de är relevanta i projektet.

Ju tydligare kraven definieras gällande vad som gäller enligt detta avtal, desto lättare blir det att följa upp att åtaganden fullföljts.

Utöver vad som framgår av detaljplanen åtar sig Exploatören att *följa/följa delar av* *…* (se Bilaga …) *gällande/på sidor …*.

## MARKÖVERLÅTELSER OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR



### Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören

Vid plangenomförandet kan i princip tre typer av marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören förekomma:  
1. Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen.  
2. Kommunen överlåter kvartersmark till exploatören.  
3. Exploatören kan i vissa fall överlåta kvartersmark för t.ex. skola och förskola till kommunen.   
Dessa marköverlåtelser bör tydligt markeras på kartbilagor, förslagsvis med plankartan som grund.

När mark för allmän plats enbart är till nytta för exploatören överlåts i normalfallet marken utan ersättning. Det kan dock finnas situationer där kostnaderna ska fördelas mellan flera aktörer, t.ex. i planområden med flera exploatörer.

Det kan även förekomma att mark ska överlåtas till annan aktör, t. ex för transformatorstationer.

Notera att det för överlåtelse av mark gäller speciella regler i både jordabalken och fastighetsbilningslagen.

**Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen**Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Fastigheten som i detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen, se markering på Bilaga ….

**Kommunen överlåter kvartersmark till exploatören**Kommunen överlåter den kommunalt ägda mark inom detaljplanen som utgör kvartersmark, till Exploatören. Området finns markerat på Bilaga *…*. Som ersättning för överlåtelsen ska Exploatören erlägga ….. kronor. Ersättning erläggs inom ….. dagar efter att *fastighetsbildning vunnit laga kraft/bygglov erhållits/vid tillträde*.

**Exploatören överlåter kvartersmark till kommunen**Exploatören överlåter de delar inom Fastigheten, som i detaljplanen utgör kvartersmark för *skola/idrottsplats/…,* till Kommunen. Området finns markerat på Bilaga *…*. Som ersättning för överlåtelsen ska Kommunen erlägga ….. kronor. Ersättning erläggs inom ….. dagar efter att *detaljplanen vunnit laga kraft/efter att bygglov erhållits/vid tillträde*.

### Fastighetsbildning

Det är viktigt att exploateringsavtalet klargör frågor som gäller ansökan om förrättning, fördelning av förrättningskostnader mm. Normalt ligger det i Exploatörens intresse att fastighetsbildning kommer till stånd.

Om man avser att arbeta med fastighetsbildnings- och bygglovsfrågor parallellt med planprocessen bör detta redovisas här.

Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt § 2.1.

### Tillträde och nyttjanderätt

I de fall markåtkomst är önskvärd innan förrättningsprocessen är avslutad, för exempelvis mark­provtagning, byggetablering m.m. tecknas särskild överenskommelse mellan parterna.

Tillträde enligt § 2.1 sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Betalning sker senast … dagar efter tillträdesdagen.

Alternativt:  
Tillträde sker senast … dagar efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Betalning sker … dagar efter tillträdesdagen.

Parterna har rätt att, efter skriftlig överenskommelse nyttja sina framtida/befintliga fastigheter för följande ändamål ….

### Tillfällig nyttjanderätt

Det kan krävas nyttjanderättsavtal innan någon av parterna tillträtt marken för att exempelvis kunna göra markundersökningar. Förutsättningarna för detta avtal kan behöva klargöras.

### Servitut för gång- och cykelvägar m.m.

I detaljplanen kan kvartersmark reserveras för områden som ska vara tillgängliga för allmänheten med så kallade x-områden. Vanligen är det då fråga om områden för kommunal gång- och cykeltrafik. Det kan även förekomma område för så kallad allmän körtrafik (z-område) och område för bro, tunnel eller brygga (t-område).

Kommunen har två möjligheter att säkerställa rätten till gång- och cykelvägar. Avtalsservitut eller officialservitut. I den mån både exploatören och kommunen har nytta av gång- och cykelvägen fördelas inskrivnings- eller förrättningskostnaderna mellan parterna.

I vissa fall kan Exploatören behöva servitut på kommunal mark.

Exploatören medger att Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, får rätt att på Fastigheten, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bygga om, *gång- och cykelväg/bro/…* med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med *x/z/t* i detaljplanen. Kostnader för utbyggnad som uppkommer enligt detta stycke ska fördelas mellan berörda parter.

