



Älvkarleby
kommun

Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden
2017-06-12 § 76



Innehåll sida

1. Definition av exploateringsavtal	4
2. Exploateringsavtalens innehåll	4
3. Definition av allmän plats	5
4. Definition av byggherre	6
5. Byggherrens ansvar	6
6. Tillvägagångssätt	7
7. Kostnadsfördelning	7
8. Exploateringsbidrag och säkerheter	8
9. Gestaltningsprogram	9
10. Överlåtelse	9



Bakgrund och syfte

Riksdagen har beslutat om ändrade regler i plan- och bygglagen (ändrad genom SFS 2014:900) och om en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) som har stor betydelse för kommunerna när det gäller exploateringsavtal. Den nya lagstiftningen grundas på regeringens proposition 2013/14:126 En enklare planprocess.

Regeringens målsättning med de nya reglerna är att skapa tydligare spelregler kring exploateringsavtal samt att öka förutsebarheten ifråga om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla och formerna för hur förhandlingar om sådana avtal ska gå till.

Ökad förutsebarhet är således en viktig pusselbit i lagstiftningsarbete för en enkel, snabb, rationell och kostnadseffektiv planerings- och plangenomförandeprocess. Detta gäller också förutsättningarna för avtal mellan en kommun och byggherrar eller fastighetsägare om hur en utbyggnad ska genomföras och hur olika anläggningar ska finansieras. För att skapa så tydliga regler och förfaranden som möjligt krävs därför enligt regeringens uppfattning en lagreglering av exploateringsavtalen.

Älvkarleby kommun har som mål att vara minst 9 500 invånare år 2020 och ha tillgång till ett varierat utbud av olika boendeformer. För att detta ska bli möjligt är bra bostäder och attraktiva tomter en nödvändighet för inflyttning. Kommunen efterfrågar en kvalitets- och miljöprofil hos byggherren samt ett hållbart kvalitets- och nytänkande i fråga om utformning och bebyggelsestruktur. Älvkarleby kommun vill med dessa riktlinjer underlätta för exploatörer att kunna utveckla sina markområden. Riktlinjerna ska tydliggöra processen och kriterierna för en exploatör.



1. Definition av begreppet exploateringsavtal

I den nya bestämmelsen i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal på följande sätt:

Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Den som ansvarar för utbyggnaden av ett exploateringsområde benämns *exploatör*. Det är oftast fastighetsägaren som är exploatör, men det kan även vara en annan byggherre som genom avtal med fastighetsägaren har rätt att driva ett exploateringsprojekt på dennes mark.

2. Exploateringsavtalens innehåll

Lagreglerna bygger på vissa av de grundläggande principer om finansiering som i dag finns i PBL:s exploatörsbestämmelser. Regeringen uttalar i propositionen att en utgångspunkt bör vara att avtalen kan reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansieringen av anläggande av gator och vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. En annan utgångspunkt bör enligt regeringen vara att en byggherre eller fastighetsägare bara ska bekosta anläggningar i den utsträckning som det kan anses vara skäligt med hänsyn till den nytta som exploatören kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

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 (exempelvis torg och parker) och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Nödvändiga åtgärder kan också omfatta åtgärder som på annat sätt är direkt föranledda av detaljplanen. Det kan således vara fråga om åtgärder som behöver vidtas utanför det område som den aktuella detaljplanen avser. Till denna kategori hör exempelvis åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett nytt bostadsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering för ett nytt eller utvidgat köpcentrum, t.ex. finansiering av nödvändiga avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan.

I vissa fall krävs det andra åtgärder för att ett område ska kunna bebyggas, t.ex. att markföreningar avhjälps. Det kan också vara fråga om att vissa skydds- och säkerhetsåtgärder behöver vidtas i ett sammanhang för att den kvartermark som planen omfattar ska anses vara lämplig för bebyggelse. Även sådana frågor kan regleras i ett



exploateringsavtal, eftersom åtgärder av det här slaget medför en ekonomisk kostnad och kan vara en förutsättning för planens genomförande.

I fråga om bullerskyddsåtgärder konstaterar regeringen i propositionen att det normalt faller inom ramarna för kommunens lagliga rätt enligt 4 kap. 12 § PBL att i en detaljplan precisera vissa skyddsbestämmelser som en anpassning till platsens förutsättningar.

När det gäller avfallshantering konstaterar regeringen att enligt Boverkets byggregler ska utrymmen eller anordningar för hantering av avfall anpassas till bl.a. lokala regler för avfallshantering om hur avfall sorteras, förvaras och hämtas.

