



KS § 90

Dnr KS/2024:57 – 003

## Revidering - Riktlinjer för exploateringsavtal i Strängnäs kommun

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. upphäva riktlinjer för exploateringsavtal antagna av kommunfullmäktige 2018-01-29,
2. anta reviderade riktlinjer för exploateringsavtal enligt förslag daterat 2024-02-02.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet

Med hänsyn till det rådande läget kopplat till den organiserade brottsligheten behöver kommunen nu vidta brottsförebyggande åtgärder för att säkerställa att kommunen samarbetar med rätt exploatörer. Den nu gällande riktlinjen för exploateringsavtal, beslutad av kommunfullmäktige 2018-01-29, saknar det stöd som kommunen behöver för att kunna vidta dessa åtgärder. Av den anledningen föreslås en revidering av riktlinjerna.

Revideringen syftar till att ställa högre krav på exploatörer gällande främst ekonomisk stabilitet. Vid bedömning av kravuppfyllnad avseende ekonomiska stabilitet ska en oberoende motpartsgranskning genomföras som underlag till bedömningen, såvida det inte är uppenbart att en sådan granskning saknar betydelse.

Riktlinjerna har även kompletterats med mer innehåll och stödjande text som är av betydelse i arbetet inför att kommunen ska ingå ett samarbete med en exploatör.

I arbetet med revideringen av riktlinjerna har förvaltningen hämtat inspiration från andra kommuners styrande dokument på området.

Nya formuleringar och tillägg

Nya rubriker med ny text:

- Ekonomisk säkerhet
- Krav på ekonomisk stabilitet

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Riktlinjerna innehåller i övrigt samma grundinnehåll som tidigare version.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### **Uppföljning**

Riktlinjerna gäller tills vidare och revideras vid behov eller då ny lagstiftning påkallas. Uppföljning av dokumentet görs vart annat år.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, Riktlinjer för markanvisningar, 2024-03-25

Styrdokument, Riktlinjer för exploateringsavtal i Strängnäs kommun, förslag  
2024-02-02

Styrdokument, Riktlinjer för exploateringsavtal, antagen, 2017-11-21

### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten för kännedom

Kommunrevisionen för kännedom

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



<b>Beslutad när:</b>	2024-xx-xx § xx
<b>Beslutad av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Diarienummer:</b>	KS/2024:57 - 003
<b>Ersätter:</b>	Riktlinjer för exploateringsavtal, beslutad av kommunfullmäktige 2018-01-29 § 14
<b>Gäller för:</b>	Kommunstyrelsen samt mark- och exploateringsenheten
<b>Gäller fr o m:</b>	2024-06-15
<b>Gäller t o m:</b>	Tills vidare
<b>Dokumentansvarig:</b>	Mark- och exploateringschef
<b>Uppföljning:</b>	Vartannat år

---

## **Riktlinjer för exploateringsavtal i Strängnäs kommun**

Riktlinjerna syftar till att tydliggöra Strängnäs kommuns arbete med exploateringsavtal.



## Innehåll

1	Bakgrund och syfte.....	3
1.1	Förbehåll .....	3
2	Exploateringsavtalets definition och omfattning .....	4
2.1	Tillämpning av exploateringsavtal .....	4
2.2	Beredning av exploateringsavtal .....	5
2.3	Ekonomisk säkerhet.....	5
2.4	Krav på ekonomisk stabilitet .....	6



## 1 Bakgrund och syfte

Genom ändringar i plan- och bygglagen (1 kap 4 § och 6 kap 39–42 §§) som trädde i kraft den 1 januari 2015 ska varje kommun som använder exploateringsavtal anta riktlinjer för tillämpning av dessa. Den nya lagstiftningen grundas på regeringens proposition 2013/14:126 *en enklare planprocess*, med syfte att åstadkomma en enklare och effektivare plan- och bygglovsprocess.

Syftet med riktlinjerna är att öka förutsägbarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla och hur formerna för hur framtagande och kommunikationen av sådana avtal ska gå till.

### 1.1 Förbehåll

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande. Strängnäs kommun förbehåller sig rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det finns särskilda skäl och om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.



