

# Riktlinjer för Exploateringsavtal

## RIKTLINJER

Antagen av Kommunfullmäktige 2023-05-11

DNR: 2023/00311

VERSION 3 • 2023-01-30



## Innehållsförteckning

<b>Vad är ett exploateringsavtal? .....</b>	<b>3</b>
<b>Exploateringsavtalets innehåll .....</b>	<b>3</b>
<b>Principer för kostnadsfördelning.....</b>	<b>3</b>
PLANLÄGGNING.....	3
ALLMÄN PLATSMARK, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR M.M. ....	4
MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING .....	4
<b>När ingår Västerås stad exploateringsavtal? .....</b>	<b>4</b>
<b>Tidsmässig och formell beredning.....</b>	<b>4</b>
<b>Utformningskrav.....</b>	<b>5</b>
<b>Exploateringsbidrag och säkerhet .....</b>	<b>5</b>
<b>Ansvar inom Västerås stad.....</b>	<b>6</b>
<b>Kontakt .....</b>	<b>6</b>

## Vad är ett exploateringsavtal?

I 1 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) definieras exploateringsavtal som ett 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.

## 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.

*Nödvändiga* åtgärder omfattar 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.

Ett exploateringsavtal får också 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.

Sammantaget ska de åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

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. Avtal om medfinansieringsersättning kan ingås för redan vidtagna åtgärder även när det inte är fråga om etappvis utbyggnad.

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 samt kommunens kostnader för upprättande av exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomförandet av detaljplanen, 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 skäligt mellan staden och byggherren/fastighetsägaren.

## MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

Medfinansieringsersättning avser en ersättning som en byggherre/fastighetsägare i ett exploateringsavtal åtar sig att betala för en del av den kostnad som kommunen har för bidrag till en viss järnväg eller väg som staten eller regionen ansvarar för. Ersättningen får inte överstiga den kostnad som kommunen har för bidraget till infrastrukturen i fråga.

## **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.

Inom Västerås stad ansvarar kommunstyrelsen för att upprätta exploateringsavtal.

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 riktlinjer för markanvisning.

## **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, inklusive kommunens kostnader för administrativt arbete, 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.

I de fall kommunen ska medfinansiera kostnader för väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för begär kommunen ett bidrag utifrån den värdeökning som kan anses uppkomma för byggherrens/fastighetsägarens fastighet. Gällande betalning och säkerhet för bidraget tillämpas samma princip som för exploateringsbidrag.

## **Ansvar inom Västerås stad**

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. Vidare har kommunstyrelsen stadens samlade fastighetsägaransvar och beslutar i mark- och exploateringsfrågor.

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

FASTIGHETSNÄMNDEN är en politiskt tillsatt nämnd med stadens samlade ansvar för försörjning och förvaltning av stadens samhällsfastigheter.

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.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN 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.

## **Kontakt**

Stadsledningskontoret  
Mark och exploatering  
Stadshuset 721 87  
Västerås

**Besöksadress:** Stadshusentrén, Fiskartorget

**Kontaktcenter:** 021-39 00 00

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



VÄSTERÅS STAD

Kontaktcenter: 021-39 00 00

[www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)