

Vision
Program
Policy
Strategi
Plan
Riktlinje
Regler
Rutiner

Riktlinjer för exploateringsavtal



Dokumenttyp: Riktlinjer

Dokumentnamn: Riktlinjer för exploateringsavtal

Beslutat datum: 2026-04-14 § 60

Gäller från datum: 2026-04-14

Beslutat av: Kommunstyrelsen

Ansvarig: Elin Bergarp

Diarienummer: 2026/199-003

Dokumentinformation: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Foton: Maria Broberg

Innehåll

| | |
|--|----|
| Riktlinjer för exploateringsavtal | 1 |
| Riktlinjer för exploateringsavtal..... | 4 |
| Bakgrund..... | 4 |
| Processen | 5 |
| Vad ett exploateringsavtal ska innehålla | 5 |
| Kommunens riktlinjer | 5 |
| Godkännande och beredning av exploateringsavtal..... | 10 |

Riktlinjer för exploateringsavtal

Bakgrund

Av plan- och bygglagen (PBL) framgår att en kommun som avser att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, ska anta riktlinjer för hur avtalen ska utformas. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner och andra förhållanden för att underlätta bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna skapar transparens och tydlighet vilket i sin tur bidrar till ökade förutsättningar för aktörer att etablera sig på marknaden.

Riktlinjerna ska verka som ett vägledande dokument och är inte bindande vare sig för kommunen eller exploatören. Kommunen får frånga riktlinjerna i det enskilda fallet om det är nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Kommunen erhåller ett stort ansvar för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen och ska säkerställa bostadsförsörjningen samt allmänna intressen. Kommunen har genom PBL ett starkt styrmedel över markanvändningen, men är till stor del också beroende av mark som inte ägs av kommunen för att nå önskad samhällsutveckling. Denna utveckling ska utgå från kommunens långsiktiga översiktsplanering.

Definition exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalets syfte

Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa genomförandet av en detaljplan genom att klargöra ansvaret mellan kommunen och exploatören. Det handlar både om vem som ansvarar för att utföra en åtgärd och vem som ska finansiera den. Detta innebär att ett antagande av detaljplan inte kommer att ske om inte ett beslut om exploateringsavtal tagits.

Exploateringsavtalet bidrar på så sätt till att i möjligaste mån säkerställa att en detaljplan kan genomföras och antas på sådant sätt att kraven på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

Processen

En exploatör som vill ändra befintlig markanvändning kontaktar kommunen för initiering av detaljplaneprocessen. Kommunen ska pröva ansökan om ny eller ändrad detaljplan enligt PBL. Planavtal med exploatören tecknas innan planarbetet påbörjas. Där ska parternas betalningsvillkor för detaljplanearbetet specificeras. Exploateringsavtalet ska tecknas innan antagandet av detaljplanen. Exploateringsavtalets avtalstid ska vara lika med genomförandetid för detaljplanen.

Inom vilka områden avser kommunen att ingå exploateringsavtal?

Kommunens inställning är att upprättande av exploateringsavtal kan vara aktuellt inom alla kommundelar i varje geografiskt område där det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Vad ett exploateringsavtal ska innehålla

Innehållet i exploateringsavtalet anpassas efter varje enskilt fall för att uppnå ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. I stora drag utformas exploateringsavtalet enligt följande:

Exploateringsavtalet ska reglera

- Avgränsning av exploateringsområde
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till exploateringsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Vid behov regleras även

- Marköverlåtelse
- Kommunens krav på utformning och standard av allmän plats
- Gestaltungsprinciper
- Tidplan och vite
- Etappindelning
- Medfinansieringsersättning avseende regional- och statlig infrastruktur

Kommunens riktlinjer

Huvudprincipen är att exploatören bekostar den utbyggnad som är nödvändig för detaljplanens genomförande. Exploatören får åläggas att vidta eller finansiera åtgärder som anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjningar och avlopp samt andra åtgärder. Åtagandet av åtgärder ska stå i rimlig proportion till nyttan för exploatören och vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Det innebär att exploatörer kan behöva bekosta åtgärder även utanför

detaljplaneområdet som är direkt nödvändiga för att planen ska kunna genomföras, exempelvis anslutningsvägar.

