

Riktlinje för exploateringsavtal i Alingsås kommun

Typ av styrdokument: Riktlinje
Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för beslut: 2025-06-16 § 122
Diarienummer: 2025.192 KS

Gäller för: Mark- och exploateringsenheten
Giltighetstid: Tillsvidare
Revideras senast: 2029-06-30
Dokumentansvarig: Mark- och exploateringsenheten

Innehåll

1.	Inledning	3
2.	Bakgrund	3
3.	Begreppsdefinitioner och förtydliganden	3
4.	Avgränsningar	5
5.	Tillvägagångssätt	5
6.	Exploateringsavtalets innehåll	6
7.	Ansvars- och kostnadsfördelning	6
7.1.	Allmän platsmark	7
7.2.	Utbyggnad av kvartersmark	8
7.3.	Medfinansieringsersättning	9
7.4.	Fastighetsrättsliga åtgärder	9
7.5.	Marköverlåtelse	9
7.6.	Kostnader för framtagande av detaljplan	9
8.	Fakturering	10
9.	Säkerhet	10
10.	Rutiner för insyn och uppföljning	10
11.	Överlåtelse av avtal	11
12.	Exploateringsavtalets giltighet	11
13.	Kontakt	11

1. Inledning

Alingsås kommuns riktlinjer för exploateringsavtal redovisar på en översiktlig nivå kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Exploatering av mark är en del i genomförandet av en detaljplan. 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 frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att ändamålsenligt kunna genomföra 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.

3. Begreppsdefinitioner och förtydliganden

Föravtal

Ett föravtal tecknas i ett tidigt skede mellan byggherren och kommunen vid utveckling av icke kommunalägd mark. Syftet med föravtal är att i ett så tidigt skede som möjligt klargöra förutsättningarna vid genomförandet av detaljplanen. Föravtalet innehåller bland annat huvudprinciper för kostnads- och ansvarsfördelning, men även andra förutsättningar om det är av vikt för projektet. Föravtalet tecknas i samband med att arbetet med att upprätta en detaljplan startas.

Föravtal ska inte förväxlas med planavtal som reglerar arbetet med framtagande av en ny detaljplan. Föravtalet ersätts av ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

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 och tecknas mellan Alingsås kommun och en fastighetsägare eller byggherre som avser utveckla en fastighet som inte ägs av kommunen.

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

Byggherre

Byggherre definieras i denna riktlinje som en privatperson eller ett bolag som avser exploatera sin eller någon annans fastighet. Byggherren är kommunens motpart i ett exploateringsavtal.

Om fastighetsägaren tar hjälp av en fastighetsutvecklare som har för avsikt att genomföra den planerade bebyggelsen (inom kvartersmark) inbegrips både fastighetsägaren och fastighetsutvecklaren i definitionen för byggherre. Kommunen avgör om exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren eller fastighetsägaren och fastighetsutvecklaren i enlighet med dessa riktlinjer.

Gatukostnader

Kommunen tillämpar normalt inte gatukostnadsreglerna enligt förfarande med kostnadsutredning, samråd, granskning och slutligt beslut att fastställa uttag för gatukostnader som beskrivs i 6 kap. PBL. Kostnaderna hanteras istället genom exploateringsavtal i form av exploateringsbidrag, se nedan.

