



# Riktlinjer för exploateringsavtal



Trollhättans Stad

## Bakgrund och syfte

Kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, medfinansiering om kommunen avser avtala om sådan ersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal (6 kap. 39-42 §§ plan- och bygglagen, PBL).

Riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet för byggaktörer och fastighetsägare (exploatörer) gällande under vilka förutsättningar och med vilka krav som Trollhättans Stad (Staden) generellt ingår exploateringsavtal. Benämningen exploatör används nedan som ett gemensamt begrepp för en byggaktör eller fastighetsägare. Riktlinjerna gäller för projekt som påbörjas från och med att dessa riktlinjer är antagna av kommunfullmäktige i Trollhättans Stad.

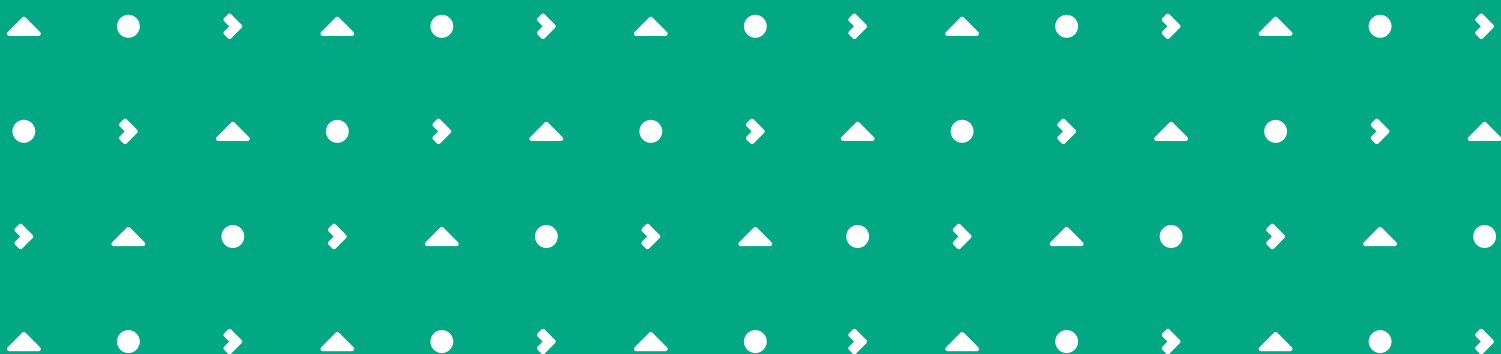
Riktlinjerna är skrivna utifrån de författningsändringar med nya planprocesser som trädde i kraft den 1 januari 2015. Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

**Antaget av**  
**Handläggare**  
**Diarienummer**  
**Datum**

Kommunfullmäktige  
Kommunstyrelsens förvaltning  
KS 2021/00189003  
2021-04-19



**Trollhättans Stad**







## Exploateringsavtal

Exploateringsavtal definieras enligt PBL 1 kap 4 § som "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." Detta innebär att riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då Staden i huvudsak inte är markägare. I de fall då Staden äger marken tillämpar Staden gällande riktlinjer för markanvisning.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I exploateringsavtalet ska Stadens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen regleras.



## ► Upprättande av exploateringsavtal

Staden ska säkerställa genomförandet av detaljplaner, på annan mark än Stadens, genom att ingå exploateringsavtal. Om Staden bedömer att det är uppenbart onödigt behöver exploateringsavtal inte upprättas. Under arbetet med en detaljplan ska berörda parter informeras om Stadens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.



# Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet ska reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploateringsens genomförande
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

## ► Kostnadsfördelning

Vilka åtaganden som en kommun får ålägga en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera i ett exploateringsavtal framgår av 6 kap. 40 § PBL "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. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen".

Vid behov regleras även:

- Etappindelning
- Exploateringsens utbyggnadstakt
- Krav på samordning och tidplan
- Administrativ ersättning
- Marköverlåtelser
- Stadens krav på utformning och standard av allmän plats

## ► Gatukostnader vid utbyggnad av allmän plats

Reglerna för fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. i 6 kap. 24–25 §§ PBL är vägledande för kommunen vid bestämmande av exploateringsersättning gällande kostnader för gator och allmänna platser. Staden tillämpar idag normalt inte gatukostnadsreglerna i form av förfarande med kostnadsutredning, samråd, granskning och slutligt beslut av Staden 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 tillbehör, förvärvskostnad för den mark som ska utgöra allmän plats i plan samt Stadens kostnader för arbete med förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med utbyggnad.

## **Kostnadsfördelning vid utbyggnad av allmän platsmark m.m.**

I normalfallet anlägger Staden gator samt annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen. För Stadens kostnader gällande utbyggnaden, de anläggningar på och/eller förändringar av allmän plats som kommer att behöva utföras med anledning av detaljplanen ska det utgå exploateringsersättning i enlighet med exploateringsavtalet. Ersättningens storlek ska stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen. Självkostnadsprincipen ska gälla, det vill säga att ersättningen ska svara mot de faktiska kostnaderna för de åtgärder som Staden genomför. I de undantagsfall då Staden inte utför allmänna platser, bekostar och utför exploatören åtgärder på den allmänna platsmarken. Om anläggningar inom allmän plats ska utföras av exploatör regleras utformning och standard på gator och annan allmän plats i exploateringsavtal.

Med hänvisning till självkostnadsprincipen ska exploatören också ersätta Staden för kostnader för framtagande av exploateringsavtal och arbete kopplat till genomförandet av detaljplaner, t.ex. fakturahantering.

