



REDOVISNING AV EXPLOATERINGSAVTAL OCH MARKANVISNINGAR I PLANBESKRIVNINGAR



Denna presentation är framtagen av Lantmäteriet inom ramen för projektet "Närmare kontakter med planförfattarna angående redovisning av exploateringsavtal och markanvisningar", år 2021.

BAKGRUND

- Början av 2010-talet, diskussioner om för lite bostadsbyggande
- Lagreglering av exploateringsavtal 1 januari 2015
- Lagreglering av markanvisning 1 januari 2016
- Reglerna innebär krav på kommunernas redovisning i planbeskrivningar
- Reglerna innebär en ny roll för Lantmäteriet



Hur kommunens kostnader vid exploatering ska finansieras har varit omdiskuterat under lång tid. Under början av 2010-talet, efter finanskrisen 2007-2008, väcktes frågan om ett effektivt planförfarande återigen till liv. Regeringen hade fått indikationer på att gatukostnads- och de så kallade exploatörsbestämmelserna* inte gav tillräcklig flexibilitet i plangenomförandet.

I stället för att tillämpa de lagreglerade bestämmelserna, var det vanligt att kommuner förhandlade och tecknade exploateringsavtal med privata fastighetsägare. I avtalen reglerades frågor om marköverlåtelse och finansiering av allmänna anläggningar. Några särskilda bestämmelser om exploateringsavtal i PBL eller annan lagstiftning fanns inte vid denna tid. Regeringens uppfattning var att förhandlingar om exploateringsavtal riskerade att bli långdragna, med försenade byggprojekt och ökade kostnader som följd. En annat problem med exploateringsavtalen var att de skrevs mellan kommunen och exploitören och att allmänheten saknade insyn i frågor som var viktiga för genomförandet av detaljplanen.

1 januari 2015 infördes särskilda bestämmelser om exploateringsavtal i PBL och 1 januari 2016 ett liknande regelverk för markanvisningar. Bland annat regleras numera att innehållet i och konsekvenser av avtalen ska redovisas i planbeskrivningen, som vi kommer gå in närmare på längre fram i detta bildspel.

I och med lagändringen fick Lantmäteriet en ny roll att granska hur innehållet i avtalen redovisas. Det har nu gått ett antal år sedan lagregleringen av avtalen infördes. Under denna tid har Lantmäteriet i huvudsak framfört synpunkterna skriftligen i våra yttranden.

Genomförandeavtal - redovisning av innehåll och konsekvenser

Lantmäteriet kan konstatera att det finns förbättringspotential när det gäller redovisningen kring exploateringsavtal och markanvisningar i många planbeskrivningar. Som ett led i vårt arbete att stötta kommunerna för att uppnå rätt kvalitet på redovisningen, har Lantmäteriet bestämt sig för att bland annat genomföra enskilda träffar med cirka 40 kommuner för att samtala om ämnet.

*6 kap. 3- 12 §§ PBL

(Källor: Handbok - Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen samt Kommittédirektiv 2011:104, Översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan)

SYFTET MED LAGREGLERINGEN

1. Förbättra balansen mellan avtalsparterna
2. Effektivare samhällsbyggnadsprocess genom tydligare regler och ökad förutsägbarhet
3. Öka allmänhetens insyn och förståelse



Med tanke på bakgrunden och genom att studera förarbetena till lagstiftningen kan man konstatera att de tre huvudsakliga syftena med lagregleringen av exploateringsavtal och markanvisningar är följande:

Lagregleringen ska:

1. **Förbättra balansen mellan avtalsparterna.** *(Bakgrunden till syftet är en debatt om att kommunerna missbrukat den ställning som det kommunala planmonopolet innebär. Det har förekommit att kommuner i exploateringsavtal har ställt krav på byggherrar som går utöver vad lagstiftningen medger. Lagregleringen syftar till att uppnå en mer jämställd ställning mellan avtalsparterna genom ökad förutsebarhet och insyn.)*
2. **Uppnå en effektivare samhällsbyggnadsprocess.** *(Det har konstaterats att diskussionerna om exploateringsavtal inte sällan leder till långvariga förhandlingar, i vissa fall med osäker utgång. Det medför att planprocessen fördröjs, att projektets genomförande måste senareläggas samt att angelägna samhällsbehov inte kan tillgodoses i tid. Tydliga regler för plangenomförandet och dess finansiering skapar förutsebarhet vilket är en förutsättning för en snabb och kostnadseffektiv plan- och genomförandeprocess.)*
3. **Öka allmänhetens insyn i och förståelse** för planprocessen. *(De som berörs av en detaljplan ska på ett enkelt sätt kunna utläsa vilka konsekvenser detaljplanen får när den*