Exploateringsbidrag

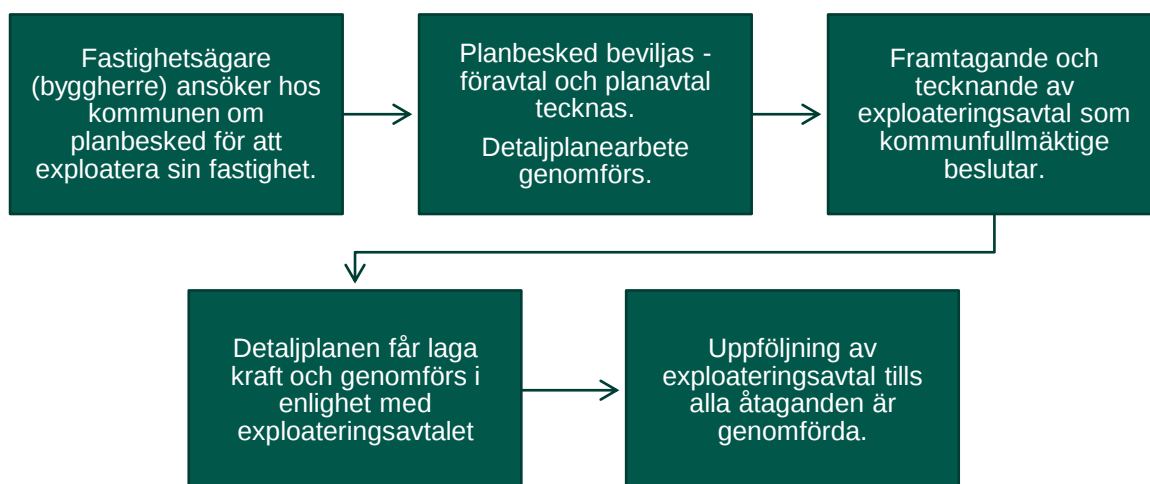
För gator och annan allmän plats som Kommunen har ansvar att bygga ska byggherren erlägga exploateringsbidrag som täcker hela den faktiska kostnaden för utbyggnaden eller den del av utbyggnaden som parterna har kommit överens om att byggherren ska bekosta.

Reglerna för fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. i 6 kap. 24-25 §§ PBL är vägledande för Kommunen vid bestämmande av exploateringsbidrag för gator och allmänna platser. 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 detaljplanen samt Kommunens administrativa kostnader. Med Kommunens administrativa kostnader menas exempelvis Kommunens förstudie, projektering, upphandling, tekniska utredningar samt administration i samband med utbyggnad.

4. Avgränsningar

Dessa riktlinjer gäller inte i de fall då en detaljplan endast 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. Tillvägagångssätt



Figur 1. Schematisk och förenklad bild över Alingsås kommuns exploateringsprocess

Om en byggherre vill att en detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas, behöver denne göra en ansökan om planbesked hos kommunen. En ansökan om planbesked innebär att kommunen prövar om marken är lämpad för detaljplanläggning enligt gällande styrdokument. Ansökan görs på kommunens hemsida (www.alingsas.se).

Vid positivt planbesked tecknar byggherren ett planavtal med kommunens planenhet och ett föravtal med kommunens mark- och exploateringsenhet innan planarbetet kan påbörjas. Kostnaden för planarbetet baseras på en avgift som är fastställd i kommunens Taxa enligt plan- och bygglagen.

Parallellt med arbetet att upprätta en ny detaljplan ska ett exploateringsavtal tas fram. I samband med att detaljplanen skickas ut på samråd ska ett utkast presenteras och innan eller i samband med att detaljplanen antas ska exploateringsavtalet tecknas mellan byggherren och kommunen, avtalet ersätter då föravtalet. Inför tecknande av exploateringsavtal ska en uppskattning av exploateringsbidraget tas fram av kommunen.

Avtalet är alltid villkorat med att beslutet om att anta detaljplanen får laga kraft. När detaljplanen har fått laga kraft ska detaljplanen genomföras utifrån den ansvars- och

kostnadsfördelning som beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunen fakturerar löpande de exploateringsbidrag som byggherren ska erlægga.

Efter att parterna har tecknat ett exploateringsavtal följer kommunen upp att avtalet för att säkerställa att byggherrens åtaganden utförs enligt exploateringsavtalet.

6. Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet **ska** reglera:

- Avtalsområdets geografiska avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till det område byggherren ämnar exploatera
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploateringen 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
- Fastighetsrättsliga frågor
- Tidplan för genomförande och färdigställande av exploateringen
- Kommunens krav på standard och utformning av allmän plats
- Principer för gestaltning avseende utformning av byggnader och allmän platsmark
- Vitesförpliktelser
- Övriga nödvändiga åtgärder

7. Ansvars- och kostnadsfördelning

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

Vilka åtaganden som Kommunen får ålägga en exploatör 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.