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Exploateringsavtalet ska reglera följande:

- parternas åtaganden
- ansvarsfördelning
- avtalsområdets avgränsning
- eventuell etappindelning
- fastighetsrättsliga åtgärder
- utbyggnad av allmän platsmark och övrig allmän infrastruktur genom kommunal upphandling och utförande
- fördelning av utgifter och inkomster för exploateringsområdets genomförande
- fördelning av kostnader för exploateringsområdets framtida underhåll
- exploateringsområdets utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- frågeställningar kring olika anpassningar av byggnationen
- frågor av administrativ karaktär
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande – företrädesvis bankgaranti
- frivilliga avsiktsförklaringar

3. Definition av allmän plats

Mark som avses för gator, vägar, torg, parker, naturmark mm.

I 4 kap. 7-8 §§ plan- och bygglagen (PBL) står följande:

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



I en detaljplan får kommunen bestämma

- 1. hur allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och
- 2. hur allmänna platser som har *enskilt huvudmannaskap* ska användas och utformas.

4. Definition av byggherre

Byggherre kallas enligt plan- och bygglagen den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten genom en byggtreprenör eller byggmästare. Byggherren skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBL. Byggherren skall vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.

5. Byggherrens ansvar

Byggherren ansvarar för att se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt gällande föreskrifter såsom att ansöka om och följa lov, att de tekniska egenskapskraven uppfylls, att åtgärderna kontrolleras samt att kvalitetssäkra hela byggprocessen. Byggherren tar i nutid och framtid ansvar för kunders/brukares behov, förväntningar och önskemål genom att tolka och tydligt översätta dessa till krav och förutsättningar. Byggherren har även ett stort ansvar att uppfylla samhällliga krav.

Byggherren har det grundläggande ansvaret för att under förberedelsen av byggprojektet (planeringen och projekteringen) beakta arbetsmiljön under byggskedet. Byggherren ansvarar också för att dokumenten förhandsanmälan, arbetsmiljöplan och dokumentation upprättas, utse en byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering, utförandet av byggnads- och anläggningsarbetet samordnas ur arbetsmiljösynpunkt, utse byggarbetsmiljösamordnare för utförandet av byggnads- och anläggningsarbetet.

Byggherren har det fulla ansvaret för att projektet uppfyller gällande föreskrifter och att tillsyn och kontroll genomförs på ett riktigt sätt. Byggherren ska säkerställa tillgång till erforderlig kompetens och är skyldig att utse en kontrollansvarig och byggarbetsmiljösamordnare för samordning av planering och projekteringen BAS-P, respektive samordningen av produktionen BAS-U.



6. Tillvägagångssätt

Fastighetsägaren kontaktar Bygg och miljöavdelningen. Har fastighetsägaren tecknat samarbetsavtal med byggherre tecknas planavtal med båda parter gemensamt. Ibland kan flera exploatörer vara inblandade i samma projekt. Det måste då i planavtalet framgå hur fördelningen av kostnader ska ske mellan de olika parterna. I samband med planavtalets tecknande ska en förskottsbetalning av kostnader göras för detaljplanekostnader. Därefter delfaktureras exploatören kostnader för detaljpanelläggning under planarbetets gång. Om inbetalning av förskott eller delfakturerat belopp uteblir avbryts planarbetet.

Kommunen upprättar, på exploatörens bekostnad, detaljplanen och bestämmer vilka handlingar, undersökningar och utredningar som är nödvändiga för detaljplanen. Det gäller till exempel fastighetsförteckning och grundkarta, dagvattenhantering, undersökningar och utredningar rörande arkeologi, trafiklösningar, buller samt natur- och kulturmiljö m.m.

Kommunen beställer och/eller utför ofta utredningar och undersökningar. Om parterna tycker det är lämpligt att exploatören beställer utredning och/eller undersökning skulle så kunna ske. Vem som beställer utredning och/eller undersökning bestäms från fall till fall. Om exploatören beställer utredning/undersökning kommer kommunen att kontrollera att den gjorts i erforderlig omfattning med hänsyn till genomförande av detaljplanen.

Om behov finns av exploateringsavtal, inom hela den geografiska kommunen, ska det upprättas mellan parterna. Krav på redovisning i planbeskrivning och vid samråd att exploateringsavtal ska upprättas. Motivet för detta är bl.a. önskemål om ökad insyn och offentlighet och bättre koppling till den formella planprocessen. Tanken är att tillförsäkra allmänheten rimlig insyn i exploateringsavtalens villkor och utformning. Berörda parter ska därför under planarbetet informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, om dessa avtals huvudsakliga innehåll och om konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. I exploateringsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument komma att göras. Exploateringsavtalet ska godkännas av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen tas upp för beslut om antagande under förutsättning att exploatören har ett giltigt exploateringsavtal.