Genomförandeavtal - redovisning av innehåll och konsekvenser

genomförs. Exploateringsavtal får konsekvenser både direkt och/eller indirekt för tredje man såsom fastighetsägare och andra berörda sakägare. Trots det har avtalen förhandlats fram vid sidan av planprocessen utan insyn från andra parter än avtalsparterna. Genom lagregleringen är tanken att allmänheten ska tillförsäkras en rimlig insyn i avtalens villkor och utformning. De bör medföra en ökad förståelse för planläggningens förutsättningar och konsekvenser.)

(Källa: Prop. 2013/14:126 s. 148 ff. samt 161 ff.)

REGELVERK

I 4 kap. 33 § PBL beskrivs vad en planbeskrivning ska innehålla.

Enligt 3 st 2 men ska det huvudsakliga innehållet och konsekvenserna redovisas.

”Vidare **ska** det framgå om kommunen avser att ingå

- **exploateringsavtal** eller
- **genomföra markanvisningar**, dessa avtals
- **huvudsakliga innehåll** och
- **konsekvenserna** av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.”

4 kap. 33 § 3 st 2 men PBL



Vi går över och tittar på regelverket i plan- och bygglagen.

I 4 kap. 33 § 3 stycket 2 men PBL beskrivs vad en planbeskrivningen ska innehålla. I tredje stycket andra meningen klargörs att det ska framgå om kommunen avser att ingå **exploateringsavtal** eller **genomföra markanvisningar**, dessa avtals **huvudsakliga innehåll** och **konsekvenserna** av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

REGELVERK

I 6 kap. 40 § PBL beskrivs vad ett exploateringsavtal får innehålla

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).

I 6 kap. 41-42 §§ PBL beskrivs vad ett exploateringsavtal *inte* får innehålla

41 § Ett exploateringsavtal får 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).

42 § 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).

Vidare beskrivs i 6 kap. 40 § PBL vad ett exploateringsavtal **får innehålla**.

Det får avse åtagande om att anlägga gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för VA och andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen. Det finns även möjlighet att avtala om medfinansieringsersättning.

I 6 kap. 41-42 §§ PBL regleras att ett exploateringsavtal **inte får innehålla** åtaganden om att bekosta bygnadsverk för vård, utbildning eller omsorg. Det får inte heller gälla ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående förutom vid etappvis utbyggnad eller medfinansieringsersättning.

(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).)

Genomförandeavtal - redovisning av innehåll och konsekvenser

*(41 § Ett exploateringsavtal får **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).)*

*(42 § 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).)*

LANTMÄTERIETS ROLL

Enligt 5 kap. 15 § PBL ska lantmäterimyndigheten under **samrådet** särskilt

1. **verka för** att ett förslag till detaljplan är förenligt med... ..4 kap. 33 § 3 st PBL
2. **ge råd** om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Enligt 5 kap. 22 a § PBL ska lantmäterimyndigheten under **granskningstiden**

yttra sig över planförslaget om myndigheten bedömer att förslaget inte är förenligt med4 kap. 33 § 3 st PBL



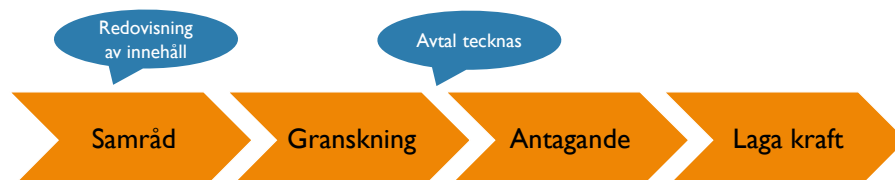
I samband med lagregleringen av exploateringsavtal år 2015 och markanvisningar år 2016 fick alltså lantmäterimyndigheten en ny roll i planprocessen.