Alingsås kommun tillämpar självkostnadsprincipen, dvs. att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

I vissa fall ingår flera byggherrar i en detaljplan. Kostnader och ansvar ska då fördelas skäligt mellan byggherrarna. Fördelningen kan t.ex. utgå från fastighetsstorlek eller tillkommande byggrätt.

Byggherren ska bekosta framtagande av exploateringsavtal utifrån gällande taxa.

7.1. Allmän platsmark

Ansvar för utbyggnad av 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.

Byggherren kan i undantagsfall bygga ut allmän platsmark och överlåta den utan ersättning till kommunen. Det gäller dock inte om VA-anläggningar behöver byggas ut i större skala, dessutom ska minst ett av följande två krav gälla:

- A. byggherren ska ha stor ekonomiskt och/eller praktiskt nytta av att själv bygga ut allmän platsmark, t.ex. för att samtidigt hantera markföroreningar,
- B. kommunen ska ha svårt att resursmässigt (eller på grund av annan anledning) genomföra utbyggnaden inom skälig tid
- C. Mindre åtgärder i nära anslutning till byggherrens fastighet

Byggherren ansöker om att få bygga ut allmän platsmark till kommunen. Kommunen har alltid rätt att neka byggherren ansökan. Omvänt kan kommunen aldrig kräva att byggherren ska bygga ut allmän platsmark.

Oavsett vem som bygger ut allmän platsmark ska den vara ordnad på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed (kommunal standard). Kommunen avgör vad som är kommunal standard. Den ska i fråga om gatubredd, höjdläge och utformning följa detaljplanen.

Kostnader vid utbyggnad av allmän platsmark

Den 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. Kostnaderna erläggs som exploaterings-

bidrag som grundar sig på kommunens faktiska kostnader. Byggherren ska även utan ersättning överlåta de delar av sin fastighet som planläggs för allmän platsmark.

I kostnaden för att genomföra utbyggnaden ingår förvärvskostnad för den mark som avsätts för allmän plats i detaljplanen och som överlåts av annan fastighetsägare än byggherren till kommunen.

Byggherren ska bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplanelagt område, om de krävs för den kommande exploateringen.

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. Även ersättning för åtgärder som kommer att genomföras i en kommande framtida etapp kan ingå. Kommunen kommer på sin hemsida publicera de områden där kommunen avser ta ut exploateringsbidrag vid en etappvis utbyggnad för åtgärder som genomförts innan exploateringsavtalets ingående. De områden som berörs kommer att beslutas av kommunen som tillägg till dessa riktlinjer.

Alla åtaganden i exploateringsavtalet ska stå i rimligt förhållande till nyttan som byggherren har av planen.

Drift och underhåll av allmän platsmark

När kommunen är huvudman för allmän platsmark ansvarar kommunen för framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

7.2. Utbyggnad av kvartersmark

Inom kvartersmark utför och bekostar byggherren all exploatering och ansvarar för att den genomförs enligt detaljplanens bestämmelser.

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.

Anslutning till allmänt ledningsnät för vatten och avlopp

Om ny förbindelsepunkt för vattenförsörjning, spillvattenavlopp eller dag- och dränvattenavlopp till fastighet/er ska upprättas ska fastighetsägaren alltid erlägga anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Hantering av dagvatten ska följa kommunens riktlinjer och bestämmelser för dagvatten. Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att dagvattnet inom kvartersmark avleds på ett ändamålsenligt sätt.

Eventuella övriga avgifter till berörda huvudmän/ledningsägare erläggs av byggherren enligt gällande taxor.

Bygglov

Byggherren ansvarar för att söka bygglov för den exploatering som ska genomföras på kvartersmark. Bygglovsavgift betalas av byggherren enligt vid tidpunkt gällande taxa.

7.3. Medfinansieringsersättning

Om kommunen genom avtal med staten eller region ska bidra till finansiering av väg eller järnväg, ska byggherren medfinansiera kommunens åtaganden genom erläggande av medfinansieringsersättning, på sätt som fastställs av kommunen. Det framgår av 6 kap. 40 § PBL. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell åtgärd för infrastruktur medför att byggherrens fastighet kan antas öka i värde. Medfinansieringsersättning kan bli aktuellt även för åtgärder som vidtagits före exploateringsavtalets ingående.

