

§ 15

Dnr KS 2016/01313-1.3.2

**Beslut - Riktlinjer för exploateringsavtal**

**Beslut**

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Fastighetsnämndens bifogade förslag till riktlinjer för exploateringsavtal godkänns med de textjusteringar som stadsledningskontoret föreslår med anledning av ny organisation för samhällsbyggnadsförvaltningarna.

**Ärendebeskrivning**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6:39 ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av konsekvenserna av ett ingå exploateringsavtal. Fastighetsnämnden har tagit fram ett förslag till riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna föreslås slutligt godkännas av kommunfullmäktige.

Med anledning av beslutad (?) sammanslagning av fastighetskontoret och tekniska kontoret från och med 1 januari 2017 (?) behöver dokumentet anpassas till den nya organisationen. I ett särskilt bifogat dokument har stadsledningskontoret i samråd med fastighetskontoret föreslagit textjusteringar för att anpassa texten till den nya organisationen.

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget till nya riktlinjer i sin helhet. Bra också att använda olika begrepp när plangenomförandet sker på mark som upplåts av kommunen - genomförandeavtal – respektive när det sker på privatägd mark – exploateringsavtal.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

1. Fastighetsnämndens bifogade förslag till riktlinjer för exploateringsavtal godkänns med de textjusteringar som stadsledningskontoret föreslår med anledning av ny organisation för samhällsbyggnadsförvaltningarna.



Stadsledningskontoret  
per.johansson@vasteras.se

Kopia till  
Fastighetsnämnden  
Byggnadsnämnden

Kommunstyrelsen

## Riktlinjer för exploateringsavtal

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna fastighetsnämndens **bifogade** förslag till riktlinjer för exploateringsavtal med de textjusteringar som stadsledningskontoret föreslår med anledning av ny organisation för samhällsbyggnadsförvaltningarna.

### Ärendebeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6:39 ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av konsekvenserna av ett ingå exploateringsavtal. Fastighetsnämnden har tagit fram ett förslag till riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna föreslås slutligt godkännas av kommunfullmäktige.

Med anledning av beslutad (?) sammanslagning av fastighetskontoret och tekniska kontoret från och med 1 januari 2017 (?) behöver dokumentet anpassas till den nya organisationen. I ett särskilt bifogat dokument har stadsledningskontoret i samråd med fastighetskontoret föreslagit textjusteringar för att anpassa texten till den nya organisationen.

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget till nya riktlinjer i sin helhet. Bra också att använda olika begrepp när plangenomförandet sker på mark som upplåts av kommunen - genomförandeavtal – respektive när det sker på privatägd mark – exploateringsavtal.

### Bilagor

1. Fastighetsnämndens förslag till riktlinjer för exploateringsavtal
2. Fastighetsnämndens beslut 2016-10-20, § 231
3. Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2016-10-12
4. Förslag till textjusteringar med anledning av ny organisation m m



**Fastighetsnämnden**

**§ 231**

Dnr FN 2015/00864-004

**Riktlinjer för exploateringsavtal**

**Beslut**

Fastighetsnämnden tillstyrker kommunfullmäktige godkänna förslag till riktlinjer för exploateringsavtal daterad 2016-10-10.

**Ärendebeskrivning**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6:39 ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av konsekvenserna av ett ingå exploateringsavtal. Fastighetskontoret har tagit fram ett förslag till riktlinjer för exploateringsavtal.

Fastighetsnämnden beslutade den 25 augusti att återremittera ärendet med motiveringen om ett förtydligande av begreppet exploateringsavtal i tjänsteutlåtandet, samt att ett utförligare beslutsunderlag ska skickas till nämnden.

Fastighetskontoret har till nämnden lämnat följande förslag till beslut:

Fastighetsnämnden tillstyrker kommunfullmäktige godkänna förslag till riktlinjer för exploateringsavtal daterad 2016-10-10.

**Yrkanden**

Ordföranden yrkar bifall till fastighetskontorets förslag till beslut.

**Kopia till**

Kommunfullmäktige



Fastighetskontoret  
Helena Felldin  
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till  
Kommunfullmäktige

Fastighetsnämnden

## Riktlinjer för exploateringsavtal

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden tillstyrker kommunfullmäktige godkänna förslag till riktlinjer för exploateringsavtal daterad 2016-10-10.