## 2 Exploateringsavtalets definition och omfattning

Exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen 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”*

Exploateringsavtalet ska reglera de frågor som krävs för detaljplanens genomförande. Vad exploateringsavtalet får avse regleras i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen enligt nedan;

*”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).”*

Ett exploateringsavtal får enligt plan- och bygglagen (6 kap 41 §) inte innehålla;

*”ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta bygnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Lag (2014:900).”*

Vidare tydliggörs i plan- och bygglagen (6 kap 42 §) att;

*”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. Lag (2017:181).”*

### 2.1 Tillämpning av exploateringsavtal

Strängnäs kommun avser att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan avseende mark som kommunen inte äger. Även i de fall där kommunen inte är huvudman för gator och allmänna platser kan exploateringsavtal tecknas för att säkerställa att vägar och allmänna platser blir utbyggda i enlighet med planen.



Samtliga kostnader för planläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Kostnadsansvar för framtagande av detaljplan ska regleras genom avtal innan planarbetet påbörjas. I de fall gestaltungsprogram eller motsvarande finns eller tas fram för en detaljplan, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa gestaltungsprogrammet ligger hos exploitören.

För detaljplanens genomförande kan exploateringsavtalet bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelning i frågor som berör;

- finansiering och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp
- åtgärder för kommunikationer, trafikreglering och trafiksäkerhet i anslutning till detaljplaneområdet
- överlåtelser av mark för allmänna platser
- markföreningar
- lantmäteriförrättningar
- utformning av allmän platsmark och byggnation på kvartersmark
- säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar

I övrigt reglerar även exploateringsavtalet villkor för avtalets giltighet och villkor för överlåtelse av avtalet till annan part.

## 2.2 Beredning av exploateringsavtal

När ett detaljplanearbete påbörjats inleder kommunen också förhandlingar med exploitören eller fastighetsägaren i syfte att teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

I detaljplanens planbeskrivning ska det vid samråd framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar samt dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Inför detaljplanens antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal, se plan- och bygglagen 4 kap 33 §.

Beslut om godkännande av exploateringsavtal tas av Strängnäs kommunfullmäktige alternativt kommunstyrelsen om beslutet inte är av principiell beskaffenhet, före eller i samband med beslut om detaljplanens antagande.

## 2.3 Ekonomisk säkerhet

Exploitören ska lämna säkerhet för fullgörande av samtliga exploitörsåtaganden, inklusive eventuella viten, exempelvis genom moderbolagsborgen, bankgaranti,



fastighetspansättning eller en annan form av säkerhet som kommunen godkänner.

#### **2.4 Krav på ekonomisk stabilitet**

Enligt Strängnäs kommuns definition innefattar ekonomisk stabilitet hos en exploatör tydliga ägarförhållanden, god koncernstruktur, en stark ekonomi och transparent finansiering, en vandelsfri organisation samt genomförandeförmåga och projekterfarenhet. Samt att verksamheten och tidigare projekt är fri från tvister och brottsmisstanke.

För att motverka att kommunen gör affärer med exploatörer som omfattas av kriminell verksamhet ska kommunen tidigt i planprocessen och innan plankostandsavtal tecknas med exploatören, och i de fall det är aktuellt, undersöka motparten utifrån ställda krav. Exempel på kriminell verksamhet kan vara penningtvätt, finansiering av terrorism, korruption och organiserad brottslighet. Bedömningen/granskningen sker utifrån myndigheters uttalanden och rekommendationer.

Vid bedömning av kravuppfyllnad avseende exploatörens ekonomiska stabilitet och övrig lämplighet ska en oberoende motpartsgranskning genomföras som underlag till bedömningen, såvida det inte är uppenbart att en sådan granskning saknar betydelse. Vid en motpartsgranskning bör även företrädarna, bolaget och dess koncern granskas liksom var finansiering för projektet kommer ifrån. Genomförda motpartsgranskningar är skyddade i enlighet med 19 kapitel 3 § i Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Exploatören ska, om kommunen begär det, lämna in de underlag som behövs till motpartsgranskningen och kommunens bedömning. Dessa underlag kan inkludera exempelvis delårsbokslut, kreditupplysningar, finansieringsplan, referenser på/av liknande byggnationer, projekt med mera.