Under **samrådet** ska lantmäterimyndigheten **verka för** att redovisningen av exploateringsavtal och markanvisningar i planbeskrivningen uppfyller 4 kap 33 § 3 st (enligt 5 kap 15 § PBL). Dessutom ska lantmäterimyndigheten under **samrådet lämna råd** om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL, d.v.s. enbart i de fall som exploateringsavtal ska tecknas, inte vid markanvisningar (enligt 5 kap 15 § PBL).

I **granskningskedet** ska lantmäterimyndigheten enligt lagstiftningen ”**yttra sig** över planförslaget om myndigheten bedömer att förslaget inte är förenligt” med bl.a. 4 kap 33 § 3 st (enligt 5 kap. 22 a § PBL).

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska redovisas i planbeskrivningen.



Diskussionsfråga: Hur långt har förhandlingarna kring exploateringsavtal normalt kommit vid samrådsskedet?

Exploateringsavtal behöver tecknas innan detaljplanen antas och normalt sett villkoras exploateringsavtal med att detaljplanen får laga kraft. Redan i samrådsskedet ska det finnas en redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och en beskrivning av konsekvenserna. Det innebär att exploateringsavtalet behöver tas fram parallellt med detaljplanarbetet.

(Av 5 kap. 13 § PBL framgår vad kommunen ska redovisa i samrådsskedet. I tredje stycket står det att "Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, ska kommunen redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.")

Diskussionsfråga: Hur långt har förhandlingarna kring exploateringsavtal normalt kommit vid samrådsskedet?

Lantmäteriets erfarenhet är att kommuner i många fall skriver att redovisningen av exploateringsavtalets innehåll och konsekvenserna kommer att framgå i ett senare skede. Vi har fått uppfattningen att det beror på att alla detaljer i ett kommande exploateringsavtal inte är klara i samrådsskedet. Men en sådan redovisning uppfyller inte lagkraven i PBL. Kommunen behöver istället redovisa vad avsikten är att avtalet ska innehålla och vad konsekvenserna av det beskrivna innehållet blir.

REDOVISNING AV INNEHÅLLET I EXPLOATERINGSAVTAL

Det ska bl.a. gå att bedöma om avtalet strider mot 6 kap. 40-42 §§ PBL eller inte.

Redovisningen behöver därför vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Kommunens redovisning av exploateringsavtalet i planbeskrivningen är avgörande både för att lantmäterimyndigheten ska kunna granska redovisningen av exploateringsavtalet, och kunna lämna råd om exploateringsavtalets innehåll. Det är också viktigt att berörda fastighetsägare får kännedom om vad exploateringsavtalet kommer innehålla för att de ska kunna lämna synpunkter på planförslaget i samrådsskedet.

Redovisningen av innehållet i ett exploateringsavtal behöver framförallt vara konkret och anpassad till den detaljplan avtalet gäller. Det är särskilt viktigt för att avtalsparterna och lantmäterimyndigheten ska kunna bedöma om de åtaganden som regleras i avtalet är tillåtna enligt 6 kap 40 §, om de är nödvändiga för planens genomförande och står i rimlig proportion till exploatörens nytta av planen. Det ska också vara möjligt att utifrån redovisningen i planbeskrivningen göra en bedömning av om exploateringsavtalet innehåller delar som inte är tillåtna enligt 6 kap. 41-42 §§ PBL.

För att konkretisera redovisningen bör följande punkter finnas med när de är aktuella:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar avses och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala, exempelvis:
 - Förrättningskostnader (helst definierat vilka åtgärder)
 - Anslutningsavgifter för VA, el etc.
 - Kostnader för att bygga anläggningar
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar, exempelvis:

Genomförandeavtal - redovisning av innehåll och konsekvenser

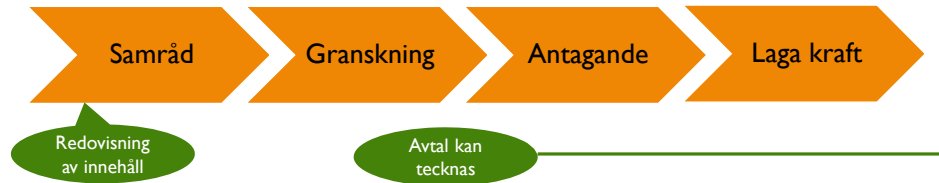
- Inte kräva ersättning för upplåtelse av mark till ga/ servitut på exploatörens mark
- Betala ersättning för upplåtelse av ga/servitut på annans mark

- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet (t.ex. borgen, bankgaranti, panträtt eller företagshypotek)
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Vid beskrivningen av dessa punkter behöver kommunen se till både avtalsparternas och allmänhetens intressen.

