

# Riktlinje för exploateringsavtal

Antagen av kommunfullmäktige:	2024-11-11 § 216
Ansvarig förvaltning:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ikraftträdande	2024-11-14
Giltighetstid	Gäller tills vidare
Revideras	Senast fyra år efter ikraftträdande
Diarienummer	KS 2024/1512

Ansvarig handläggare                      Förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Bakgrund och syfte</b>	<b>2</b>
1.1	Definitioner	2
1.2	Exploateringsavtal	2
1.2.1	Vad regleras i ett exploateringsavtal?	3
1.2.2	Detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad	3
1.2.3	Medfinansieringsersättning	4
1.2.4	Övriga dokument	4
1.2.5	Planavtal	4
<b>2</b>	<b>Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal</b>	<b>5</b>
2.1	Handläggning av exploateringsavtal	5
2.2	Exploateringsavtalets innehåll	6
<b>3</b>	<b>Kostnadsfördelning</b>	<b>8</b>
3.1	Principer för kostnadsfördelning	8
3.2	Marköverlåtelse och ersättning	9
3.3	Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad	9
3.4	Säkerhet och vite	10
3.5	Slutreglering av exploateringsersättning	10

## 1 Bakgrund och syfte

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för dessa avtal. Riktlinjerna ska ge grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner, medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Syftet är att tydliggöra de rutiner och villkor Ale kommun tillämpar vid tecknande av exploateringsavtal. Riktlinjen ska även bidra till transparens och ökad tydlighet för att en mångfald av exploatörer ska kunna genomföra projekt där exploateringsavtal ingår.

Skillnaden mellan ett exploateringsavtal och markanvisningsavtal är att vid markanvisningsavtal äger kommunen marken och avtalet ger byggherren ensamrätt att under viss tid förhandla med kommunen om förvärv av marken medan exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en byggherre/exploatör när marken är privatägd.

Dessa riktlinjer har även som syfte att vara vägledande och användas som stöd vid beslut då Ale kommun hanterar mark- och exploateringsärenden. Riktlinjerna ska även vara tydliga för alla exploatörer och allmänheten och ange förutsättningarna då kommunen samverkar och förhandlar med exploatörer om stadsbyggnadsprojekt. Detta för att säkerställa en transparent, konkurrensneutral likabehandling av exploatörer.

Kommunen förbehåller sig rätt att frångå riktlinjerna i enskilda fall om det finns särskilda skäl och om det krävs för att kunna genomföra en detaljplan på ett ändamålsenligt sätt.

### 1.1 Definitioner

Med kommunen i detta dokument avses Ale kommun. Berörd nämnd är den nämnd som har ansvar enligt gällande reglemente.

Benämningen exploatör används i fortsättningen i riktlinjen som ett gemensamt begrepp för exploatör/byggherre/aktör/fastighetsägare med undantag för lagtext.

### 1.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan, och/eller om medfinansieringsersättning, mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Ägs marken av ett kommunalt bolag där ett avtal för genomförande av en detaljplan är aktuellt, faller även det under definitionen av ett exploateringsavtal. Det gäller dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Då avtal om markbyten mellan kommunen och markägare tecknas används riktlinjerna i tillämpliga delar.

I bestämmelserna 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen definieras exploateringsavtal 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.”*

### **1.2.1 Vad regleras i ett exploateringsavtal?**

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningar och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän plats samt kommunens behov av kvartermark för samhällsservice för till exempel vård, skola med mera. Innehållet i exploateringsavtal anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Olika förutsättningar finns för olika projekt och påverkar innehållet i exploateringsavtalet.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett avtalsområde. Avtalsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett avtalsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett avtalsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

I exploateringsavtalet regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och anläggningar för vatten- och avlopp samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. För finansiering av utbyggnad av allmän plats, om kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen, tas ett exploateringsbidrag ut av exploatören. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader för en åtgärd som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. För exempel på punkter som kan tas upp i exploateringsavtalet, se 2.2 Exploateringsavtalets innehåll.

Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även, för projektet, relevanta politiskt beslutade dokument, policys, planer och riktlinjer. Vanligtvis innehåller exploateringsavtalet ett överlåtelseförbud som anger att exploateringsavtalet inte får överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

### **1.2.2 Detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad**

Exploateringsavtalet får även reglera ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående när den nya detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

I proposition 2013/14:126 En enklare planprocess definieras ”ett steg i en etappvis utbyggnad” med att den nya detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram.

Om något detaljplaneprogram inte finns kan det i stället framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal att ett visst område är föremål för etappvis utbyggnad och att kommunen har för avsikt att låta finansiera vissa åtgärder i det området genom framtida exploateringsavtal, se även avsnitt 3.3 *Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad* nedan.

### 1.2.3 Medfinansieringsersättning

Exploateringsavtalet kan även reglera medfinansieringsersättning och då ska det ekonomiska utfallet redovisas särskilt och avskilt från andra avgifter och ersättningar.

Medfinansieringsersättning definieras i PBL 1 kap. 4 § där det står att medfinansieringsersättning är:

*”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 en region ansvarar för”.*

Till skillnad från övriga åtgärder som exploitören åtar sig att svara för i exploateringsavtalet behöver inte den infrastruktur som medfinansieringsersättningen avser vara nödvändig för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det är tillräckligt att den väg eller järnväg som delfinansieras innebär att den eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. Däremot måste exploitörens samtliga åtaganden, alltså medfinansieringsersättningen tillsammans med övriga åtaganden i exploateringsavtalet, stå i rimligt förhållande till exploitörens nytta av planen.

### 1.2.4 Övriga dokument

Utöver exploateringsavtal kan exempelvis föravtal, samverkansavtal, mobilitetsavtal, avsiktsförklaring, planavtal samt avtal om genomförandekostnader bli aktuella att teckna.

Även övriga av kommunen framtagna övergripande riktlinjer och policydokument ska följas.

### 1.2.5 Planavtal

Inför detaljplanarbetet tecknas ett planavtal med exploitören. Detta sker innan exploateringsavtalet tecknas. I planavtalet förbinder sig exploitören att betala kostnader för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande riktlinjer och strategier ligger till grund för planarbetet.

För kommunens arbete med planärenden debiteras nedlagd tid utifrån kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnaderna för exempelvis externa utförda utredningar beställda av exploitören betalas normalt direkt av exploitören. Även kommunens kostnad för handläggning debiteras.

Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader, fastighetsförteckningar och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören. Exploatören står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan, eller får, ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

## 2 Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

När ett planarbete påbörjas avseende exploatering av mark som inte ägs av kommunen är det kommunen som bedömer om ett exploateringsavtal ska tecknas. Förhandling och framtagande av exploateringsavtal löper parallellt med planläggningen. Inför detaljplanens samråd framgår det i planbeskrivningen om kommunen avser ingå exploateringsavtal och planbeskrivningen formuleras med exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.

I planbeskrivningen redovisas konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska vara klart och undertecknat mellan samtliga berörda exploatörer och kommunen innan kommunfullmäktige fattar beslut om att anta detaljplanen.

### 2.1 Handläggning av exploateringsavtal

#### **Steg 1: Ansökan om planbesked**

Lämnas in av exploatör som vill exploatera aktuell fastighet/aktuellt område

#### **Steg 2: Planavtal**

Tecknas då planbesked beviljas och planstart meddelats. Avtal om genomförandekostnader tecknas för att trygga kommunens kostnader gentemot exploatören.

#### **Steg 3: Detaljplaneprocess**

Detaljplanarbetet påbörjas.

#### **Steg 4: Exploateringsavtal**

Förhandlas under detaljplaneprocessen. Undertecknas av exploatör varpå det godkänns i kommunfullmäktige.

#### **Steg 5: Planantagande**

Kommunfullmäktige antar detaljplanen genom beslut som vinner laga kraft varpå kommunen undertecknar exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet blir gällande.

#### **Steg 6: Plangenomförande**

Påbörjas i enlighet med exploateringsavtalet.