### Sammanfattning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6:39 ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av konsekvenserna av ett ingå exploateringsavtal. Fastighetskontoret har tagit fram ett förslag till riktlinjer för exploateringsavtal.

### Ärendebeskrivning

Exploateringsavtal definieras som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare avseende mark som *inte* ägs av kommunen.

Enligt PBL 6:39 ska kommuner som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Västerås stad tecknar exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av detaljplaner på privatägd mark. Avtalen reglerar byggherrens/fastighetsägarens respektive stadens åtaganden vid genomförandet av en detaljplan. Tidigare har Västerås stad använt begreppet *exploateringsavtal* även för avtal om genomförande av en detaljplan på mark som ägs av kommunen. Nu används begreppet *genomförandeavtal* för dessa avtal.

Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal togs fram under hösten 2015 och skickades ut på remiss till berörda byggherrar m.fl.

Synpunkter inkom från Sveriges Byggindustrier och Fastighetsägarna MittNord. Möten har därefter hållits både med Sveriges Byggindustrier och Fastighetsägarna om deras synpunkter.

Riktlinjerna har justerats något med anledning av inkomna synpunkter.

FASTIGHETSKONTORET

Kerstin Enæus  
Bitr. fastighetsdirektör

Helena Felldin  
Projektledare

# Riktlinjer för exploateringsavtal

2016-10-10

Beslutad av kommunfullmäktige den xx xx 2016

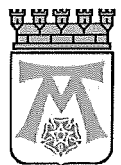


program

policy

handlingsplan

riktlinje



VÄSTERÅS STAD

program	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet med utvecklingen av Västerås som ort inklusive koncernen Västerås stad
policy	uttrycker värdegrunder och förhållningssätt för arbetet i koncernen Västerås stad
handlingsplan	anger strategier och konkreta åtgärder för att nå den politiska viljeinriktningen och fastställda mål på olika nivåer i organisationen
riktlinje	säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande i koncernen Västerås stad



## RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

### Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

### Exploateringsavtalets innehåll

Enligt 6 kap 40 § PBL får ett exploateringsavtal 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.

Med begreppet *nödvändiga åtgärder* omfattas åtgärder som är direkt föranledda av detaljplanen, t.ex. åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett exploateringsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv trafikreglering eller andra investeringar inom teknisk infrastruktur.

När detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad kan exploateringsavtalet även avse ersättning för åtgärder som genomförts före avtalets ingående. Detta kan förekomma om åtgärderna är en förutsättning för eller konsekvens av aktuell detaljplan.

Exploateringsavtalen får däremot inte innehålla åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren att helt eller delvis bekosta sådana anläggningar i form av lokaler för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla.

Exploateringsavtalen kan reglera förhållanden som inte är av ekonomisk art exempelvis utformningen av allmänna platser.

### Principer för kostnadsfördelning

#### *Planläggning*

Kostnader för planläggning finansieras av de byggherrar/fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Separata planavtal upprättas.

#### *Allmän platsmark, allmänna anläggningar m.m.*

Byggherren/fastighetsägaren kan i exploateringsavtalet åläggas att bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det kan i enlighet med 6 kap 40 § PBL handla om utbyggnad av allmän plats, allmänna anläggningar eller andra åtgärder, under förutsättning att de står i rimligt förhållande till byggherrens/fastighetsägarens nytta av detaljplanen.

Exempel på åtgärder som kan regleras i exploateringsavtalet är: gator, torg, passager, bullerplank och cirkulationsplatser.

I enlighet med PBL:s bestämmelser kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna anläggningar samt övriga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande att fördelas skäligen mellan staden och byggherren/fastighetsägaren.

### **När ingår Västerås stad exploateringsavtal?**

Västerås stad tecknar exploateringsavtal när det krävs för att reglera byggherrens/fastighetsägarens åtaganden vid genomförandet av detaljplaner på privatägd mark.

I de fall exploateringen ska ske på mark som ägs av kommunen tecknas ett köp- och genomförandavtal för att säkerställa detaljplanens genomförande. Se mer i stadens Markanvisningspolicy.

