

# Riktlinjer för exploateringsavtal inom Karlskrona kommun

(Riktlinjerna är framtagna i enlighet med SFS 2010:900)

Dokumenttyp:	Riktlinje
Beslutad av:	Kommunstyrelsen
Antagen:	2025-11-20 § 195
Gäller för:	Karlskrona kommun
Ansvar för revidering:	Mark- och exploateringsenheten
Giltighetstid:	2026-01-01 – 2029-12-31
Ersätter:	Nytt dokument



<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planprocessen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Översiktsplan.....	5
3.2	Detaljplaner .....	5
3.3	Allmän plats och kvartersmark, huvudmannaskap .....	5
<b>4.</b>	<b>Exploateringsavtalets innehåll.....</b>	<b>7</b>
4.1	Utbyggnad av allmän platsmark .....	7
4.2	Utformning och standard .....	7
4.3	Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.....	8
4.4	Utbyggnad av dagvattenanläggningar.....	8
4.5	Ledningsflytt .....	8
4.6	Samordning .....	8
4.7	Tidplan .....	9
4.8	Kontroller och garantier .....	9
4.9	Etableringsområden .....	9
4.10	Byggtrafik.....	9
4.11	Inlösen av mark.....	9
4.12	Lantmäteriatgärder .....	10
4.13	Gestaltning .....	10
4.14	Parkering .....	10
4.15	Sanering .....	11
4.16	Fornlämningar .....	11
4.17	Skyddsvärda områden .....	11
4.18	Ekonomisk säkerhet .....	11
4.19	Överlåtelse av avtal .....	11
4.20	Vitesförpliktelser .....	11
<b>5.</b>	<b>Faktorer att ta hänsyn till.....</b>	<b>12</b>
5.1	Klimatanpassningsplan .....	12
5.2	Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.....	12
5.3	Resurshushållningsplanen.....	12
<b>6.</b>	<b>Att ta betalt .....</b>	<b>13</b>
6.1	Exploateringsbidrag.....	13
6.2	Medfinansieringsersättning till infrastruktur .....	13
6.3	Gatukostnader .....	13
6.4	Fördelning av intäkter .....	13
6.5	Fast belopp eller faktisk kostnad .....	14
6.6	Riskbegränsning.....	14
6.7	Mervärdesskatt .....	14
<b>7.</b>	<b>Vad kommunen inte får ta betalt för .....</b>	<b>15</b>
7.1	Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande .....	15
7.2	Tidigare åtgärder .....	15
7.3	Befintlig infrastruktur .....	15

## 1. Inledning

Ett exploateringsavtal reglerar plangenomförandefrågor mellan Karlskrona kommun och en byggherre/fastighetsägare, vidare kallad exploatör, för exploatering av privatägd mark. För utveckling av mark som ägs av kommunen och som ska säljas till en byggherre skrivs i stället ett markanvisningsavtal, se *Riktlinjer för markanvisningar*.

Exploateringsavtalet ska innehålla de åtgärder exploatören ska vidta eller finansiera för anläggande av allmänna platser och andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Kommunen ska ingå exploateringsavtal i de fall där det krävs för att säkerställa ett effektivt plangenomförande och för att tillgodose en väl fungerande exploatering. Exploateringsavtalet ska reglera kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelning avseende kostnader och andra åtaganden i samband med plangenomförandet.

Åtgärderna ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande och stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

De åtgärder som exploatören åtar sig att vidta eller finansiera kallas exploateringsbidrag.

I de fall kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser tecknas exploateringsavtal för att säkerställa att utbyggnad sker i enlighet med gällande detaljplan och kommunens krav på utformning och standard.

I vissa projekt finns det behov av att teckna ett avtal i tidigt skede för att reglera övergripande ramar och målsättningar med projektet. Inför plansamrådet ska kommunen redovisa huvudsakligt innehåll i exploateringsavtalet och inför antagandet ska förhandlingarna vara slutförda och parterna redo att underteckna avtalet. Behörig instans på kommunen ska innan detaljplanens antagande först fatta beslut om att godkänna exploateringsavtalet. Exploatören ska följa de vid var tid gällande styrdokument och andra krav som kommunen fattat beslut om.