<b>Beslutad när:</b>	2018-01-29 § 14
<b>Beslutad av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Diarienummer:</b>	KS/2016:372-003
<b>Ersätter:</b>	-
<b>Gäller för:</b>	Kommunstyrelsen samt mark- och exploateringsenheten
<b>Gäller fr o m:</b>	2018-02-06
<b>Gäller t o m:</b>	Tillsvidare
<b>Dokumentansvarig:</b>	Mark- och exploateringschef
<b>Uppföljning:</b>	Vid ny mandatperiod

## Riktlinjer för exploateringsavtal

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur Strängnäs kommun arbetar med exploateringsavtal.

### Bakgrund och syfte

Genom ändringar i plan- och bygglagen (1 kap 4 § och 6 kap 39-42 §§) som trädde i kraft den 1 januari 2015 ska varje kommun som använder exploateringsavtal anta riktlinjer för tillämpning av dessa. Den nya lagstiftningen grundas på regeringens proposition 2013/14:126 *en enklare planprocess*, med syfte att åstadkomma en enklare och effektivare plan- och bygglovsprocess.

Syftet med riktlinjerna är att öka förutsägbarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla och hur formerna för hur framtagande och kommunikationen av sådana avtal ska gå till.

De nya reglerna innebär i huvudsak:

1. Definition av begreppet exploateringsavtal
2. Krav på kommunala riktlinjer för kommuner som avser att ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner
3. Bestämmelser om innehållet i exploateringsavtal
4. Bestämmelser om förfarandet när kommunerna utarbetar exploateringsavtal.

Riktlinjer för exploateringsavtal är vägledande. Strängnäs kommun förbehåller sig rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det finns särskilda skäl och om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

### Exploateringsavtalets definition och omfattning

Exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen 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”*

Exploateringsavtalet ska reglera de frågor som krävs för detaljplanens genomförande. Vad exploateringsavtalet får avse regleras i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen enligt nedan;

*”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).”*

Ett exploateringsavtal får enligt plan- och bygglagen (6 kap 41 §) inte innehålla; *”ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Lag (2014:900).”*

Vidare tydliggörs i plan- och bygglagen (6 kap 42 §) att; *”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. Lag (2017:181).”*

#### **Tillämpning av exploateringsavtal**

Strängnäs kommun avser att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan avseende mark som kommunen inte äger. Även i de fall där kommunen inte är huvudman för gator och allmänna platser kan exploateringsavtal tecknas för att säkerställa att vägar och allmänna platser blir utbyggda i enlighet med planen.

Samtliga kostnader för planläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Kostnadsansvar för framtagande av detaljplan ska regleras genom avtal innan planarbetet påbörjas. I de fall gestaltungsprogram eller motsvarande finns eller tas fram för en detaljplan, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa gestaltungsprogrammet ligger hos exploitören.



För detaljplanens genomförande kan exploateringsavtalet bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelning i frågor som berör;

- finansiering och anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp
- åtgärder för kommunikationer, trafikreglering och trafiksäkerhet i anslutning till detaljplaneområdet
- överlåtelse av mark för allmänna platser
- markföroreningar
- lantmäteriförrättningar
- utformning av allmän platsmark och byggnation på kvartersmark
- säkerheter för utbyggnad av allmänna anläggningar

I övrigt reglerar även exploateringsavtalet villkor för avtalets giltighet och villkor för överlåtelse av avtalet till annan part.

#### **Beredning av exploateringsavtal**

När ett detaljplanearbete påbörjats inleder kommunen också förhandlingar med byggherren eller fastighetsägaren i syfte att teckna ett exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen.

I detaljplanens planbeskrivning ska det vid samråd framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar samt dessa avtals huvudsakliga innehåll. Inför detaljplanens antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal, se plan- och bygglagen 4 kap 33 §.

Beslut om godkännande av exploateringsavtal tas av Strängnäs kommunfullmäktige före eller i samband med beslut om detaljplanens antagande.