



Riktlinjer för exploateringsavtal i Mölnåls stad

Strategi

Program

Plan

Policy

► **Riktlinjer**

Anvisning

Typ av styrdokument:	Riktlinjer
Beslutad av:	Kommunstyrelsen 2026-08-26 §xx, KS 00038/2026
Gäller från:	2026-08-26
Ansvarig:	Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dokumentet gäller för:	Mark- och exploateringsenheten
Senast reviderad:	2026-05- 12

Innehållsförteckning

1. Inledning och syfte	3
2. Bakgrund	3
3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden.....	3
4. Avgränsningar	5
5. Tillvägagångssätt.....	5
6. Exploateringsavtalets innehåll	6
7. Ansvars- och kostnadsfördelning.....	7
8. Exploateringsbidrag – bilagor	8
9. Fakturering.....	8
10. Säkerhet	8
11. Överlåtelse av avtal	9
12. Exploateringsavtalets giltighet.....	9
13. Kontakt	9

1. Inledning och syfte

Mölndals stads riktlinjer för exploateringsavtal beskriver de principer och rutiner som är vägledande vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte är fastighetsägare och exploateringen genomförs av annan part. Riktlinjerna redovisar kommunens grundläggande principer för upprättande av exploateringsavtal, kostnadsfördelning, medfinansiering och övriga genomförandeförutsättningar.

Riktlinjerna är upprättade i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att säkerställa ett transparent och förutsebart arbetssätt samt likabehandling mellan exploatörer.

Riktlinjerna är vägledande och ska tillämpas med hänsyn till förutsättningarna i det enskilda projektet. Mölndals stad kan i särskilda fall frånga riktlinjerna om det bedöms nödvändigt för att på ett ändamålsenligt sätt möjliggöra genomförandet av en detaljplan.

2. Bakgrund

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal.

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för:

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

I Mölndals stad ansvarar kommunstyrelsen för planering och exploatering. Kommunstyrelsens uppgifter är bland annat att förvärva, utveckla, förvalta samt sälja och upplåta mark.

3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden

Samarbetsavtal

Samarbetsavtalet reglerar samarbete, kostnader och ansvarsfördelning mellan kommunen och exploitören fram till dess att en detaljplan är färdig för antagande. Av samarbetsavtalet ska framgå att ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas.

Eftersom planprocessen påverkas av krav enligt plan- och bygglagen samt politiska ställningstaganden kan kommunen inte garantera att en detaljplan kommer att antas. Exploatören har därför inte rätt till skadestånd eller annan ersättning om en detaljplan, oavsett anledning, inte antas eller inte vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal mellan kommunen och en byggherre och regleras i 6 kap. 39–43 §§ PBL. Exploateringsavtal avser att säkerställa genomförandet av en detaljplan och tecknas mellan Mölndals stad och en fastighetsägare eller byggherre som avser utveckla en fastighet som inte ägs av kommunen.

Detaljplanprocessen och framtagande av exploateringsavtal är förenade med varandra, där detaljplanen sedan utgör ett legalt stöd för många regleringar i exploateringsavtalet. Exploateringsavtal tecknas alltid innan eller i samband med att en detaljplan antas och är villkorat med att beslutet om att anta detaljplanen får laga kraft.

Exploatör

Med exploatör avses i dessa riktlinjer den part som ingår exploateringsavtal med kommunen och som ansvarar för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark och de åtaganden som regleras i exploateringsavtalet. Exploatören kan vara fastighetsägaren själv eller en byggherre eller annan aktör som avser att utveckla och bebygga fastigheten.

I vissa fall är fastighetsägaren själv exploatör. I andra fall anlitar fastighetsägaren en byggherre eller fastighetsutvecklare som ansvarar för genomförandet av exploateringen. Kommunen avgör, utifrån projektets upplägg och ansvarsfördelning mellan parterna, om exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren, exploatören eller med båda parter.

Medfinansieringsersättning

Om kommunen genom avtal med staten eller regionen ska bidra till finansiering av transportinfrastruktur, såsom väg eller järnväg, kan exploatören bidra till kommunens kostnader genom medfinansieringsersättning.

Medfinansieringsersättning förutsätter att exploatörens fastighet ökar i värde till följd av åtgärden.

Om kommunen avser att ta ut medfinansieringsersättning inom ett område som berör flera exploatörer ska detta framgå av särskilt beslut eller bilaga till riktlinjerna.

Exploateringsbidrag

Exploateringsbidrag är ersättning som en exploatör åtar sig att betala enligt exploateringsavtal för åtgärder som är nödvändiga för att en detaljplan ska kunna genomföras.

Med nödvändiga åtgärder avses sådana anläggningar och åtgärder som direkt föranleds av detaljplanen och som krävs för att den planerade bebyggelsen ska kunna fungera. Det kan omfatta åtgärder såväl inom som utanför planområdet, exempelvis utbyggnad eller ombyggnad av gator, allmän plats, teknisk infrastruktur eller andra anläggningar som är en direkt följd av planens genomförande.

Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till den nytta denne har av detaljplanen. Exploateringsbidrag får inte avse åtgärder som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla, såsom verksamhet inom vård, skola eller omsorg.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas. Det innebär att exploateringsbidraget ska motsvara kommunens faktiska kostnader för de åtgärder som omfattas av avtalet och som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad

Vid etappvis utbyggnad kan exploateringsavtal även omfatta exploateringsbidrag för åtgärder som redan har genomförts eller som ska genomföras i kommande etapper, under förutsättning att åtgärderna är en del av den samlade strukturen för områdets utveckling och en förutsättning för aktuell detaljplan.

I sådana fall kan exploateringsbidraget avse:

- kostnader för tidigare utförda åtgärder som den aktuella detaljplanen är beroende av, eller
- förskottering av åtgärder som är nödvändiga för kommande etapper.

Kostnaderna ska fördelas enligt principen om skälig och proportionerlig kostnadsfördelning mellan berörda exploatörer.

Vilka åtgärder som omfattas kan framgå av särskild bilaga till riktlinjerna, planprogram, gestaltungsprogram eller andra övergripande styrdokument.

4. Avgränsningar

Dessa riktlinjer gäller inte i de fall då en detaljplan endast avser mark som ägs av kommunen och syftet är att överlåta mark åt en byggherre. Då tillämpas i stället kommunens riktlinjer för markanvisnings- och genomförandavtal.

5. Tillvägagångssätt

Vägen fram till en detaljplan och ett exploateringsavtal sker i flera steg. Processen inleds vanligtvis genom att en exploatör ansöker om planbesked hos kommunen.

Kommunen kan därefter välja att avslå ansökan eller meddela positivt planbesked. Om kommunen bedömer att planarbetet ska påbörjas fattas beslut om planuppdrag. I samband med planuppdraget kan samarbetsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

Parallellt med detaljplanarbetet tas ett exploateringsavtal fram. Exploateringsavtalet reglerar ansvar för genomförandet av detaljplanen, kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören samt andra åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande.

Processen ser i huvudsak ut enligt följande:

1. Exploatör skickar in ansökan om planbesked till kommunen.
2. Planbesked bereds av samhällsbyggnadsförvaltningen.
3. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott (KS-PEU) beslutar om planbesked. Vid positivt planbesked tidsätts planstart med hänsyn till kommunens produktionskapacitet.

4. Planuppdrag bereds av samhällsbyggnadsförvaltningen.
5. Kommunstyrelsen (KS) beslutar om planuppdrag efter begäran av KS-PEU och samhällsbyggnadsförvaltningen.
6. Samarbetsavtal upprättas av samhällsbyggnadsförvaltningen.
7. Exploatören godkänner samarbetsavtalet skriftligt innan ärendet behandlas i KS-PEU.
8. Kommunstyrelsen godkänner samarbetsavtalet efter begäran av KS-PEU och samhällsbyggnadsförvaltningen.
9. Planarbetet startar hos samhällsbyggnadsförvaltningen.
10. KS-PEU beslutar om samråd och granskning av detaljplan efter begäran av samhällsbyggnadsförvaltningen. Parallellt upprättas ett exploateringsavtal.
11. Exploatören godkänner exploateringsavtalet skriftligt innan ärendet behandlas i KS-PEU inför antagande.
12. Kommunfullmäktige (KF) antar detaljplanen tillsammans med exploateringsavtalet efter begäran av kommunstyrelsen och KS-PEU.

Efter att detaljplanen har antagits och fått laga kraft genomförs projektet i enlighet med detaljplanen och exploateringsavtalet. Kommunen följer upp att de åtaganden som regleras i exploateringsavtalet genomförs.

6. Exploateringsavtalets innehåll

Nedan anges exempel på vad som kan regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan Mölndals stad och exploatör.

- Exploatörens kostnadsansvar för kommunens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen, till exempel gator, gång- och cykelvägar, parker och grönområden.
- Exploatörens kostnadsansvar för ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för detaljplanens genomförande, till exempel åtgärder enligt trafikutredning, geoteknisk utredning eller bullerutredning.
- Exploatörens kostnadsansvar för bidrag till byggande av väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för, i form av medfinansieringsersättning.
- Anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät samt dagvattennät enligt gällande VA-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, kan exploatören behöva bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Exploatörens ansvar för åtgärder som krävs för exploateringen, till exempel hantering av förorenad mark, arkeologiska undersökningar, kompensationsåtgärder vid intrång i naturvärden eller anpassningar till skyddsvärda arter.
- Ansvar för fastighetsbildning och förrättningskostnader, inklusive bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.

