

GODA EXEMPEL PÅ REDOVISNING AV EXPLOATERINGSAVTAL

Exempel I

Bakgrund och förutsättningar

Planförslaget innebär en ökad byggrätt inom kvartersmark samt att Drottninggatan breddas med en cykelväg och en gångväg. Förslaget innebär också ett bullerplank i norr samt att VA-ledningar behöver flyttas inom kvartersmarken. Dessutom föreslås en ny parkeringsplats för de boende och för de verksamheter som finns inom kvarteret. Huvudmannskapet är kommunalt. En och samma exploatör äger samtliga fastigheter inom kvartersmarken (Lantmätaren 1-8) och exploateringsavtal avses tecknas med denna. Avsikten är att exploatörens samtliga fastigheter regleras till Lantmätaren 1, därefter avstyckas denna till två lotter och en stamfastighet där ett flerbostadshus byggs inom respektive fastighet.

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.

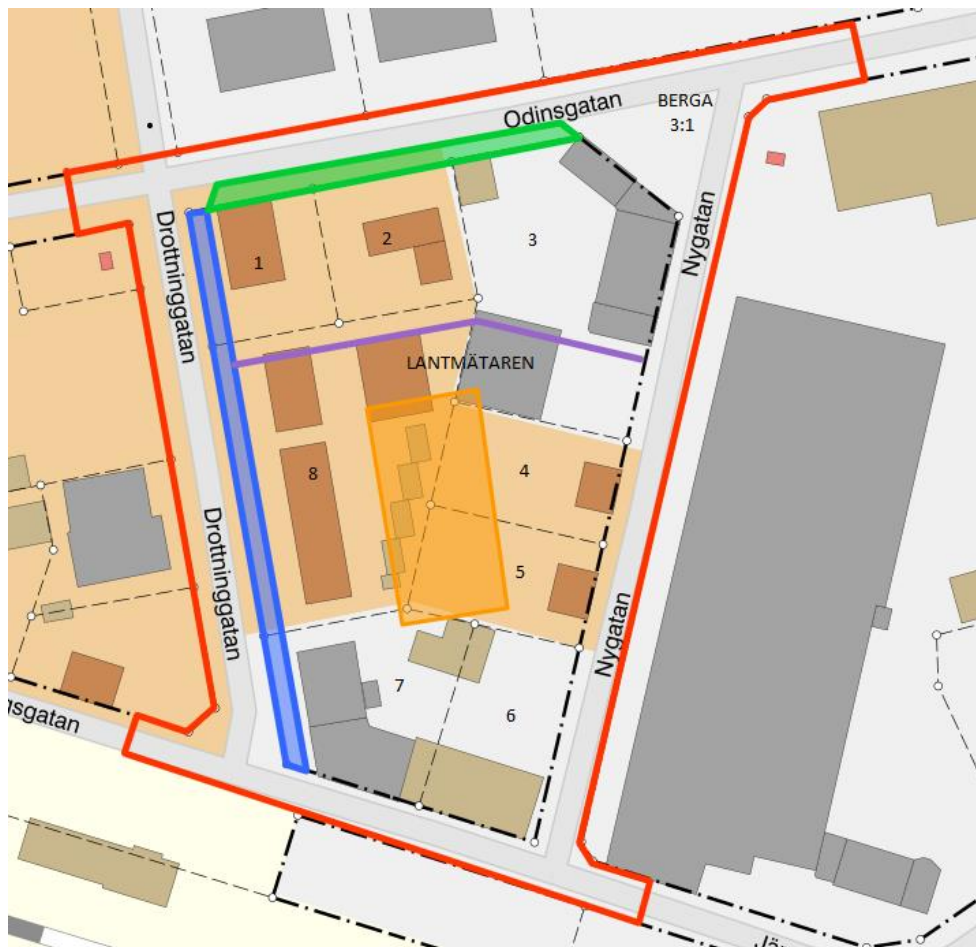
Exploateringsavtal

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

Områden som avses för överlåtelse och upplåtelse

(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)

Exploateringsavtalet ska innehålla att en överenskommelse om fastighetsreglering och ledningsrätt ska upprättas. Den del av kommunens fastighet Berga 3:1 som är belägen inom planområdet (grönt område) avses överföras genom fastighetsreglering till exploatörens fastighet Lantmätaren 1. Den del av exploatörens fastighet som utgör allmän plats (blått område) ska överföras genom fastighetsreglering från Lantmätaren 1 till kommunens gatu- och parkfastighet Berga 3:1. Överlåtelseerna illustreras på kartskissen nedan.



Ledningsrätt för kommunala VA-ledningar ska upplåtas på exploitörens fastighet, inom de områden på kvartersmark som är planlagda som u-område (lila). En gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål ska inrättas på exploitörens fastighet, inom det område som på kvartersmark är planlagt som g-område (orange). Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning rörande fastighetsreglering, avstyckning och gemensamhetsanläggning. Kommunen ansöker om bildande av ledningsrätt.

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)

I överenskommelse om fastighetsreglering och ledningsrätt anges att någon ersättning inte ska utgå för marken som överförs genom fastighetsreglering, varken till exploitören eller kommunen. Exploatören medger även upplåtelse om ledningsrätt utan ersättning, detsamma gäller för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Vilka fysiska anläggningar exploitören ska utföra och vilken standard dessa ska ha

(Den här rubriken skulle kunna placeras i Grupp: Tekniska frågor, Undergrupp: Utbyggnad allmän plats och/eller Utbyggnad vatten och avlopp. Se Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8)

Exploatören ska utföra den nya cykelvägen och gångvägen längs Drottninggatan i planområdets västra del. Exploatören ska också utföra ny

gatubelysning och gatuskyltar längs samma gata. Därutöver ska exploitören anlägga den gemensamma parkeringsplatsen och flytta VA-ledningarna. Anläggningarna inom allmän platsmark och flytten av VA-ledningarna ska utföras enligt kommunala riktlinjer och godkännas av kommunen. Exploatören ska vidare utföra det bullerplank längs Odinsgatan inom det markområde som överförs till exploitören samt parkeringsplatsen på kvartersmark.

Kostnader som exploitören 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)

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom allmän plats.
- Projektering och flytt av kommunala VA-ledningar.
- Förrättningkostnader för fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.
- Byggnation av bullerplank och anläggande av parkeringsplats.

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)

Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploitören ansvarar för enligt detta avtal.

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 exploitören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.