Kostnader som kommunen avser att få täckning för

Huvudregeln är att exploatören bekostar utbyggnad av allmän platsmark som den nya detaljplanen föranleder. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar som kommunen ska vara huvudman för. Kostnaderna för sådana platser och anläggningar inom detaljplaneområdet, samt nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet för att planen ska kunna genomföras, ska täckas av exploatören. Exploatören kan åläggas ansvaret för utbyggnad av allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen kan i dessa fall i exploateringsavtalet ställa krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.

Etappvis utbyggnad

Vid etappvis utbyggnad med flera detaljplaner inom ett sammanhängande område eller etapper inom samma plan, ska fördelningen av kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Medfinansieringsersättning

Exploateringsavtalet kan även i sällsynta fall avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har utförts före avtalets ingående om det är fråga om medfinansieringsersättning. Medfinansieringsersättning definieras enligt PBL som en ersättning från exploatören för en del av kommunens kostnad för bidrag till utbyggnad av regional- eller statlig infrastruktur (statlig väg eller järnväg). Förutsättningen för tillämpning av medfinansieringsersättning är att kommunens infrastrukturinvestering bidrar till att berörda fastigheter kan antas öka i värde.

Plankostnader

Exploatören åläggs att finansiera samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Dels den faktiska plankostnaden för kommunens handläggning av detaljplanen. Kostnaderna för detaljplanens framtagande omfattar även nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal. Separat planavtal tecknas mellan exploatören och kommunstyrelsen.

Marköverlåtelse och ersättning

Mark som i detaljplanen lagts ut som allmän plats där kommunen är huvudman ska med stöd av PBL överlåtas till kommunen. Som huvudregel ska denna mark överlåtas utan att någon ersättning utgår. I de fall som ersättning utgår ska denna och övriga kostnader i samband med marköverlåtelsen vara del av de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av samtliga exploatörer som har nytta av detaljplanen. Annan mark för allmän byggnad eller anläggning på kvartermark, för exempelvis utbildningsverksamhet, kan komma att lösas in av kommunen. Ersättning

utgår då till berörd exploatör i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet

Om det för genomförandet av detaljplanen krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet, kan exploatören få stå för dessa kostnader. Exempel på sådana åtgärder kan vara projektering samt byggande av gator och annan allmän platsmark som behövs för exploateringen. Även skidspår, skoterleder och gång/cykelvägar mm, kan vara åtgärder där exploatör skall vara med att stå för dessa kostnader.

Vem som ansvarar för och bekostar kommande drift och underhåll av området utanför planområdet ska framgå av avtalet.

Fastighetsbildningskostnader

Eventuell fastighetsbildning, såsom fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar, ansöks och bekostas av exploatören.

Avtalet kan även omfatta ledningsrätt, servitut och tillträde.

Gator och annan platsmark

Projektering och byggnation av gator, diken, belysning och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören. Vem som ansvarar för och bekostar framtida drift och underhåll ska också framgå av avtalet. Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för anläggningarna och allmän platsmark, överlåter exploatören detta utan ersättning.

Kommunens krav på utformning och standard på gator och allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet, exempelvis bärigheten skall klara fordon för sophämtning och utryckningsfordon från Räddningstjänsten, skall klara minst 10 ton axeltryck, högsta lutning får ej överstiga max 10 % och bredden på vägområdet med körbana skall överensstämma med antagen detaljplan.

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten) inom kommunalt verksamhetsområde för VA

Projektering och byggnation av vatten- och avloppsanläggningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av VA-huvudmannen (kommunen) vad gäller allmän del av anläggningarna, d.v.s. belägna på VA-huvudmannens sida av förbindelsepunkt, och av exploatören när det gäller den del av ledningarna/ anläggningarna som är belägna på exploatörens sida av förbindelsepunkt med den allmänna anläggningen. Förbindelsepunkten ligger normalt belägen nära fastighetsgränsen.

De åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet ska utföras och bekostas av exploatören, såvida inte exploateringsområdet ligger beläget inom kommunalt verksamhetsområde

för dagvattenavlopp då ansvar mellan kommun och exploatör fördelas enligt ovanstående punkt.

Samtliga kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Anslutnings/anläggningsavgifter till kommunalt vatten och avlopp erläggs enligt den VA-taxa som är gällande när avgiftsskyldigheten inträder enligt lagen om allmänna vattentjänster, d.v.s. när kommunen har upprättat förbindelsepunkt och har skriftligen informerat den som är avgiftsskyldig om att det är gjort. Avgiftsskyldig är den som äger fastigheten vid den tidpunkten (exploatören eller den som köpt fastigheten av exploatören).