Kommunen får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna om det krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

## 2. Syfte

Syftet med riktlinjerna är att beskriva Karlskrona kommuns utgångspunkter och mål för exploateringsavtal så att en exploatör kan få kunskap om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med detaljplaneprocessen.

Riktlinjerna skapar en tydlighet för och likabehandling av exploatörer, och ökar förutsägbarheten för vad ett exploateringsavtal kan komma att innehålla och hur formerna för förhandlingarna kring sådana avtal ska gå till.

Riktlinjerna utgör sammanfattningsvis ett vägledande underlag i det interna arbetet, för exploatörer och vid politiska beslut.

Riktlinjerna uppfyller kraven i 6 kap. 39 § *Plan- och bygglagen (PBL)* att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal, ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal.

### 6 kap. Plan- och bygglag (2010:900)

39 § Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen 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. Lag (2017:181).

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

## **3. Planprocessen**

### **3.1 Översiktsplan**

Alla kommuner ska enligt Plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är vägledande för kommunen och andra myndigheter vid beslut i frågor om kommunens mark- och vattenanvändning. Karlskrona kommuns gällande översiktsplan, ÖP2050, vann laga kraft i november 2023.

### **3.2 Detaljplaner**

När en exploatör planerar att utveckla ett markområde för bostäder eller verksamhetsmark krävs i de flesta fall att en detaljplan tas fram för området. Enligt Plan- och bygglagen är det enbart kommunerna som har rätt att besluta om att anta detaljplaner, huruvida planläggning ska ske och hur bebyggelsen inom planområdet ska utformas. Detta kallas för det kommunala planmonopolet.

Samtliga kostnader för planläggning finansieras av den exploatör som har nytta av planen. Innan ett planarbete påbörjas tecknas ett separat planavtal som innebär att exploatören förbinder sig att bekosta planläggningen även om planen, av olika anledningar, inte får den utformning som exploatören tänkt sig. I samband med planarbetet behöver utredningar av olika slag genomföras. Utredningarna kan exempelvis avse geoteknik, buller, dagvatten, skuggning, natur- och kulturvärden och markföroreningar. Exploatören står för samtliga kostnader för de utredningar som krävs för framtagandet av detaljplanen om inget annat avtalats.

I samband med ett beslut om detaljplan tas ska ett exploateringsavtal utarbetas och undertecknas mellan exploatören och kommunen.

### **3.3 Allmän plats och kvartersmark, huvudmannaskap**

#### *3.3.1 Allmän plats och kvartersmark*

Detaljplaner är indelade i olika användningsområden: allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Kvartersmark kan vara avsedd för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

En allmän plats är ett område till vilket allmänheten har tillträde, exempelvis en gata, ett torg eller en park.

Kvartersmark är den mark inom planområdet som i huvudsak är avsedd för enskild bebyggelse.

Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande rymmer en rad skiftande verksamheter såsom skola, reningsverk, simhall m.m. som har ett offentligt organ, dvs. stat, region eller kommun, som huvudman.

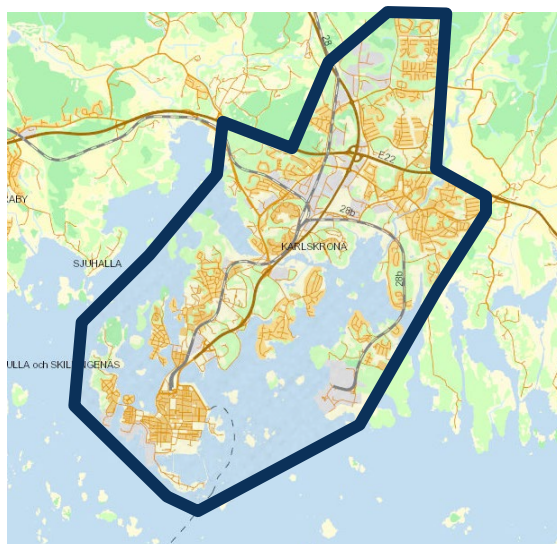
Kommunen har både rätt och skyldighet att lösa in ett sådant område.