### **Tidsmässig och formell beredning**

Behovet av åtgärder på allmän plats ska diskuteras tidigt i detaljplaneprocessen. Avtalsförhandlingarna ska vara slutförda och parterna ska ha tecknat ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

I det fall staden inte avser ingå något exploateringsavtal ska detta framgå av planhandlingarna.

### **Utformningskrav**

Exploateringsavtalet ska säkerställa att allmän platsmark, allmänna anläggningar med mera anläggs i enlighet med stadens krav på standard samt teknisk och eventuellt även estetisk utformning. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas under detaljplaneprocessen.

### **Exploateringsbidrag och säkerhet**

För gator och annan allmän plats som staden har ansvar att bygga ut, begär staden antingen ett preliminärt exploateringsbidrag som täcker hela den bedömda kostnaden för utbyggnaden, eller att säkerhet ställs för betalning i form av en bankgaranti eller liknande för motsvarande belopp. Om det är fråga om mindre utbyggnader vill staden normalt att exploatören betalar ett exploateringsbidrag för hela kostnaden för utbyggnaden innan detaljplanen antas. Då behövs ingen bankgaranti eller liknande.

### **Ansvarig nämnd**

Inom Västerås stad ansvarar fastighetsnämnden för att teckna exploateringsavtal.

## Ansvar inom Västerås stad

KOMMUNSTYRELSEN är en politisk tillsatt styrelse som ansvarar för översiktlig planering med stöd av stadsledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen.

FASTIGHETSÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som beslutar i mark- och exploateringsfrågor.

FASTIGHETSKONTORET är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden som rör mark- och exploateringsfrågor i fastighetsnämnden.

BYGGNADSÄMNDEN har det övergripande ansvaret för fysisk detaljplanering och myndighetsutövning i samband med plan- och bygglovsverksamhet.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i byggnadsnämnden.

TEKNISKA ÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd som beslutar om frågor som rör gator och parker, trafik- och parkeringsfrågor, gatu- och torghandel, avfalls- och återvinningsverksamhet med mera.

TEKNISKA KONTORET är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i tekniska nämnden.

### Kontakt

Fastighetskontoret,  
Mark & Exploatering  
Stadshuset  
721 87 Västerås

**Besöksadress:** Stadshusentrén, Fiskartorget

**Kontaktcenter:** 021-39 00 00

**E-post:** fastighetskontoret@vasteras.se  
fornamn.efternamn@vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

XXXX • 721 87 Västerås  
Telefon 021-39 00 00 • [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)



Stadsledningskontoret  
per.johansson@vasteras.se

## Riktlinjer för exploateringsavtal - Förslag till textjusteringar med anledning av ny organisation för samhällsbyggnadsförvaltningar

**Xxx-kontoret** ersätter texten "Fastighetskontoret" som förekommer på tre ställen på sid 5 i dokumentet.

**Datum** för fullmäktiges beslut blir under 2017. Justeras på sid 1.

Under **Ansvar** inom Västerås stad på sid 5 föreslås ny text enligt nedan:

**KOMMUNSTYRELSEN** är en politisk tillsatt styrelse som leder och samordnar utvecklingen i kommunen, bland annat inom mark- och bostadspolitiken, den översiktliga strategiska planeringen av mark, bostäder och vattenförsörjning och strategiska exploaterings-, fastighets- och etableringsfrågor.

**STADSLEDNINGSKONTORET** är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i kommunstyrelsen.

**FASTIGHETSNÄMNDEN** är en politiskt tillsatt nämnd med stadens samlade fastighetsägaransvar som bland annat beslutar i löpande mark- och exploateringsfrågor. Fastighetsnämnden ansvarar för stadens markanvisningar.

**TEKNISKA NÄMNDEN** är en politiskt tillsatt nämnd som beslutar om frågor som rör gator och parker, trafik- och parkeringsfrågor, gatu- och torghandel, avfalls- och återvinningsverksamhet med mera.

**XXX-KONTORET** är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i fastighetsnämnden och tekniska nämnden.

**BYGGNADSNÄMNDEN** är en politiskt tillsatt nämnd som ansvarar för fysisk detaljplanering och bygglov.

**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN** är den förvaltning som handlägger och föredrar ärenden i byggnadsnämnden. Inom förvaltningen finns även kommunens lantmäterimyndighet.