Exploatören medger att Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, på Fastigheten utan ersättning för all framtid får anlägga, nyttja, underhålla och bygga om belysning och skyltar, med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad, samt ovan nämnda *x/z/t* -område.

Exploatören ska upplåta marken utan ersättning.   
Alternativt:  
För markupplåtelsen ska Kommunen betala en ersättning på ….. kronor.

**Avtalsservitut**Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastigheterna ….. och ……

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar i detaljplanen kan vara av tre typer:

1. allmänna platser med enskilt huvudmannaskap   
2. anläggningar på kvartersmark som vanligen markeras som s.k. g-områden i planen  
3. anläggningar på kommunal allmän plats eller vattenområde som inte krockar med i detaljplanen angiven användning

I dessa fall inrättas gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen genom lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar berör primärt förhållandet mellan exploatören och de fastighetsägare som ska delta i anläggningen. Om det finns behov av att närmare klargöra anläggningarnas läge och utformning inom ramen för anläggningslagens regler kan det förtydligas i avtalet och/eller i en särskild bilaga. För att säkerställa plangenomförandet bör dock klargöras vem som ansvarar för ansökan om förrättning.

Exploatören ska ansöka om inrättande av *gemensamhetsanläggning/ar*.

### Ledningsrätt

I detaljplanen kan kvartersmark reserveras för områden som ska vara tillgängliga för allmännyttiga ledningar av olika slag, s.k. u- och l-områden. Det kan vara kommunala va-ledningar och/eller ledningar för el, telekommunikationer m.m. där någon annan än kommunen är huvudman för ledningarna.

Exploateringsavtalet berör primärt relationen mellan kommunen och exploatören, dvs. de kommunala ledningarna. Förhållandet mellan exploatören och andra ledningshavare får regleras genom andra överenskommelser. Att så ska ske kan dock förtydligas i exploateringsavtalet.

Ledningsrätt kan bildas enligt ledningsrättslagen genom lantmäteriförrättning. I vissa fall kan det vara nödvändigt att flytta befintliga ledningar. Det blir då fråga omprövning av en ledningsrätt.

Vanligen upplåter exploatören ledningsrätt utan att någon ersättning betalas. Om ledningsrätten är till nytta för fler än exploatören kan det dock bli aktuellt med ersättning.

**Nybildning av ledningsrätt**Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala VA-anläggningar med tillhörande anläggningar till förmån för Kommunen/fastigheten …. Ledningsrättens sträckning framgår av Bilaga ….

Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.

Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala VA-anläggningar. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna.

**Omprövning av ledningsrätt - flytt av befintliga ledning**Inom fastigheten finns en befintlig ledningsrätt. Ledningsrätten redovisas i Bilaga ….

Del av befintlig ledning måste flyttas. Exploatören bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Kommunen beställer flytt av ledningen och fakturerar Exploatören den faktiska kostnaden.

Ledningsrätten måste till viss del *omprövas/upphävas*. Kommunen upprättar tillsammans med ledningshavaren ansökan om *omprövning/upphävande* av ledningsrätten. Exploatören ansvarar för förrättningskostnaderna och biträder genom undertecknande av detta avtal.

## UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR



### Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av mark för allmän plats som kommunen är huvudman för framgår av detaljplanen. Eventuella förtydliganden och krav på utförande kan beskrivas i avtalsbilaga. Om standarden inte är beskriven i avtalet eller i kommunala riktlinjer eller motsvarande bör standarden motsvara den som gäller för jämförbara områden i kommunen.

Anläggningskostnader för allmänna platser svarar exploatören normalt för. Men om den allmänna platsen har en vidare nytta än enbart för exploatören fördelas kostnaden mellan exploatören, kommunen och eventuellt andra exploatörer och berörda. För tydlighets skull bör bedömd kostnadsuppskattning eller ett fast belopp samt eventuell kostnadsfördelning och tidplan redovisas i en särskild bilaga.

Det finns två alternativ för anläggande av allmän platsmark. Ansvaret för utbyggnaden kan antingen ligga på Kommunen eller på Exploatören.

Alt. 1

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats.

Exploatören ska till Kommunen erlägga de faktiska kostnaderna för anläggande av allmän plats.

Kommunen fakturerar kostnader *enligt Bilaga .*…

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till Fastigheten befriad från gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

Alt. 2

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med kommunens specifikationer (se Bilaga …) eller standard. När anläggningen är färdigställd överlåts den utan kostnad till kommunen.

### Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Som nämndes under § 2.6 berör gemensamhetsanläggningar förhållandet mellan exploatören och de fastighets­ägare som sedermera ska vara delägare i anläggningen. Kommunen är alltså inte direkt berörd som part.

Utöver detaljplanens utformningsbestämmelser kan det dock finnas behov att klargöra anläggningarnas läge och utformning ytterligare, vilket kan förtydligas i avtalet och/eller i en särskild bilaga. Det bör också klargöras vem som ansvarar för ansökan om förrättning för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Det kan även finnas behov att beskriva hur kommunens besiktningar ska gå till.

### Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Denna paragraf används då exploateringen är tänkt att kopplas till ett kommunalt VA-nät. I de fall anläggningen blir enskild kan eventuella villkor i stället beskrivas under § 4.4.

Regleringen av VA-frågorna kan även ske i ett separat avtal mellan exploatören och VA-huvudmannen, om VA-huvudmannen är annan än kommunen, t.ex. ett kommunalt bolag.

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, ansvarar för att ledningar byggs fram till Exploateringsområdet senast *år-mån-dag*.

Om det bildas fler fastigheter inom Exploateringsområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet beräknas vara anvisad (upprättad och informerad) senast inom …… från det att fastighetsbildning skett för respektive fastighet.

Exploatören ansvarar för servisanmälan.

Två alternativ för ersättning:

Exploatören ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.   
eller  
Exploatören ska betala Kommunens faktiska kostnader för VA-utbyggnaden.

## UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR



### Allmänt om byggnation på kvartersmark

Här kan exploatörens byggnadsåtaganden på kvartersmark klargöras. Det gäller t.ex. samordning mellan kvartersmark och mark för allmän plats samt ansvar för återställandearbeten. Exempel på avtalsvillkor:

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

### Gång- och cykelvägar m.m. på kvartersmark

Som nämndes under § 2.5 kan nyttan av kommunala gång- och cykelvägar även vara till nytta för exploatören. I sådana fall kan kostnaderna för utförandet fördelas mellan parterna”.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av gång- och cykelväg markerad på Bilaga ….

Den faktiska totalkostnaden för projektering, upphandling och anläggande av vägen har uppskattats till …… kronor (se Bilaga …). Exploatören ska till Kommunen erlägga de faktiska kostnader som utgör Exploatörens kostnadsandel, vilken utgör ….. procent. Kommunen fakturerar dessa kostnader löpande/enligt Bilaga….

### Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark

Som framgått av § 2.6 och § 3.2 avser gemensamhetsanläggningar förhållandet mellan exploatören och de fastighetsägare som ska vara delägare i anläggningen, d.v.s. kommunen, är vanligen inte direkt berörd. Om det finns behov att klargöra anläggningarnas läge och utformning kan det förtydligas i avtalet och/eller i en särskild bilaga. Detsamma gäller vem som ska ansöka om lantmäteriförrättning.

### Enskilda VA-anläggningar

Denna paragraf används då VA-anläggningen har enskilt huvudmannaskap. I de fall VA-anläggningarna har kommunalt huvudmannaskap kan eventuella villkor i stället beskrivas under § 3.3. Kommunens krav på den enskilda VA-anläggningen inhämtas lämpligen från sakkunniga på kommunen.

Exploatören förbinder sig att utföra, iordningsställa och bekosta vatten- och avloppsanläggningar, inklusive erforderliga anordningar för dagvattenavledning, enligt bifogad utredning, Bilaga ….

Exploatören ska utan vederlag överlämna VA-anläggningen och anordningar för dagvattenavledning till en för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning. Intill dess överlämning skett ansvarar exploatören för drift, underhåll och skötsel av anläggningen.

För den gemensamma VA-anläggningen ska en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen inrättas. Det åligger exploatören att senast …. ansöka om erforderliga förrättningar.

### Dagvatten

Det finns ett gemensamt intresse mellan kommun och exploatör att finna hållbara lösningar för dagvattenhanteringen för att möjliggöra önskad exploatering utan risk för översvämningar. Principerna ska framgå av detaljplanen. Åtgärder på kvartersmark bör preciseras i exploateringsavtalet med detaljplanen som grund.

Är dagvattenfrågan komplex kan det vara lämpligt att i detta avtal även säkra efterlevnaden av en projektspecifik dagvattenutredning.

### Avfallshantering

Under denna paragraf kan olika frågor relaterade till avfallshantering regleras. Frågan är komplex då det finns både sådant avfall som kommunen ansvarar för och annat avfall.

Olika avfallslösningar, t.ex. sopsugsanläggningar, kan kräva olika regleringar beroende på vad kommunen vill få till stånd och hur det ska se ut. Här finns också avfallsföreskrifter och eventuella policys och riktlinjer att ta hänsyn till. En viktig fråga att reglera kan vara framkomligheten för avfallsfordon och att säkerställa tillgänglighet vid avfallshämtning.

Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon.

### Parkering

Om det inte finns en kommunal parkeringsnorm eller liknande att hänvisa till beskrivs här principerna för hur parkering ska lösas. Här kan det förutom parkeringstal för bilar, mopeder och cyklar redovisas förutsättningar för bilpooler, el/laddstolpar, väderskydd för cyklar mm. Även andel av parkeringsplatser i garage eller markparkering kan beskrivas.

### Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Under denna paragraf behandlas samordning och ekonomiska frågor mellan exploatören och huvudmannen för ledningarna. Om det är flera exploatörer eller när kommunen bygger ut kan det vara bättre att kommunen ansvarar för samordningen och texten nedan ändras då gällande samordningsansvar.

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringens genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### Bullerskydd

När det gäller bullerskydd finns tre grundläggande situationer;   
1. Bullerskydd på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap/allmän väg.  
2. Bullerskydd på allmän platsmark vid enskilt huvudmannaskap.   
3. Bullerskydd på kvartersmark.

Exploateringsavtalet bör reglera två frågeställningar: Vem som ska utföra bullerskyddet och vem ska bekosta utförandet. Tillträde för byggnationen kan behöva regleras.  
Vem som ska sköta drift och underhåll är en fråga som ligger efter plangenomförandet. Den frågan ska därför inte regleras i exploateringsavtalet, men frågeställningen bör belysas.

Utformning av bullerskydd ska ske i samråd mellan Kommunen och Exploatören. Bullerskydd ska vara klart senast dagen innan första inflyttning sker i området.

**Bullerskydd på allmän plats, kommunalt huvudmannaskap**Kommunen ansvarar för att bygga ut de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området. Exploatören bekostar.

**Bullerskydd på allmän plats, enskilt huvudmannaskap**Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området.

**Bullerskydd på kvartersmark**Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området.

### Kommunens avtal med Trafikverket eller annan part

I de fall det är nödvändigt med åtgärder på en statlig väg, eller motsvarande, för att detaljplanen ska kunna genomföras kan ett avtal om detta behöva tecknas mellan kommunen och t.ex. Trafikverket. Kommunens kostnader kan sedan lyftas över till exploatören i förhållande till den nytta exploatören har av åtgärden.

Exploatören ska ersätta Kommunen för de kostnader/del av kostnader avseende utbyggnaden av … som åvilar Kommunen enligt Bilaga ….

## VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE



### Tidplan

Eventuella konsekvenser vid avvikelser bör redovisas.

Exploatören/Exploatörerna och Kommunen ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för hela exploateringen (se Bilaga …). Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.

### Samordning

Denna paragraf ska ge förutsättningar för ett smidigt genomförande där parternas samarbete ofta har en stor påverkan på slutresultatet. En partsgemensam granskning medger bevakning av kostnaderna för den allmänna plats som exploatören helt eller delvis ska finansiera.

Om fler aktörer är inblandade i projektet kan en annan namngiven aktör vara samordnare, alternativt kommunen.

*Exploatören/kommunen* ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan Parterna. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Exploatören.

### Markföroreningar

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 3.1.

### Fornlämningar

Enligt kulturminneslagen är det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. I områden där det finns kända förekomster av fornlämningar kan ingrepp i fornlämningarna och kostnader för exploateringen belysas redan under planprocessen, men även oväntade fornlämningar kan påträffas.

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Vid utbyggnad av allmän platsmark enligt § 3.1 alt 1:

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras exploatören.

Vid utbyggnad av allmän platsmark enligt § 3.1 alt 2:

Exploatören ansvarar för anmälan till länsstyrelsen och bekostar eventuella åtgärder som de kan kräva.

### Områdets skick

Här kan det handla om överlämnande före ett färdigställande av den allmänna platsmarken eller efter färdigställande om exploatören bygger ut enligt § 3.1 alt2.