## 2.2 Exploateringsavtalets innehåll

Innehållet i exploateringsavtalet anpassas till varje områdes unika förutsättningar. Nedan följer exempel på ingående frågor som kan komma att regleras i exploateringsavtalet:

- Avtalsområdets avgränsning samt parternas åtaganden utöver kostnadsansvar
- Exploatörens kostnadsansvar, som tas ut i form av exploateringsbidrag, för kommunens utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (gator, gång- och cykelvägar, grönområden med mera).

Kostnader avser exempelvis:

- Bekosta utbyggnad av allmän plats
- Nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtalet
- Markföreningar och arkeologi
- Kommunens kostnad för handläggning
- Etableringsskötsel av nyplanteringar
- Kompensationsåtgärder
- Avgifter för tillstånd och lov
- Konst och utsmyckning inom allmän plats
- Återplanteringskrav och skydd av träd inklusive trädrötter vid byggnation
- Exploatörens kostnadsansvar, som tas ut i form av exploateringsbidrag, för kommunens ny- eller ombyggnad av anläggningar utanför planområdet som är en följd av eller en förutsättning för den nya detaljplanen. Detta kan vara åtgärder som erfordras i enlighet med trafikutredning, geoteknisk utredning, bullerutredning med mera.
- Om kommunen genom avtal med staten eller region ska bidra till finansiering av väg eller järnväg, kan kostnadsansvar komma att läggas på exploatören för att medfinansiera kommunens åtaganden. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell åtgärd för infrastruktur medför att aktuell fastighet kan antas öka i värde.
- Skydds- och säkerhetsåtgärder, såsom utbyggnad av risk- och/eller bullerskydd
- Anslutning till kommunens vatten- och spillvattennät samt dagvattennät betalas normalt som en anläggningsavgift enligt gällande Va-taxa. Om exploateringen innebär omfattande åtgärder, till exempel flytt av befintliga ledningar, som inte kan anses normala vid utbyggnad av Va-nätet kan exploatören komma att få bekosta sådana åtgärder utöver anläggningsavgiften.
- Kostnader avseende renhållningen enligt gällande taxa

- Exploatörens kostnadsansvar för utbyggnad inom den egna kvartersmarken samt eventuell utbyggnad av parkeringsplatser/parkeringshus inom kvartersmark.

Exempelvis

- Bebyggelsens utformning
- Gemensam sophantering
- Återplanteringskrav och skydd av träd inklusive trädrötter vid byggnation
- Exploatörens kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som kan komma att krävas för den egna fastighetens exploatering till exempel ansvar för erforderliga tillstånd, dispenser, omhändertagande av förorenad mark, arkeologisk slutundersökning, kompensationsåtgärder i samband med intrång i naturvärden, anpassning till skyddsvärda arters livsmiljö med mera.
- Om ett exploateringsområde byggs ut i etapper kan exploatören komma att belastas med sin kostnadsandel av tidigare genomförda utbyggnader av infrastrukturen (gator, vatten- och avloppsledningar med mera). På samma sätt kan exploatören få betala en förskottering av framtida utbyggnader av infrastrukturen, se vidare avsnitt 3.3 om Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad.
- Annat såsom tidplan, säkerhet, garantier, överlåtelse av avtalet med mera
- Exploatörens ansvar för fastighetsbildning och förrättningskostnader. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar och andra åtgärder för markåtkomst som kan behövas.
- Tidplaner och etappindelning för utbyggnader. Samordning av kommunens och exploatörens arbeten.
- Vilka marköverlåtelser samt upplåtelser som ska göras mellan parterna.
- Krav på bebyggelseutformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera.
- Exploatörens kostnadsansvar för kommunens uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och avtal.
- Säkerheter för exploatörens fullföljande av avtalet och eventuella påföljder om åtaganden enligt avtalet ej fullföljs.
- Villkor om överlåtelse av avtal och fastigheter.
  - Anger vanligtvis att exploateringsavtalet inte får överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.
- Förfarande vid tvister
- Övriga åtgärder som enligt detaljplanen erfordras för att planen ska kunna genomföras för aktuell fastighet.