MARKANVISNING

Markanvisningens huvudsakliga innehåll ska redovisas i planbeskrivningen.



Diskussionsfråga: Är det vanligt att avtal om markanvisningar tecknas efter att detaljplanen fått laga kraft?

Av PBL framgår som tidigare nämnt vad kommunen ska redovisa i samrådsskedet. Precis som för exploateringsavtal innebär det att det redan i samrådsskedet ska finnas en redovisning av markanvisningens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att avtal ska skrivas.

Vid markanvisningar finns inte samma krav på samordning i tiden som vid exploateringsavtal. Här kan det slutliga avtalet ingås efter att detaljplanen antagits. Det förekommer också att förhandlingarna om markanvisningen påbörjas senare än samrådet om detaljplanen.

Diskussionsfråga: Är det vanligt att avtal om markanvisningar tecknas efter att detaljplanen fått laga kraft?

(Källa: Sidan 48 i Prop. 2014/15:122 Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättssäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbullen)

REDOVISNING AV INNEHÅLLET VID MARKANVISNING

Viktigt för allmänhetens insyn att redovisning sker

Principiellt sett samma krav som vid exploateringsavtal, men:

Om förhandlingar om avtal om markanvisning **påbörjas efter antagande:**

- tillräckligt att kommunen redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- informationen i planbeskrivningen kan då i vissa delar ha samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor m.m. som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

När det gäller markanvisningar är det framförallt viktigt att redovisningen sker för att allmänheten ska få insyn i kommunens arbete med markanvisningar. Principiellt sett är det samma krav på redovisningen som vid exploateringsavtal.

Men i de planarbeten där kommunen påbörjar förhandlingar om markanvisning efter antagande bör det vara tillräckligt att redovisa avsikten att ingå markanvisningsavtal och vad avtalet avses innehålla. Redovisningen kan i dessa situationer i vissa delar ha samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning (enligt 2 § markanvisningslagen). Det är viktigt att kommunen i dessa situationer är tydlig med att markanvisningen kan komma att få ett annat innehåll än vad som redovisas i planbeskrivningen.

(Källa: Sidan 48 i Prop. 2014/15:122 Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättssäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbullen)

REDOVISNING AV KONSEKVENSER

Kan redovisas tillsammans med övriga genomförandekonsekvenser
Generellt sett samma krav på redovisning oavsett huvudmannaskap

Exempel på direkta konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal är vid **kommunalt huvudmannaskap**:

- att exploatören betalar för utbyggnad av allmän plats utan att reglerna kring ersättning för gatukostnader behöver tillämpas
- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala budgeten eller eventuella övriga fastighetsägares ekonomi påverkas
- vid tvist om avtalets innehåll kan kommunen tvingas betala ersättning för inlösen av allmän plats trots att det av exploateringsavtalet framgår att ingen ersättning ska betalas



Förutom redovisning av avtalens huvudsakliga innehåll ska det av planhandlingarna även framgå vilka konsekvenserna är av att detaljplanen genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Vi övergår därför till hur redovisningen av konsekvenserna bör ske.

Konsekvenserna av att exploateringsavtal ingås eller att markanvisning genomförs behöver inte redovisas separat i planbeskrivningen utan kan framgå i redovisningen av övriga genomförandekonsekvenser för fastighetsägare och andra berörda.

Beroende på om huvudmannaskapet är kommunalt eller enskilt blir konsekvenserna olika. Generellt gäller dock samma krav på redovisningen.