### 3.3.2 Huvudmannaskap

Huvudregeln är att en kommun ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

I Karlskrona kommun har detaljplanelagd allmän platsmark kommunalt huvudmannaskap inom och i nära anslutning till tätorten Karlskrona. För detaljplanelagd allmän platsmark i övriga delar av kommunen gäller enskilt huvudmannaskap. I de flesta områden med enskilt huvudmannaskap är det samfällighetsföreningar som förvaltar de gemensamma anläggningarna.

I valet mellan kommunalt och enskilt huvudmannaskap tar kommunen bland annat hänsyn till i vilken omfattning allmänheten utnyttjar de allmänna platserna eller anläggningarna därpå och hur det ser ut i området i övrigt, dvs. vilken typ av huvudmannaskap som tillämpas i närliggande detaljplaner.



Ungefärligt område för detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap 2025.

## 4. Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal får reglera ansvar för utförande och bekostande av till exempel:

- Gator och vägar
- Gång- och cykelvägar
- Belysning
- Torg
- Lekplatser
- Parker
- Naturområden
- Parkering
- Vatten- och avloppshantering
- Dagvattenhantering
- Teknisk infrastruktur utanför planområdet som behövs för detaljplanens genomförande, t.ex. påfartsramp eller cirkulationsplats

### 4.1 Utbyggnad av allmän platsmark

Med allmän plats avses i detta fall gator, vägar, gång- och cykelvägar, parker, torg, lekplatser, ytor för dagvattenhantering med mera.

#### 4.1.1 Kommunalt huvudmannaskap

Inom detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap bygger kommunen ut allmän platsmark och exploatören bekostar utbyggnaden genom kommunens uttag av exploateringsbidrag.

#### 4.1.2 Enskilt huvudmannaskap

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap är det exploatörens ansvar att iordningställa och bekosta utbyggnad av allmän platsmark. Drift och skötsel ska sedan överlåtas till fastighetsägarna.

### 4.2 Utformning och standard

Kommunens krav på utformning och standard för gator, vägar och annan allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet eller i en separat handling. Detta gäller även för tekniska anordningar och andra åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa skydd mot eventuella

störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden vid byggnation på utsatta platser. Utförandet ska preciseras i sådan grad att kommunen på ett effektivt sätt kan följa upp att arbetena utförs på ett i enlighet med avtalet korrekt sätt. De utredningar som har tagits fram under detaljplaneprocessen kan utgöra en grund för kravställningen. Kompletterande utredningar kan behövas. Om exploatören själv bygger ut allmän platsmark, ska exploatören i god tid ta fram projekthandlingar vilka ska godkännas av kommunen innan utbyggnad sker.

### 4.3 Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar

Anläggningar för vatten- och avloppshantering projekteras och utförs av kommunen inom de områden som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp enligt vattentjänstlagen. Bekostande av utbyggnaden sker via fastslagen taxa, så kallad anläggningsavgift.

### 4.4 Utbyggnad av dagvattenanläggningar

I regel görs en dagvattenutredning inom detaljplanearbetet. I exploateringsavtalet regleras om exploatören eller kommunen bär ansvar för iordningställande och bekostande av dagvattenanläggningen/arna, eller en kombination därav.

### 4.5 Ledningsflytt

Om exploatören avser bebygga ett område under vilket det finns ledningar, bekostar exploatören omläggning av dessa till allmän platsmark, eller till u-område. För VA-ledningar är det kommunens VA-avdelning som utför omläggningen. För el och fjärrvärme utförs omläggningen oftast av Affärsverken Karlskrona AB. Samordning ska ske om det finns flera ledningar.

### 4.6 Samordning

I projekterings- och utbyggnadsfasen ska samordning ske med kommunen och/eller annan aktör vars uppdrag det är att utföra någon del i projektet. Detta gäller framför allt vid utbyggnad av viktiga samhällsfunktioner som exempelvis vatten- och avloppsanläggningar, fiber och elnät.

## 4.7 Tidplan

Exploatören och kommunen ska i regel upprätta en tidplan för exploateringsarbetenas genomförande. Exploatering av större områden kan ske etappvis. Tidplanen kan hanteras i exploateringsavtalet eller i ett separat avtal.

## 4.8 Kontroller och garantier

Avtalet kan reglera vilka kontroller som ska utföras i fråga om exploatörens åtgärder och vilka garantier, för till exempel skötselplaner, som ska gälla.

## 4.9 Etableringsområden

I exploateringsavtalet kan regleras att exploatören har rätt att nyttja kommunägda markområden i anslutning till byggarbetsplatser under exploateringstiden. Ett separat avtal för nyttjande av marken ska tecknas. Där ska också regleras hur och när återställning av området ska ske.

Om det nyttjade området utgörs av allmän platsmark som redan utgör offentlig plats ska kommunen kontaktas i god tid före nyttjandet för att erhålla alla erforderliga tillstånd före ytans anspråk. För nyttjande av offentlig plats krävs även Polistillstånd.

## 4.10 Byggtrafik

I ett exploateringsavtal är det viktigt att klargöra vem som bär ansvaret för att återställa vägar och annan infrastruktur som tar skada av till exempel byggtrafik under byggtiden. Det normala är att exploatören bekostar återställandet. Det kan även krävas återställande av vägar och infrastruktur utanför det aktuella området, då byggtrafiken leder till ökat slitage.

I vissa fall kan det bli nödvändigt att stänga av delar av kringliggande vägsystem under byggprocessen. Detta administreras och bekostas också normalt av exploatören.

## 4.11 Inlösen av mark

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark, för vilken kommunen är huvudman, ska ägas av kommunen. Om det rör sig om del eller delar av exploatörens fastighet som ska överföras till en

kommunal gatufastighet sker detta genom fastighetsreglering vilket ansöks om hos Lantmäteriet. Normalt ska ingen ersättning utgå för marken. Om det gäller ett område med flera exploatörer och den allmänna platsmarken är ojämnt fördelad mellan de olika fastigheterna beräknas i stället en ersättning och kostnaderna fördelas sedan efter nyttan. Vid enskilt huvudmannaskap kan marken överföras till en mark-samfällighet.

Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, till exempel förskola, simhall eller värmecentral, har kommunen rätt att lösa in. Kommunen har också skyldighet att lösa in marken om markägaren begär det. Om det är fråga om en hel fastighet som ska överlåtas till kommunen görs detta genom köp med upprättande av köpeavtal och köpebrev. Rätten och skyldigheten att lösa in området upphör dock om ett icke offentligt organ har sökt och beviljats bygglov för enskilt eller annat än enskilt bebyggande, till exempel bostäder eller skola.

#### 4.12 Lantmäteriatgärder

Exploatören ska stå för samtliga lantmäterikostnader och ansöka om de åtgärder som krävs i samband med plangenomförandet om inget annat avtalats. Det kan röra sig om förändringar i fastighetsindelningen, åtgärder enligt anläggningslagen eller bildande av servitut eller ledningsrätt.

#### 4.13 Gestaltning

I de fall gestaltningsprogram för utformning av bebyggelse och allmän platsmark eller liknande dokument tagits fram inom detaljplane-processen regleras det i exploateringsavtalet hur dessa ska följas.

#### 4.14 Parkering

Parkeringsfrågan ska hanteras redan i detaljplaneprocessen för att undvika att riskera projektets genomförbarhet. Huvudregeln är att parkering ska lösas inom exploatörens fastighet. Saknas den möjligheten är det exploatörens skyldighet att lösa detta på annat sätt, till exempel genom servitut eller inhyrning på annan fastighet, så kallat p-köp. Lösningen ska godkännas av Karlskrona kommun och följa framtagna riktlinjer för bil- och cykelparkering avseende olika typer av verksamheter och områden inom kommunen.

#### 4.15 Sanering

Om särskilda skyddsåtgärder erfordras för att kunna bebygga marken bekostas dessa av exploatören. Mark som överförs från en exploatör till kommunen ska föregås av provtagning och eventuell sanering vilket normalt utförs och bekostas av exploatören. Sanering sker i enlighet med tillsynsmyndighetens beslut eller anvisningar enligt rådande ansvarsbestämmelser i miljölagstiftningen.

#### 4.16 Fornlämningar

Om det finns fornlämningar på den mark där allmänna anläggningar ska utföras ska ansvaret för att lösa hanteringen avseende dessa regleras i exploateringsavtalet.

#### 4.17 Skyddsvärda områden

Nödvändiga utredningar inför exploatering i och i nära anslutning till skyddsvärda områden hanteras inom planprocessen. I planarbetet utreds även olika handlingssätt, åtgärder och restriktioner. Byggnation inom skyddsvärda områden kan leda till krav på kompensationsåtgärder.

#### 4.18 Ekonomisk säkerhet

Ekonomisk garanti eller säkerhet för avtalets fullbordan, i form av en bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som kommunen kan acceptera, ska regleras i exploateringsavtalet. Säkerheten ska överlämnas till kommunen innan beslut om godkännande av avtalet fattas.

#### 4.19 Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även till bolag inom samma koncern.

#### 4.20 Vitesförpliktelser

Om inte exploatören uppfyller det som överenskommits i avtalet kan kommunen kräva utbetalning i enlighet med i avtalet angivet vite.

## **5. Faktorer att ta hänsyn till**

### **5.1 Klimatanpassningsplan**

Följderna av de klimatförändringar som sker i världen, för Karlskronas del framför allt vad gäller stigande havsnivåer, innebär att det ställs och kommer ställas krav på utredningar och åtgärder vid bebyggande, i synnerhet i havsnära lägen nu och i framtiden. Karlskrona kommun antog 2020 en *Klimatanpassningsplan*. Planen innehåller förslag på viktiga åtgärder som kan göras för att anpassa ny och befintlig byggnation till händelser som kopplas till ett förändrat klimat, såsom stigande havsnivåer, skyfall och värmeböljor. Klimatanpassningsplanen är under revision och beräknas vara klar under 2026. Utredningar och frågeställningar kring klimatförändringarna hanteras inom planprocessen och de framtagna åtgärderna verkställs därefter i genomförandeskedet. I de fall det är nödvändigt för planens genomförbarhet kan ytterligare krav ställas på byggnationsprojekt i utsatta lägen.

### **5.2 Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona**

Centrala Karlskrona utgör tillsammans med bland annat Skärva och Kungsholms fort sedan 1998 ett av Sveriges 15 världsarv, utsett av FN-organet Unesco. I motiveringen går att läsa: *Karlskrona är ett utomordentligt väl bevarat exempel på en europeiskt planerad örlogsstad inspirerad av anläggningar i andra länder*. Utnämningen till världsarv är förstås något som kommunen är stolt över och som stärker stadens attraktivitet. Men det ställer också högre krav vid nybyggnation och kan innebära begränsningar, framför allt vad gäller ny bebyggelse på Trossö. Ett exempel är att nya byggnader aldrig får konkurrera med Stortorget's kyrktorn, vilka fortfarande ska dominera Karlskronas stadssiluett.

### **5.3 Resurshushållningsplanen**

*Resurshushållningsplanen* innehåller kommunens mål och åtgärder gällande avfallshantering med stort fokus på ökad medvetenhet hos medborgarna och bättre nyttjande av resurser. I byggsektorn syftar resurshushållningen främst till materialval, återbruk och materialåtervinning. Avfallshanteringen ska vara tillgänglig och ha god funktion och är en del av stadsplaneringen redan i ett tidigt skede.

## **6. Att ta betalt**

### **6.1 Exploateringsbidrag**

Det vanligaste sättet att ta betalt av exploatören är genom exploateringsbidrag. Bidraget kan avse hela eller delar av den faktiska anläggningens kostnaden. De åtgärder som kan inkluderas är utbyggnad av gator, vägar och andra allmänna platser. Även infrastruktur utanför exploateringsområdet kan ingå bland dessa åtgärder. Bidraget kan faktureras löpande eller erläggas vid byggnationens slut. För ett område med fler än en exploatör ska kostnaden fördelas efter nyttan. Marken för allmän platsmark överläts normalt vederlagsfritt från exploatören till kommunen.