Självkostnadsprincipen ska tillämpas, det vill säga att ersättningar ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

### 3 Kostnadsfördelning

I 6 kap. 40 § Plan och bygglagen framgår vilka åtaganden som kommunen får ålägga exploatören att vidta eller finansiera i ett exploateringsavtal:

#### 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. Lag (2017:181).*

#### 3.1 Principer för kostnadsfördelning

Exploateringsavtal tecknas i Ale kommun mellan kommunen och en exploatör i samband med detaljplanläggning av mark som kommunen inte äger. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de exploatörer som har nytta av detaljplanen.

Varje exploateringsprojekt ska bekosta utbyggnad, ombyggnad och marklösen för allmän plats, allmänna anläggningar samt andra nödvändiga åtgärder inom och i anslutning till detaljplanen som krävs för projektets genomförande. Standarden och utformningen av gator, parker och andra allmänna anläggningar beskrivs i detaljplanen samt i exploateringsavtalet och ska i normalfallet följa kommunens tekniska handbok. Kostnadsfördelningen mellan exploatör/er och kommunen regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats i detaljplan, allmänna Va-anläggningar, medfinansieringsersättning och andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och i de fall där så krävs även emellan olika exploatörer. Kostnaderna hanteras i exploateringsavtal.

Principerna för fördelning av kostnaderna följer i huvudsak vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i 6 kap. 24–25 §§ Plan- och bygglagen. Kostnaderna 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 detaljplan, förrätningskostnader samt kommunens administrativa kostnader. Med administrativ kostnad menas exempelvis kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administrationstid i samband med genomförande.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av den/de exploatör/-er som har nytta av anläggningarna. Inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och anslutningsavgift, som betalas av exploitören, utgår enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

### 3.2 Marköverlåtelse och ersättning

Ale kommun säljer eller upplåter mark till marknadsmässiga priser utifrån den byggrätt som detaljplanen medger. Marköverlåtelser till kommunen avseende allmän plats och annan mark för allmänna ändamål görs normalt i separat avtal. Om marknadspriset är osäkert ska minst en oberoende värdering göras av en extern auktoriserad fastighetsvärderare. Eventuella servitut och ledningsrätter inom den egna kvartersmarken ansvarar exploitören för.

Av 2 kap. 3 § kommunallagen framgår att kommuner ska behandla medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Det kan också anses vara otillåtet statsstöd enligt EU:s statsstödsregler om försäljningspriset i ett marköverlåtelse- eller genomförandeavtal är under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

### 3.3 Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad

Om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad får exploateringsavtalet även avse exploateringsbidrag för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående.

Kommunen avser att inom vissa områden ta ut exploateringsbidrag för åtgärder som steg i en etappvis utbyggnad och förutsättning för berörda kommande detaljplaneområden. Sådana åtgärder kan ligga utanför den aktuella detaljplanen.

Exploateringsbidraget kan i dessa fall komma att avse sådana åtgärder som utförts före respektive exploateringsavtals ingående. Även förskottering av exploateringsbidrag för kommande åtgärder kan bli aktuellt vid etappvis utbyggnad. Skyfallsåtgärder och högvattenskydd inom allmän plats omfattas av exploateringsbidrag och betalas av exploitören.

De åtgärder och områden som i övrigt berörs av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad, redovisas i särskild bilaga 1 till dessa riktlinjer. Bilagan kommer att upprättas och fortlöpande ajourföras efter beslut av Samhällsbyggnadsnämnden.

### 3.4 Säkerhet och vite

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, (bank)garanti on demand eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtaganden enligt exploateringsavtalet inklusive riskpåslag. Inledningsvis ska garantin täcka hela kostnaden för utbyggnaden, den kan sedan skrivas ner i takt med att utbyggnaden fortskrider. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda i samband med undertecknande av exploateringsavtalet, före ett planerat antagande av detaljplanen.

Vid behov kan även vite ingå i exploateringsavtalet för att säkerställa villkor för exploatörens åtaganden.

### 3.5 Slutreglering av exploateringsersättning

Det är alltid de faktiska kostnaderna för de åtgärder som ska bekostas enligt exploateringsavtalet som exploatören slutligen ska betala. I det fall exploatören har betalt i förskott regleras överskottet respektive underskottet när arbetena slutförts. Reglering sker normalt inom två månader från godkänd slutbesiktning.