Om kommunen planerar att ta ut medfinansieringsersättning av byggherrar inom ett område som berör flera fastighetsägare kommer kommunen publicera information kring det på sin hemsida. De områden som berörs kommer att beslutas av kommunen som tillägg till dessa riktlinjer.

7.4. Fastighetsrättsliga åtgärder

Byggherren bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genomföra detaljplanen. Hit räknas även andra fastighetsbildningsåtgärder så som bildande av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

För de delar av byggherrens fastighet som planläggs för teknisk anläggning (s.k. E-områden) som erfordras av detaljplanens genomförande ska utan ersättning upplåtas med servituts- eller ledningsrätt till infrastrukturinnehavaren.

Exploateringsavtalet hanterar även andra markreservat för allmännyttiga ändamål som planläggs inom kvartersmark. Markreservaten kan komma att upplåtas med ändamålsenlig rättighet åt huvudmannen för anläggningen. Vissa av rättigheterna behöver upplåtas genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

7.5. Marköverlåtelse

Vid eventuell överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark ska alltid det aktuella marknadsvärdet vid tidpunkt för marköverlåtelsen gälla.

Byggherren ska till kommunen utan ersättning överlåta de delar av sin fastighet som planläggs för allmän platsmark.

7.6. Kostnader för framtagande av detaljplan

Kostnader för framtagande av ny detaljplan och tillhörande utredningar regleras i separata plankostnadsavtal mellan byggherre och kommunen enligt gällande plantaxa.

8. Fakturering

Kommunen fakturerar byggherren löpande kommunens kostnader som kommunen har rätt att fakturera byggherren enligt exploateringsavtalet om inget annat gäller enligt lag eller kommunens fastställda taxor och avgifter. Det gäller bland annat exploateringsbidrag, medfinansieringsersättning och kostnader i samband med upprättande av exploateringsavtal.

9. Säkerhet

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.

10. Rutiner för insyn och uppföljning

Kommunen ska regelbundet hålla byggherren uppdaterad kring omständigheter som påverkar exploateringsbidraget. Det kan till exempel vara att redovisa eventuella avvikelser och upparbetade kostnader.

Om byggherre ansvarar för iordningställande av allmän plats kommer anläggningarnas standard säkerställas genom att exploatören åtar sig följa de krav kommunen ställer. Kraven kommer att knytas till exploateringsavtalet. För att garantera att kraven uppfylls ska kommunen ha full insyn och möjlighet att påverka underlag och genomförande. Kommunen ska involveras vid projektering och genomförande genom att:

1. Bjudas in på projekteringsmöten, byggmöten, eller andra möten som behandlar anläggningens utformning och kvalitet
2. Godkänna projekteringen för att säkerställa att den uppfyller ställda krav innan anläggningsarbeten påbörjas
3. Delta vid besiktning

Kommunen har rätt att ålägga exploatören att vidta åtgärder om de inte uppfyller avtalade krav. Om byggherren inte vidtar åtgärderna har kommunen rätt att nyttja säkerheten för att på byggherrens bekostnad vidta åtgärden.

Uppföljning ska ske för att säkerställa att övriga åtaganden i exploateringsavtalet är uppfyllda. 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 delen av avtalet ska ske.

I huvudsak skall följande ingå i uppföljning av exploateringsavtal:

Utförande, t.ex. överlämning av digitalt kartmaterial, byggmötesprotokoll, besiktningar.

Avgifter, t.ex. avgift för exploateringsavtal m.m.

Ersättningar, t.ex. exploateringsbidrag, gatukostnad m.m.

Avtal och lantmäteriåtgärder, t.ex. 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.

11. Överlåtelse av avtal

Föravtal eller exploateringsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Byggherren är i dessa fall skyldig att tillse att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande part.

Vid överlåtelse kan kommunen komma att kräva att byggherren kvarstår solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta sker om inte byggherren på annat sätt kan garantera kommunen detta och gäller även vid överlåtelser i flera led.

12. Exploateringsavtalets giltighet

När exploateringsområdet är färdigbyggt och kommunens och byggherrens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet är fullgjorda har exploateringsavtalet fyllt sin funktion.

13. 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.