- Tidplaner och etappindelning för genomförandet samt samordning mellan kommunens och exploatörens arbeten.
 - Marköverlåtelse till kommunens avseende allmän plats eller annan mark för allmänna ändamål samt upplåtelse av servitut eller ledningsrätter.
 - Krav på bebyggelsens utformning, exempelvis arkitektur, material och färgsättning.
 - Säkerheter för exploatörens fullgörande av avtalet samt eventuella påföljder om avtalet inte följs.
 - Villkor för överlåtelse av exploateringsavtalet eller berörda fastigheter.
 - Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad, där exploatören kan bidra till kostnader för åtgärder som har genomförts tidigare eller som ska genomföras i kommande etapper. Detta förutsätter att åtgärderna ingår i en samlad struktur för områdets utveckling och är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Kostnader ska fördelas skäligt och proportionerligt mellan berörda exploatörer.
- Vilka åtgärder som omfattas kan framgå av särskild bilaga till riktlinjerna eller av planprogram, gestaltungsprogram eller andra övergripande styrdokument.
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen krävs för att planen ska kunna genomföras.

7. Ansvars- och kostnadsfördelning

Mölnåls stad utgår från att exploatören ska bära de kostnader som uppstår till följd av detaljplanens genomförande.

Vilka åtaganden som kommunen får ålägga en exploatör att vidta eller finansiera framgår av 6 kap. 40 § plan- och bygglagen. Exploateringsavtal får avse åtaganden för exploatören att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp och andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

Kostnader ska:

- vara proportionerliga
- stå i relation till exploateringsens omfattning
- motsvara exploatörens nytta

Mölnåls stad tillämpar självkostnadsprincipen, vilket innebär att ersättningar och avgifter ska motsvara kommunens faktiska kostnader för de åtgärder som omfattas av exploateringsavtalet.

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar Mölndals stad normalt för utbyggnaden av gator, parker och övriga anläggningar. Utbyggnaden sker som huvudregel genom upphandling. Exploateringsavtalet ska reglera utformning och standard.

Exploatören ska bekosta de åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande, inklusive projektering och utbyggnad av allmän plats, i den utsträckning som exploateringen kräver. I undantagsfall kan exploatören, efter kommunens godkännande, utföra utbyggnad av allmän plats. Kommunen avgör om detta är lämpligt och ställer krav på utförande, standard och överlämnande.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Områden som enligt detaljplan ska utgöra allmän plats ska överlåtas till kommunen, om inte annat avtalas.

Om flera exploatörer berörs av samma detaljplan ska kostnader och ansvar fördelas skäligt mellan exploatörerna. Fördelningen kan exempelvis utgå från exploateringens omfattning, såsom fastighetsstorlek eller tillkommande byggrätt.

Kostnader för framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar regleras genom samarbetsavtal, annat särskilt avtal eller enligt gällande plantaxa.

8. Exploateringsbidrag – bilagor

De områden och åtgärder som omfattas av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad redovisas i särskild bilaga till dessa riktlinjer. Bilagan kan uppdateras löpande av kommunen.

9. Fakturering

Kommunen fakturerar exploatören löpande för kostnader som kommunen har rätt att ta ut enligt exploateringsavtalet. Detta gäller bland annat exploateringsbidrag, medfinansieringsersättning samt kostnader i samband med framtagande av detaljplan och exploateringsavtal.

Exploateringsbidrag kan faktureras löpande eller erläggas inom 30 dagar från det att exploateringsavtalet vunnit laga kraft, om inte annat avtalas.

10. Säkerhet

Mölndals stad kräver som huvudregel att exploatören ställer säkerhet för sina åtaganden enligt exploateringsavtal i form av en så kallad on demand-garanti (bank- eller försäkringsgaranti). Säkerheten ska ställas till kommunen innan detaljplanen antas och ska kunna tas i anspråk vid utebliven betalning eller annat avtalsbrott.

Om exploatören vill ställa en annan typ av säkerhet kan detta godtas om kommunen bedömer att säkerheten är tillräcklig.

Säkerheten ska motsvara kommunens bedömda kostnader enligt exploateringsavtalet, inklusive ett påslag om 25 % för att hantera eventuella kostnadsökningar. Undantag från kravet på säkerhet kan göras för helägda kommunala bolag, statliga och regionala myndigheter.

11. Överlåtelse av avtal

Samarbetsavtal och exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Exploatören är i dessa fall skyldig att tillse att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande part.

Vid överlåtelse kan kommunen kräva att exploatören kvarstår ansvarig tillsammans med den nya parten för att avtalet fullföljs. Detta gäller även om avtalet överlåts vidare till andra parter.

12. Exploateringsavtalets giltighet

Exploateringsavtal är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Om detaljplanen inte antas eller inte vinner laga kraft träder exploateringsavtalet inte i kraft.

När exploateringsområdet är färdigbyggt och parternas åtaganden enligt exploateringsavtalet är fullgjorda har avtalet fyllt sin funktion.

13. Kontakt

Frågor om exploateringsavtal och dessa riktlinjer besvaras av mark- och exploateringsenheten via sbf@molndal.se.