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten) för exploatering utanför kommunaltverksamhetsområde för VA

Projektering och byggnation av vatten- och avloppsanläggningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.

De åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet ska utföras och bekostas av exploatören.

Samtliga kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Anslutnings/anläggningsavgifter till kommunalt vatten och avlopp enligt av kommunfullmäktige fastställd avgift gällande vid avtalets fastställande bekostas av exploatören.

Anslutningsavgift debiteras vid faktisk framdragen anslutningspunkt.

Bredband, el och andra ledningar

Kartunderlag för projektering i digitalt format tillhandahålls av Exploatören. Projektering samt tillhandahållande av material för bredbandsnätet ombesörjs av kommunen men bekostas av exploatören. Exploatören ska utföra och bekosta anläggningsarbeten för bredband som även innefattar anslutningar till varje fastighet från av kommunen anvisad anslutningspunkt. Andra nödvändiga bredbandsanläggningar, till exempel nodhus med utrustning, genomförs och bekostas av exploatören.

Fibernätet ska projekteras och byggas enligt anvisningarna för Robust fiber (<https://robustfiber.se/>). Utförande entreprenör bör ha företagscertifikat inom Robustfiber, alternativt att personal har godkänt utbildningsbevis och personcertifikat för anläggning.

Samtliga kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören. Anslutningsavgifter/kostnader för el och eventuell annan infrastruktur bekostas av exploatören.

Efter genomförd slutbesiktning övertar Sorsele kommun bredbandsnätet, inklusive eventuella nodhus och övriga bredbandsanläggningar i sin helhet utan kostnad. Kommunen ansvarar därefter för drift och underhåll av bredbandsnätet.

Respektive fastighetsägare betalar fastighetens anslutningsavgift i samband med att fastigheten kopplas till bredbandsnätet. Anslutningsavgift är den för tidpunkten av inkoppling gällande avgift som kommunfullmäktige beslutat.

Relationshandlingar

Exploatören upprättar relationshandlingar över utförda anläggningsarbeten inom exploateringsområdet i både analog och digital form.

Andra åtaganden som normalt ligger på exploatören

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen. Åtagandet gäller både kvartersmark och allmän plats.

Exploatören ansvarar och bekostar i övrigt de åtgärder som krävs för exploatering av kvartersmark. Exempelvis att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, bekosta utredningar, att verkställa marksanering och vidta bullerdämpande åtgärder. Anläggningar, anslutning till allmän plats och återställningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att dagvatten från kvartersmarken omhändertas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Exploatören ansvarar och bekostar flytt av eventuella ledningar som krävs för detaljplanens genomförande samt i övrigt nödvändiga åtgärder såsom arkeologiska utredningar. För att kunna genomföra utbyggnad enligt detaljplan åläggs exploatören att ansöka om de tillstånd som krävs, däribland bygglov och marklov.

För allmänna platser som ska ha enskilt huvudmannskap inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Exploatören ansvarar för att vidta och finansiera åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning, inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

I det fall ett gestaltungsprogram tas fram vid detaljplanering ska detta följas. Ansvar och kostnader att följa programmet ligger hos exploatören.

Övrigt

Självkostnadsprincipen tillämpas vilket innebär att kommunen inte får ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

Säkerhet och säkerställande av avtalet

Exploatören ska lämna säkerhet för de ekonomiska åtaganden som åläggs exploatören i exploateringsavtalet. Som huvudregel ska denna utgöras av bankgaranti, eller annan av kommunen godkänd säkerhet. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda innan kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet. Överlåtelse av exploateringsavtalet till annan part ska regleras i avtalet. Överlåtelse får inte ske till annan än den som kommunen skäligen kan godta.

I avtalet skrivs vitesförpliktelse in i de fall Sorsele kommun riskerar att lida skada om inte detaljplanen byggs ut. Detta träder i kraft om exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Godkännande och beredning av exploateringsavtal

Samhällsbyggnadsverksamheten ansvarar för handläggning av exploateringsavtal samt handlägger detaljplaneprocessen. Det är kommunfullmäktige som fattar beslut om att godkänna ett exploateringsavtal. En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Sorsele kommun har rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan.