

Styrdokument

# RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL



## Våra styrdokument

### [Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande  
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera  
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

### [Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar  
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar  
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

# Innehåll

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | Bakgrund .....   | 4 |
| 2   | Syfte .....  | 4 |
| 3   | Exploateringsavtal .....   | 4 |
| 4   | Upprättande av exploateringsavtal .....  | 5 |
| 5   | Exploateringsavtalets innehåll .....   | 6 |
| 6   | Ansvar för utbyggnad vid kommunalt huvudmannaskap .....  | 6 |
| 7   | Kostnad för planläggning .....   | 7 |
| 8   | Övergripande principer vad gäller åtaganden i exploateringsavtal .....                         | 7 |
| 8.1 | Kostnadsfördelning vid projektering, utbyggnad av allmän platsmark och vatten och avlopp ..... | 7 |
| 8.2 | Kostnadsfördelning vid etappvis utbyggnad .....  | 7 |
| 8.3 | Åtaganden vad gäller markföroreningar m.m. ....  | 7 |
| 8.4 | Marköverlåtelser .....   | 8 |
| 8.5 | Gestaltning- och kvalitetsprogram i samband med detaljplan .....                               | 8 |
| 8.6 | Medfinansieringsersättning .....   | 8 |
| 8.7 | Ekonomisk säkerhet och vite .....  | 8 |
| 8.8 | Kostnader inom kvartersmark .....  | 9 |
| 9   | Tidsmässig och formell beredning .....   | 9 |
| 10  | Avsteg från riktlinjerna .....   | 9 |

# 1 Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal för genomförande av detaljplan, anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå i exploateringsavtal.

Riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då kommunen i huvudsak inte är markägare. I de fall exploatering sker på mark som ägs av kommunen tecknar kommunen *markaviseringsavtal* och *köpeavtal* där genomförande och marköverlåtelse regleras. Ulricehamns kommun har för dessa avtal tagit fram *Riktlinjer för markanvisningar*.

## 2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa en ökad tydlighet och likabehandling av byggherrar och fastighetsägare, nedan gemensamt kallade exploatör. Riktlinjerna ska sammanfattningsvis utgöra ett vägledande underlag i det interna arbetet, för exploatörer och vid politiska beslut.

## 3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har flera syften och funktioner. Det primära syftet är att reglera kommunens respektive exploatörens åtaganden i samband med genomförandet av en detaljplan. I 1 kap. 4 § PBL definieras exploateringsavtal på följande sätt:

*”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”.*

Definitionen innebär att avtalet måste följa de regler som finns i PBL för att i laglig mening utgöra ett exploateringsavtal. Det huvudsakliga kravet på ett exploateringsavtal är att marken som ska exploateras inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtal ska kunna innefatta alla ekonomiska mellanhavanden mellan kommunen och exploatören. En förutsättning för att kommunen ska kunna ålägga exploatören ett åtagande är att detta står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal får exempelvis reglera:

- Ansvaret för utförande och finansiering av gator, vägar och andra allmänna platser som exempelvis torg och parker.
- Ansvaret för utförande och finansiering av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.
- Kostnadsansvaret för åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande som exempelvis avfarter, cirkulationsplatser eller annan teknisk infrastruktur.
- Marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen, som exempelvis mark för allmän plats, kvartersmark för skola och annan kommunal service.
- Upplåtelse av rättigheter på exploatörens mark.
- Kostnadsansvaret för exempelvis sanering och särskilda skyddsåtgärder som erfordras för att kunna bebygga marken.
- Hur bebyggelsen och allmän platsmark ska utformas genom hänvisning till gestaltungsprogram.
- Kostnader för statlig infrastruktur som kommunen bidrar till, så kallad medfinansieringsersättning.

Kommunen får inte ålägga en exploatör att bekosta skolor, vårdbyggnader eller byggnader avsedda för kommunal omsorg såsom äldreboende. Anledningen är att kommunen har en lagstadgad skyldighet att svara för dessa åtaganden och därmed förenliga kostnader.

Det område som ska ingå i exploateringsavtalet markeras på en karta och definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdet kan omfatta en eller flera detaljplaner samt del av en detaljplan. Det kan även i vissa fall sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

## 4 Upprättande av exploateringsavtal

Ulricehamns kommun bör i varje geografiskt område av kommunen säkerställa genomförandet av detaljplaner på mark som i huvudsak inte ägs av kommunen, genom att upprätta exploateringsavtal. Exploateringsavtal behöver inte upprättas om kommunen bedömer att det inte föreligger något behov. Under planarbetet ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

## 5 Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera:

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till exploateringsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Villkor för överlåtelse av exploateringsavtalet och avtalets giltighet
- Ekonomisk säkerhet för avtalets fullbordan

När behov föreligger kan även följande regleras:

- Utbyggnadstakt
- Etappindelning
- Krav på tidplan och samordning
- Marköverlåtelser
- Kommunens krav på standard och utformning av allmän plats
- Gestaltungsprinciper avseende utformning av byggnader och allmän platsmark.
- Vitesförpliktelser

## 6 Ansvar för utbyggnad vid kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att de allmänna platserna byggs ut och iordningställs. Kommunen ansvarar även för framtida drift och underhåll av dessa områden. Huvudregeln är att kommunen bör vara byggherre vid utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I undantagsfall kan en exploatör ges möjlighet att utföra iordningställandet av allmän plats. I sådant fall ska det finnas en uppenbar fördel av att exploatören iordningsställer den allmänna platsen.

I det fall kommunen väljer att låta exploatören ombesörja utförandet ska frågor om till exempel utformning, standard och utförandetid regleras. Formerna för kommunens kontroll och övertagande av den färdigställda anläggningen regleras i avtalet. I de fall exploatören tillåts ansvara för utbyggnaden kan annonseringsskyldighet i enlighet med LOU förekomma.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Styrdokument – Riktlinjer för utbyggnad av allmän platsmark

## 7 Kostnad för planläggning

Innan planarbetet påbörjas ska kommunen och den exploatör som har nytta av planläggningen teckna ett plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar ansvarsförhållandet mellan parterna vad gäller bl.a. kostnaderna för planarbetet inklusive utredningar. Kostnaden för planarbetet regleras i kommunens taxa.

## 8 Övergripande principer vad gäller åtaganden i exploateringsavtal

De åtaganden som regleras i exploateringsavtalet ska stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen. Vidare ska åtagandena vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I detta avsnitt redovisas kommunens övergripande principer för vilka åtaganden som kommunen avser att reglera genom framtagandet av ett exploateringsavtal.

### 8.1 Kostnadsfördelning vid projektering, utbyggnad av allmän platsmark och vatten och avlopp

En exploatör som har nytta av en ny detaljplan ska vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exploatören bör bekosta åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande som exempelvis avfarter, cirkulationsplatser eller annan teknisk infrastruktur. Utrednings- och projekteringskostnader som kommunen har i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningarna på allmän platsmark med mera bör också bekostas av exploatören.

### 8.2 Kostnadsfördelning vid etappvis utbyggnad

När ett större område som omfattas av ett planprogram byggs ut i flera etapper, genom flera detaljplaner, kan kommunen komma att ålägga exploatören att bekosta åtgärder som vidtagits före det att exploateringsavtal ingåtts. Detta gäller om detaljplanen som exploateringsavtalet är kopplat till avser ett steg i en etappvis utbyggnad av området.<sup>2</sup>

### 8.3 Åtaganden vad gäller markföroreningar m.m.

Exploatören bör bekosta särskilda åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Särskilda åtgärder innefattar exempelvis skydds- och säkerhetsåtgärder, arkeologiska utredningar och sanering av markföroreningar.

---

<sup>2</sup> Styrdokument – Riktlinjer för utbyggnad av allmän platsmark

## 8.4 Marköverlåtelse

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Kommunen ska som huvudregel ersätta exploitören i enlighet med expropriationslagen. Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet av denna mark kommer sedan att ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av samtliga exploitörer inom utbyggnadsområdet som har nytta av detaljplanen.

