

# Riktlinje för exploateringsavtal i Alingsås kommun

---

**Typ av styrdokument:** Riktlinje

**Beslutande instans:** Kommunstyrelsen

**Datum för beslut:** 2022-05-09, § 59

**Diarienummer:** 2021.114 KS

**Gäller för:** Exploateringsenheten

**Giltighetstid:** Tillsvdare

**Revideras senast:** 2026-05-31

**Dokumentansvarig:** Exploateringsenheten

# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
1. Inledning.....	3
2. Bakgrund .....	3
3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden.....	4
4. Avgränsningar.....	4
5. Exploateringsavtalets innehåll .....	5
<b>5.1. Förtydligande av ansvars- och kostnadsfördelning.....</b>	<b>5</b>
6. Säkerhet i exploateringsavtal.....	7
7. Rutin för uppföljning av exploateringsavtal.....	7
8. Övrigt .....	8
9. Kontakt.....	8

## 1. Inledning

Alingsås kommuns riktlinjer för exploateringsavtal redovisar på en översiktlig nivå kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna anger bland annat grundläggande villkor och principer för fördelning av kostnader för genomförande av detaljplaner, eventuell medfinansieringsersättning samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna är upprättade i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2017:181).

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande. Kommunen förbehåller sig rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra en detaljplan. Exploatering av mark är en del i 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

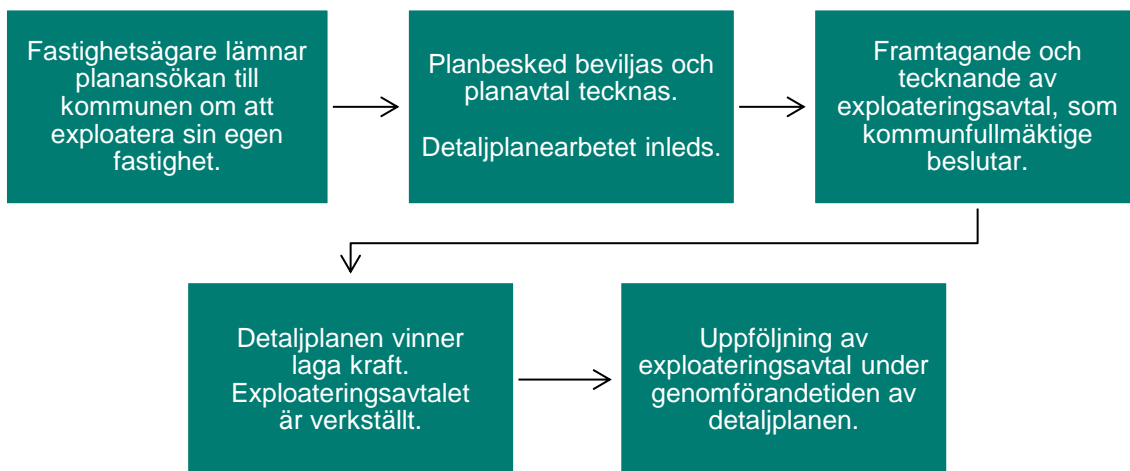
1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

I Alingsås kommun har kommunstyrelsen ansvaret för kommunens samordning och verkställighet för markfrågor och exploateringsverksamhet.

Kommunstyrelsens uppgifter är bland annat att förvärva fast egendom, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark.

# Exploateringsavtal

– När byggherren äger marken



Figur 1: Arbetsprocess, från initiering till uppföljning.

## 3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden

### **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, där en privat fastighetsägare äger fastigheten som ska exploateras.

Detaljplaneprocessen och framtagande av exploateringsavtal är förenade med varandra, där detaljplanen sedan utgör ett legalt stöd för många regleringar i exploateringsavtalet. Kommunen ska lämna ett utkast på exploateringsavtal inför samrådet. Exploateringsavtal tecknas alltid innan eller i samband med att en detaljplan antas och är villkorat med att beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### **Byggherre**

Byggherre definieras i denna riktlinje som en privatperson eller ett bolag som avser exploatera sin fastighet. Eftersom byggherren är fastighetsägare agerar densamma kommunens motpart i ett exploateringsavtal.

## 4. Avgränsningar

Dessa riktlinjer gäller inte i de fall då en detaljplan avser mark som ägs av kommunen och syftet är att överlåta mark åt en byggherre. Då tillämpas istället kommunens riktlinjer för markanvisning och/eller annan försäljningsmetod.

## 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
- Principer för gestaltning avseende utformning av byggnader och allmän platsmark
- Vitesförpliktelser
- Övriga nödvändiga åtgärder

### 5.1. Förtydligande av ansvars- och kostnadsfördelning

Villkor som följer i detta avsnitt gäller generellt vid exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren.