Exploatören ansvarar för att allmän plats avlämnas i överenskommet skick enligt *Bilaga ….*

### Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

### Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Befintliga värden inom och invid etableringsområdena kan behöva skydd under byggtiden. Om särskilt värdefulla träd finns på intilliggande fastigheter eller med skyddsbestämmelse i detaljplanen bör särskild trädvitesplan upprättas och biläggas detta avtal.

Kommunen och Exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten respektive allmän plats kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Kommunen kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

## ADMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET, MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING



### Administrativa kostnader

Med hänvisning till PBL 6 kap. 40 § kan kommunens kostnader för uppföljning under genomförandetiden tas ut. För att exploatören inte ska drabbas av onödig osäkerhet och risk bör kommunen i så fall motivera sina bedömda självkostnader i en budget och här vara tydlig med vilka kostnader som ingår.

Kommunen kommer att fakturera Exploatören för Kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal. Beloppet faktureras löpande och beräknas uppgå till … kronor (se Bilaga …).

### Säkerhet

Om moderbolagsborgen för exploatören av kommunen bedöms som en tillräcklig säkerhet för åtagandet enligt detta avtal kan följande text tas bort, då moderbolagsborgen återfinns direkt efter signaturer i avtalet. I andra fall kan man skriva:

Exploatören har ett ekonomiskt åtagande enligt detta avtal. Exploatören ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av ……. till ett belopp om …….. kronor. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatörens undertecknande av detta avtal. Exploatören äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med betalning av Kommunen fakturerade belopp för utförda arbeten.

### Medfinansieringsersättning

Om kommunen bidrar till strategisk utbyggnad av statlig väg eller järnväg som medför att området kan antas öka i värde kan exploatören erlägga medfinansieringsersättning som står i rimligt förhållande till nyttan av detaljplanen, enligt PBL 6 kap. 40 §.

Här kan kommunen formulera de medfinansieringsvillkor som åläggs exploatören, och på så sätt säkerställa att aktuell del av kommunens medfinansieringsåtaganden gentemot staten överförs till exploatören.

Som grund för medfinansieringen bör finnas en marknadsanalys av markvärden i relation till olika influensområden, det vill säga vilken mark som har störst nytta av utbyggnaden.

Avtalet bör redovisa ersättningens storlek, när betalning ska ske samt eventuella villkor gällande återbetalning om anläggningen inte byggs.

Kommunen och Exploatören har kommit överens om att en medfinansierings­ersättning för utbyggnaden av väg/spårväg omfattande … kr. ska erläggas av Exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft, se Bilaga ….

## ÖVRIGT



### Relationshandlingar

Exploatören svarar för att relationshandlingar upprättas gällande …. Relationshandlingar ska omfatta … och utföras av sakkunnig och följa … från kommunen. Relationshandlingarna ska överlämnas senast vid slutbesiktning av *området/deletapp* *av området* till Kommunen utan ersättning. Handlingen ska följa kommunens koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala primärdatabasen.

### Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

### Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.

### Överlåtelse av detta avtal

Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten till annan part, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt § 6.2 ovan. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Exploatören får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.

### Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

### Giltighet

Här anges den politiska instans som antar detaljplanen respektive godkänner exploaterings­avtalet.

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels *stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige* antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels *kommunstyrelsen/samhällsbyggnadsnämnden* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels att godkännande i kommunstyrelsen/samhällsbyggnadsnämnden tas senast … månader efter beslut om detaljplan

### Signaturer

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

För ….. kommun För …..

genom *dess kommunstyrelse*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bevittnas: Bevittnas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Moderbolagsborgen:För …..s rätta fullgörande av detta avtal går undertecknade, ….. (org.nr. …..), härmed i borgen som för egen skuld gentemot ….. Kommun.

Ort och datum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

….. AB

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### Bilagor

Exempel på bilagor.

Antalet bilagor, deras innehåll och rubriker justeras efter det aktuella behovet.

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

Bilaga 1 Plankarta för detaljplanen, med Exploateringsområdet markerat

Bilaga … Planbeskrivning och ev. gestaltningsprogram kopplat till detaljplanen

Bilaga … Fastighetskarta *(med markering av allmän plats samt den mark som ska överlåtas från Kommunen till Exploatören)*

Bilaga … Huvudtidplan

Bilaga *…* Kvalitetsprogram

Bilaga … Dagvattenpolicy

Bilaga *…* Karta med markerad ledningsrätt

Bilaga *…* Kostnadsuppskattning för allmän plats

Bilaga *…* Dagvattenutredning

Bilaga… Åtgärder på allmän platsmark

Bilaga *…* Trädvitesplan