Beroende på hur exploateringsavtalet är utformat kan dessa exempel på direkta konsekvenser uppkomma när planen genomförs med stöd av exploateringsavtal när det är kommunalt huvudmannaskap:

- att exploatören betalar för utbyggnad av allmän plats utan att reglerna kring ersättning för gatukostnader behöver tillämpas

(Grundtanken i PBL är att utbyggnad av gator med kommunalt huvudmannaskap ska finansieras genom gatukostnader. När det i samband med en detaljplanen där gator läggs ut som allmän plats tecknas ett exploateringsavtal som innebär att exploatören ska bekosta anläggandet av gator, så innebär det att övriga fastighetsägarna i område kan förvänta sig att slippa betala för utbyggnad av gator som skulle kunna påföras dem genom en gatukostnadsutredning.)

- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala

budgeten eller eventuella övriga fastighetsägares ekonomi påverkas
(Skulle exploatören av någon anledning inte kunna uppfylla sina åtaganden, vid ex. konkurs eller tvist om avtalets innehåll, är det kommunens ansvar att iordningställa allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. För sådana anläggningar som kan finansieras via gatukostnader kan fastighetsägare bli ålagda att bekosta anläggningar. Om kommunen inte väljer att tillämpa bestämmelser om gatukostnader måste skattemedel användas. För sådana anläggningar som inte kan finansieras via gatukostnader måste kommunen använda skattemedel.)

- vid tvist om avtalets innehåll kan kommunen tvingas betala ersättning för inlösen av allmän plats trots att det av exploateringsavtalet framgår att ingen ersättning ska betalas
(Generellt sett är det lämpligt att låta överenskommelser om fastighetsbildningsåtgärder hanteras i en separat handling och inte bakas in i själva exploateringsavtalet. Överenskommelse om förrättningsåtgärder är en processhandling som endast gäller om en förrättning pågår. Som en separat handling, så kan den lämnas in till Lantmäteriet och kopplas till en förrättning. Hanteras istället innehållet, t.ex. om ersättning för överföring av allmän plats, som ett villkor i exploateringsavtalet måste båda parter i förrättningen yrka att villkoret ska gälla som en överenskommelse för att den ska gälla i förrättningen. I annat fall måste Lantmäteriet utreda ersättningsfrågan och besluta om ersättningens storlek enligt lagstiftningens regelverk utan att ta hänsyn till villkoret i avtalet. Det är också viktigt att söka om förrättning i nära anslutning till att överenskommelsen har skrivits under för att den ska gälla.)

REDOVISNING AV KONSEKVENSER

Enskilt huvudmannaskap innebär ofta större ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare vilket gör att redovisningen ofta behöver vara mer detaljerad i sådana detaljplaner.

Exempel på direkta konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal är vid **enskilt huvudmannaskap**:

- att eventuella övriga fastighetsägare slipper kostnader:
 - för utbyggnad av allmänna platser och VA
 - för ersättning till exploatören som markägare när ga för allmänna platser och VA bildas
- att fastighetsägarnas kostnader för drift och underhåll av allmän plats kan påverkas om anläggningarna enligt avtalet ges lägre eller högre standard än ortens sed.
- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan fastighetsägarnas ekonomi påverkas



Som tidigare nämnts gäller generellt samma krav på redovisningen av konsekvenserna oavsett om det gäller kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär dock ofta större ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare vilket gör att redovisningen behöver vara mer detaljerad i sådana detaljplaner.

Beroende på hur exploateringsavtalet är utformat kan dessa exempel på direkta konsekvenser uppkomma när planen genomförs med stöd av exploateringsavtal när det är enskilt huvudmannaskap:

- att eventuella övriga fastighetsägare inom ett planområde kan förvänta sig att slippa betala kostnader för utbyggnad av gator, andra allmänna platser och VA som en exploatör i ett exploateringsavtal har åtagit sig att bekosta.
(Huvudregeln i ett planområde med enskilt huvudmannaskap är att gemensamma anläggningar ska genomföras med bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Enligt anläggningslagen ska kostnader fördelas för utförande av anläggningar utifrån vilken nytta varje fastighet har av anläggningen. Kostnaderna för drift av en anläggning ska enligt anläggningslagen fördelas utifrån hur mycket varje fastighet kommer att använda anläggningen.)
- att när ga bildas för allmänna platser och VA slipper de också att betala ersättning för markupplåtelsen till exploatören för de områden exploatören äger *(förstås endast om detta ingår i avtalet)*
- att fastighetsägarnas kostnader för drift och underhåll av allmän plats kan påverkas om