### **6.2 Medfinansieringsersättning till infrastruktur**

Ibland har kommunen stora kostnader för investeringar i infrastruktur som staten ansvarar för men som kommunen får bekosta, såsom vägar och järnvägar. I de fall sådana investeringar medför att exploatörens fastighet ökar i värde, har kommunen rätt att ta ut del av kostnaden av exploatören. Detta kallas medfinansieringsersättning och kan även omfatta åtgärder som vidtagits före avtalets ingående. Den infrastruktur som medfinansieringsersättningen avser behöver inte vara nödvändig för detaljplanens genomförande. Det avgörande är att exploatörens fastighet ökar i värde. Om medfinansieringsersättning är aktuell ska detta regleras i exploateringsavtalet.

### **6.3 Gatukostnader**

En kommun har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom ett detaljplaneområde där kommunen är huvudman för allmänna platser. Gatukostnaderna ska täcka anläggande eller förbättring av gator eller andra allmänna platser. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Gatukostnadsersättning används främst i redan bebyggda områden där allmänna platser behöver förbättras.

### **6.4 Fördelning av intäkter**

Fördelning av eventuella intäkter sker genom avtal inom respektive projekt.

## 6.5 Fast belopp eller faktisk kostnad

En kommun kan ta betalt av en exploatör genom ett fast belopp eller genom att fakturera den faktiska kostnaden. Karlskrona kommun använder sig av fakturering av den faktiska kostnaden. Fakturering sker löpande med det belopp som kommunen har upparbetat.

Kommunen har rätt att begära förskott på exploateringsbidrag. Om det är aktuellt ska det inskrivas i exploateringsavtalet.

## 6.6 Riskbegränsning

När exploatören svarar för kostnaderna löpande bär exploatören risken för att de faktiska kostnaderna blir högre än beräknat. Detta kan begränsas genom att kommunen tar en del av risken. Så kan ske genom att i exploateringsavtalet reglera ett takbelopp där kommunen ansvarar för kostnader som överskrider detta. Så kan också ske genom att parterna delar på de löpande kostnaderna utifrån en viss kvot eller kopplat till vissa åtgärder. Sådan kvotdelning kan avse alla löpande kostnader eller de kostnader som överstiger ett takbelopp.

Ett annat sätt att begränsa exploatörens risk är att kommunen och exploatören kommer överens om förutsättningar för att skjuta fram utbyggnaden av allmänna anläggningar en viss tid. Det kan till exempel bli aktuellt om efterfrågan på det som ska byggas minskar.

## 6.7 Mervärdesskatt

Karlskrona kommun tillämpar inte någon metod för att fakturera moms fria exploateringsbidrag.

## **7. Vad kommunen inte får ta betalt för**

### **7.1 Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande**

Kommunen kan inte ålägga en exploatör att bekosta byggande av skola, simhall, vårdinrättning, äldreboende eller annan service vilken kommunen eller annat offentligt organ enligt lag är skyldig att tillhandahålla. I en detaljplan läggs sådana verksamheter på quartersmark för annat än enskilt bebyggande. Kommunen har både rätt och skyldighet (om fastighetsägaren begär det) att lösa in sådan mark. Rätten och skyldigheten att lösa in området upphör dock om ett icke offentligt organ har sökt och beviljats bygglov för enskilt eller annat är enskilt bebyggande, till exempel bostäder eller skola.

### **7.2 Tidigare åtgärder**

Som huvudregel får ett exploateringsavtal inte avse åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående. Det finns dock två undantag från denna regel.

- Medfinansieringsersättning är ett undantag. En exploatör kan alltså, om kommunen begär det, bli skyldig att utge medfinansieringsersättning för en del av en kostnad som kommunen haft tidigare om den avser bidrag till stat eller region för byggande av viss väg eller järnväg. Medfinansieringsersättning får endast avse kommunens kostnad för täckning av bidraget, inte egna kostnader.
- För detaljplaner som är ett steg i en etappvis utbyggnad har kommunen rätt att skriva exploateringsavtal som handlar om åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående.

### **7.3 Befintlig infrastruktur**

Kommunen kan inte ta betalt för redan befintlig infrastruktur, såsom gator och vatten- och avloppsnät.