7. Kostnadsfördelning

Plankostnaderna regleras i separat planavtal.

Bygglov och VA-avgift regleras inte heller i samband med tecknandet av exploateringsavtal. Denna regleras vid debiteringstillfället och utgår från kommunens taxa.

Kostnad för anslutning av exempelvis vatten- och avlopp, el samt fjärrvärme debiteras normalt enligt beslutad taxa. Utförande och debitering sker av respektive ledningsägare.

Andra kostnader som kan tillkomma byggherren är fastighetsbildningskostnader, anslutningskostnader för exempelvis el, tele och fjärrvärme och etableringskostnader.

Om kommunen ska vara huvudman för gator anläggs dessa av kommunen. Det innebär dock inte att kommunen svarar för kostnaden, utan investeringskostnader betalas av den eller de fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Reglerna för fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. i 6 kap. 24-25 §§ PBL är vägledande för kommunen vid bestämmande av exploateringsbidrag gällande kostnader för gator och allmänna platser. Kommunen tillämpar idag normalt inte gatukostnadsreglerna i form av förfarande med kostnadsutredning, samråd, granskning och slutligt beslut av kommunen att fastställa kostnadsuttag för berörda fastighetsägare. Kostnaderna hanteras istället i exploateringsavtal. Kostnadsunderlaget får enligt gatukostnadsreglerna innehålla kostnader för utförande av gata eller annan allmän plats med tillhör, förvärvskostnad för den mark som ska utgöra allmän plats i plan samt kommunens administrativa kostnader. Med kommunens administrativa kostnader menas exempelvis kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med utbyggnad. Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.

Om gator ska bekostas och utföras av exploatören regleras utformning och standard på gator och annan allmän plats i exploateringsavtal med kommunens standard som riktvärde.

8. Exploateringsbidrag och säkerheter

För gator och annan allmän plats som kommunen har ansvar att bygga ut begär kommunen antingen ett preliminärt exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden enligt exploateringskalkyl eller en *(bank)garanti on demand* för motsvarande belopp. En ekonomisk redovisning ska finnas för exploateringen som bilaga till avtalet.

Om det är fråga om mindre utbyggnader vill kommunen normalt att exploatören betalar ett exploateringsbidrag för hela kostnaden för utbyggnaden innan detaljplanen antas. Då behövs ingen bankgaranti. Antas inte detaljplanen återbetalas bidraget i sin helhet.



Vid större utbyggnader fakturerar kommunen exploatören de verkliga kostnaderna för utbyggnaden i takt med utbyggnaden. Inledningsvis ska bankgarantin täcka hela kostnaden för utbyggnaden, den skrivs sedan ned i takt med att betalning erläggs och utbyggnaden fortskrider. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda före ett planerat antagande av detaljplanen. I förskottsfall regleras överskott respektive underskott när arbetena slutförts. Regleringen sker normalt inom två månader från godkänd slutbesiktning. Någon ränta ska ej erläggas.

Det är alltid de faktiska kostnaderna som exploatören slutligen ska betala för de åtgärder som ska bekostas enligt exploateringsbidraget. På exploateringsbidrag utgår ingen mervärdesskatt vilket är en fördel vid exploatering för bostäder.

9. Gestaltningsprogram

Kommunen kan vid behov komma att ta fram gestaltningsprogram för exploateringsområdet. Ett gestaltningsprogram ska tas fram för bebyggelsen i syfte att tillsammans med detaljplan säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark. Gestaltningsprogrammet biläggs exploateringsavtalet och är tänkt att fungera som en överenskommelse mellan byggherre och kommun om kvalitén på projektet utan att detaljerade planbestämmelser förs in i detaljplanen. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

10. Överlåtelse

Om byggherre/fastighetsägare önska överföra ingånget exploateringsavtal på annan, t ex vid försäljning av exploateringsfastigheten, ska byggherren/fastighetsägaren först inhämta kommunens skriftliga medgivande. Vid överlåtelse ska byggherren/fastighetsägaren kvarstå solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätt fullgörande om inte byggherren/fastighetsägaren på annat sätt kan garantera kommunen detta. Det ska gälla även vid överlåtelser i flera led.