Genomförandeavtal - redovisning av innehåll och konsekvenser

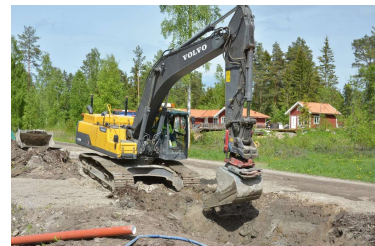
- anläggningarna enligt avtalet ges lägre eller högre standard än ortens sed.
om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan fastighetsägarnas ekonomi påverkas på så sätt att de kan tvingas betala hela eller delar av kostnaden för utbyggnad av gator, andra allmänna platser och VA samt tillhörande förrättningskostnader

REDOVISNING AV KONSEKVENSER

Exempel på direkta konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal är vid **utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar (VA)**:

- ingen eller lägre anslutningsavgift för VA
- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll,
 - kan kommunen få betala för utbyggnad av VA och fastighetsägarna få betala full anslutningsavgift (inom kommunalt verksamhetsområde)
 - kan fastighetsägarna få betala för utbyggnad av VA och eventuella anslutningsavgifter till VA-nätet (utanför kommunalt verksamhetsområde)

Diskussionsfråga: Är det svårt att redovisa konsekvenserna?



Oavsett huvudmannaskap utgör utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar ofta en stor kostnad och ett omfattande arbete i samband med genomförandet av en detaljplan. Det är därför viktigt att tydliggöra exploateringsavtalets konsekvenser i dessa delar.

Exempel på direkta konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal är vid utbyggnad av VA:

- att ingen eller lägre anslutningsavgift för VA ska tas ut i sådana fall där exploatören ska bygga ut och lämna över VA-ledningarna till kommunen/VA-bolaget
- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll,
 - inom kommunalt verksamhetsområde för VA finns det en risk att kommunen kan tvingas betala hela eller delar av kostnaden för utbyggnad av VA och att fastighetsägarna får betala full anslutningsavgift.
 - utanför kommunalt verksamhetsområde för VA finns det en risk att fastighetsägarna kan tvingas betala hela eller delar av kostnaden för utbyggnad av VA samt eventuella anslutningsavgifter till VA-nätet.

Diskussionsfråga: Är det svårt att redovisa konsekvenserna?

VAD KAN LANTMÄTERIET HJÄLPA TILL MED

- Goda exempel
- Rådgivning/bollplank under samrådsskedet
- Yttranden i planprocessen

Goda exempel i materialet
rådgivning/bollplank under samrådsskedet
Yttranden i planprocessen

Lantmäteriet kan inom ramen för plansamrådet komma med konstruktiva förslag för att åtgärda de brister som upptäckts. Det ingår också som en del i plansamrådet att vara bollplank i genomförandefrågor. Rådgivningsskyldigheten är dock inte så långtgående att Lantmäteriet har skyldighet att inom ramen för samrådet hjälpa kommunen med att mer i detalj utforma bestämmelser eller planhandlingar och göra utredningar, beräkningar etc. Det är alltid kommunen som planmyndighet som ansvarar för planens utformning.

Uppgiften att ge råd innebär att Lantmäteriet på eget initiativ ska återkoppla till kommunen ifall Lantmäteriet, enligt vad som redovisas i planbeskrivningen, bedömer att ett förslag till exploateringsavtal strider mot bestämmelserna om vad ett exploateringsavtal får innehålla. Återkopplingen sker vanligen som en del i samrådssvaret.

Om det rör sig om vissa mer omfattande insatser som ligger utanför Lantmäteriets lagstadgade samrådsroll kan Lantmäteriet i vissa fall medverka i form av ett uppdrag som vi tar betalt för. Lantmäteriet är till skillnad från när det gäller förrättningar och rådgivning inte är skyldig att ta/utföra uppdrag, därför kan Lantmäteriet tvingas att avstå från ett uppdrag av resursbrist.

Källor:

Lantmäterimyndighetens roll i planprocessen – Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL

Genomförandeavtal - redovisning av innehåll och konsekvenser

*Insikten: / Fastighetsbildnings arbetsstöd / Sakområden / Plan- och bygglagen /
Plangranskarrollen / Vilket stöd ska Lantmäteriet ge i planprocessen?*