Annan mark för allmän byggnad eller anläggning inom kvartersmark, t.ex. förskola eller pumpstation kan komma att lösas in av kommunen. Kommunen ersätter då berörda fastighetsägare i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

I det fall kommunen säljer kvartersmark, så kallad tillskottsmark, till exploitören ska kommunen anses vara deexploatör och stå för en del av exploateringsersättningen. Kommunens försäljning av mark ska i varje enskilt fall ske till marknadsmässigt pris.

## 8.5 Gestaltungs- och kvalitetsprogram i samband med detaljplan

Ett gestaltungsprogram kan tas fram med kommunen för att samordna utformningen av byggnaderna och allmän platsmark. Exploatören bör bekosta hela eller del av framtagandet av ett gestaltungsprogram.

## 8.6 Medfinansieringsersättning

Exploateringsavtalet får omfatta medfinansieringsersättning, d.v.s. ersättning (värdestegringsersättning) som en exploitör i samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för. Förutsättningen härför är 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.

## 8.7 Ekonomisk säkerhet och vite

För att säkerställa detaljplanens genomförande kräver kommunen att exploitören lämnar en ekonomisk säkerhet motsvarande kostnaden för de åtgärder som krävs på allmän plats. Kommunen beslutar om vilken typ av säkerhet som ska gälla, som regel begär kommunen bankgaranti. Säkerheten ska minst motsvara den preliminära exploateringsersättning som anges i exploateringsavtalet och vara kommunen tillhanda innan detaljplanen antas. Säkerheten kan, efter kommunens godkännande, skrivas ned i den takt som exploateringsersättningen erläggs.

Kommunen kan dessutom tillämpa vitesförpliktelser för att säkerställa att exploitören fullgör sina åtaganden.



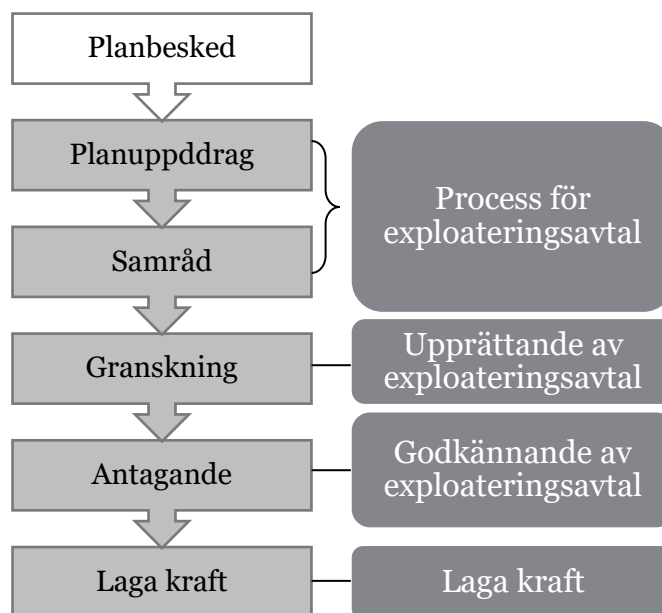
## 8.8 Kostnader inom kvartermark

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering samt genomförande av byggnation m.m. inom kvartermark. Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader inom kvartermark som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar samt anslutning till vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

## 9 Tidsmässig och formell beredning

Processen startar normalt med att exploatören lämnar in en begäran om planbesked till miljö och samhällsbyggnad. Förutsättningarna för ett detaljplanearbete utreds och om det resulterar i ett positivt planbesked kan arbetet inledas. När beslut om planuppdrag har givits tecknas ett planavtal som anger den preliminära tidplanen för planarbetet. I planbeskrivningen till samråd 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 sådant avtal. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av berörda parter innan planen antas, så att avtalet kan godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen.

Figur 1 Process för planarbetet och för framtagande av exploateringsavtal



## 10 Avsteg från riktlinjerna

För att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan får kommunen i det enskilda fallet frånga riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl därtill.