Utformning och standard på allmän plats ska utföras i enlighet med normal standard för liknande områden enligt ortens sed vilket fastställs i projekteringen av utbyggnaden.

I Stadens kostnader för att utföra gator och annan allmän plats ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats och som ska överlåtas till Staden. Detta gäller även för förvärvskostnad för sådan mark som överlåts av annan fastighetsägare än exploatören till Staden avseende allmän platsmark i detaljplanen. Denna kostnad ska ingå som en del av exploateringsersättningen.

Vid ianspråktagande av grönytor görs en bedömning som visar på grönområdets kvalitet och användning. Om nyttan av byggnationen ges företräde gentemot grönområdets kvalitéer kan krav ställas på kompensationsåtgärder för värden som försvinner. Kompensation kan ske inom planområdet eller på annan plats som bedöms lämplig. Eventuella kompensationsåtgärder bekostas av exploatören.

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

I samband med detaljplaneläggning ska Staden även säkerställa mark för bland annat kommunal service, exempelvis skola, vård och omsorg.



Det kan också vara annan service som krävs för området. Om det bedöms att sådan mark behövs kommer Staden att förhandla med exploatören angående köp.

Om planen berör flera exploatörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploatörerna. Staden förutsätter att exploatörerna upprättar ett gemensamt utbyggnadsförslag och förslag till kostnadsfördelning mellan exploatörerna.



Foto: Joachim Nywall

## ► Kostnader för utbyggnad av kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering, utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark inklusive bygg och anläggningskostnader samt att ansöka om nödvändiga tillstånd. Exploatören ansvarar även för att skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse samt att krav på bullerdämpande åtgärder uppfylls. Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar samt anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme med mera. I exploateringsavtalet kan även villkor om viten bli aktuella.

## ► Fördelning av kostnader vid etappvis utbyggnad

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 enligt 6 kap. 42 § PBL. Staden kan besluta att kostnader för åtgärder i samband med etappvis utbyggnad ska tas ut i ett senare exploateringsavtal. Även förskottering av senare kostnader för åtgärder vid etappvis utbyggnad får hanteras i exploateringsavtal. Då åtgärder ska eller har utförts inom område för etappvis utbyggnad har Staden för avsikt att hantera investeringskostnaderna i framtida exploateringsavtal om åtgärderna är nödvändiga för den aktuella exploateringen och kommer att leda till nytta för exploateringen.

# Exploateringsersättning och säkerheter

För gator och annan allmän plats som Staden har ansvar att bygga ut, begär Staden antingen en preliminär exploateringsersättning som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden, eller en (bank)garanti on demand för motsvarande belopp. En (bank)garanti on demand innebär att banken är skyldig att betala ut beloppet för bankgarantin direkt då förmånstagaren begär det med hänvisning till att avtalsbrott begåtts. Banken är inte skyldig att utreda om avtalsbrott begåtts. Om det är fråga om mindre utbyggnader vill Staden normalt att exploatören betalar in en exploateringsersättning för hela kostnaden för utbyggnaden innan detaljplanen antas. Då behövs ingen bankgaranti. Vid större utbyggnader fakturerar Staden exploatören i takt med utbyggnaden. Staden kommer då kräva att exploatören ställer säkerhet för exploateringsersättning, i form av (bank)garanti on demand.

Inledningsvis ska bankgarantin täcka hela kostnaden för utbyggnaden, den skrivs sedan ned i takt med att betalning erläggs och utbyggnaden fortskrider. Säkerheten ska vara Staden tillhanda före ett planerat antagande av detaljplanen.

Det är alltid de faktiska kostnaderna som exploatören slutligen ska betala. I förskottsfall regleras överskott respektive underskott när arbetena slutförts. Regleringen sker normalt inom två månader från godkänd slutbesiktning. Någon ränta ska inte erläggas.



## Övriga regleringar i exploateringsavtal

Staden kan vid behov komma att ta fram gestaltningsprogram för exploateringsområdet. Hur arkitektonisk kvalitet ska styras kan komma att regleras i exploateringsavtal. Stadens vid varje tillfälle gällande styrdokument avseende samhällsbyggande ska följas. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas i samband med detaljplaneprocessen och i samband med förhandling gällande exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal godkänns genom politiskt beslut. En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet får inte överlåtas utan skriftligt medgivande.

### ► Fastighetsbildning och marköverlåtelser

När markanvändningen förändras genom en detaljplan är det nödvändigt att den befintliga fastighets- och/eller ägarstrukturen anpassas till den nya användningen. Mark för allmänna platser ska överföras till Staden eller utgöra en gemensamhetsanläggning, servitut för t.ex. vägar ska bildas, rättigheter för ledningar ska tillskapas och gemensamhetsanläggningar för olika ändamål på kvartersmark ska inrättas. Dessa åtgärder utförs av lantmäterimyndigheten som förrättningar enligt fastighetsbildningslagen (FBL), ledningsrättslagen (LL) och anläggningslagen (AL).

Den mark som i detaljplanen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska med stöd av Plan- och bygglagen överlåtas till Staden. Vid eventuell överlåtelse/upplåtelse av Stadens mark till en exploatör ska alltid det vid överlåtelsestillfället aktuella marknadsvärdet gälla. Exploatören ska bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

### ► Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning definieras enligt PBL som "ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för". Medfinansieringsersättning kan bli aktuell i samband med infrastruktursatsningar. Det kan exempelvis bli aktuellt i ett område där den väg eller järnväg som Staden bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som exploatören har och som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde.



**Trollhättans Stad**