#### ***Kostnad för framtagande av exploateringsavtal***

- Byggherren ska bekosta framtagande av exploateringsavtal utifrån gällande taxa.

#### ***Gestaltning***

- I exploateringsavtalet kan hänvisning göras till exempelvis gestaltungsprinciper eller gestaltungsprogram som ska följas av byggherren vid genomförandet. Även andra mål- och policydokument kan utgöra underlag och villkor för genomförandet.

### **Ansvar för utbyggnad – allmän platsmark**

- Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen normalt för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar genom upphandling av entreprenör enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). I exploateringsavtalet ska utformning och standard på gator och annan allmän plats beskrivas. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa områden.
- Byggherre som har nytta av den nya detaljplanen ska bekosta anläggande och projektering av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. I kostnaden för att genomföra sådan utbyggnad ingår även förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats i detaljplanen och som ska överlåtas till kommunen. Detta gäller även förvärvskostnad för allmän platsmark som överlåts av annan fastighetsägare än byggherren till kommunen. Åtagandena ska stå i rimligt förhållande till nyttan som byggherren har av planen.
- Byggherren ska bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplanelagt område, om de är till nytta för den kommande exploateringen. Åtagandena ska stå i rimligt förhållande till nyttan som byggherren har av planen.
- 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 eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

### **Ansvar för utbyggnad – kvartersmark**

- Inom kvartersmark utför och bekostar byggherren all exploatering enligt detaljplanens bestämmelser. Eventuella avgifter till berörda huvudmän/ledningsägare erläggs av byggherren enligt gällande taxor.

### **Medfinansiering**

- Om kommunen genom avtal med staten eller landsting ska bidra till finansiering av väg eller järnväg, ska byggherren medfinansiera kommunens åtaganden genom erläggande av medfinansieringsersättning, på sätt som fastställs av kommunstyrelsen. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell åtgärd för infrastruktur medför att byggherrens fastighet kan antas öka i värde.

### **Fastighetsbildning**

- Byggherren ansvarar för kostnader för de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genomföra detaljplanen. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

### **Marköverlåtelse**

- Vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark ska alltid det aktuella marknadsvärdet gälla.

### **Tidplan**

- Av exploateringsavtalet ska framgå i vilken takt som exploatering ska genomföras och när den ska vara färdigställd.

### **Plankostnad**

- Kostnader för planläggning och tillhörande utredningar regleras i separata plankostnadsavtal mellan byggherre och kommunens planavdelning.

### **Övrigt**

- Självkostnadsprincipen ska tillämpas, dvs. att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.
- När exploateringsområdet är färdigbyggt och kommunens och byggherrens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet är fullgjorda har avtalet fyllt sin funktion.

## **6. Säkerhet i exploateringsavtal**

För byggherrens åtaganden, i enlighet med exploateringsavtalet, ska byggherren ställa säkerhet i form av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara byggherrens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

Säkerheten ska vara kommunen tillhanda innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande.

Alingsås kommun godtar bankgaranti som säkerhet i exploateringsavtal.

Föreligger det särskilda skäl kan kommunen i undantagsfall godta annan säkerhet.

## **7. Rutin för uppföljning av exploateringsavtal**

När området som exploaterats är färdigbyggt och uppföljningen är slutförd har exploateringsavtalet fyllt sin funktion. I Alingsås kommun sker uppföljning av exploateringsavtal i huvudsak av exploateringsenheten. Eftersom exploateringsprojekt ofta sträcker sig över flera år behöver uppföljningen ske stegvis i tid. Ansvarig för uppföljningen ska upprätta en tidsplan för när i tid uppföljning av vardera del av avtalet ska ske.

I huvudsak skall följande ingå i uppföljning av exploateringsavtal:

- **Utförande**  
*Exempelvis överlämning av digitalt kartmaterial, byggmötesprotokoll, besiktningar.*
- **Avgifter**  
*Exempelvis VA-avgift, planavgift, avgift för exploateringsavtal m.m.*
- **Ersättningar**  
*Exempelvis exploateringsbidrag, gatukostnad m.m.*

- **Avtal och lantmäteriatgärder**

*Exempelvis nyttjanderättsavtal, ledningsrätt, initiering av gemensamhetsanläggning m.m.*

- **Säkerhet**

*Det ska tydligt framgå om säkerheten återlämnats eller ej, samt om kommunen har kvar någon säkerhet för byggherrens åtaganden.*

## **8. Övrigt**

Riktlinjerna får frångås om det föreligger skäl och om det krävs för att genomföra detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt.

## **9. Kontakt**

I Alingsås kommun är det exploateringsenheten som ansvarar för exploateringsavtal, varvid planenheten ansvarar för ansökning av planbesked. Kontaktuppgifter till kommunen finns på kommunens hemsida [www.alingsas.se](http://www.alingsas.se).