



# Riktlinjer för exploateringsavtal Gävle kommun

Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal 2024, dnr  
24KS330

**Typ av dokument:** Riktlinje

**Överordnat dokument:** Inget

**Fastställt av:** Kommunfullmäktige

**Datum:** 24-12-16

**Diarie- eller ärendenummer:** 24KS330

**Revideringshistorik:** Riktlinjer för exploateringsavtal Gävle kommun, revidering av riktlinjer för exploateringsavtal 2023, dnr 23ks125. Revidering 2024 avser i huvudsak förtydligande av kommunens hantering av medfinansieringsersättning samt förtydligande av föravtal och hur överenskommelse om marköverlåtelse ska hanteras.

**Dokumentet gäller för:** Gävle kommun

**Dokumentägare:** Kommunfullmäktige

**Dokumentansvarig:** Sektor Styrning och stöd, Avdelning "Övergripande planering", enhet "Strategisk samhällsplanering"

## Innehåll



**Gävle**  
KOMMUN

Inledning.....	1
Ett hållbart Gävle .....	1
1.    Riktlinjer för exploateringsavtal.....	2
1.2 Vad är ett exploateringsavtal?.....	2
1.3 Vad kan exploateringsavtalet reglera?.....	3
Etapptvis utbyggnad .....	4
1.4 Exploateringsbidrag .....	4
1.5 Föravtal .....	5
1.6 Medfinansieringsersättning .....	5
1.7 Utbyggnad av vatten och avlopp.....	10
1.8 Dagvattenlösningar .....	10
1.9 Utbyggnad av allmän plats.....	10
Genomförandetid .....	11
1.10 Taxa för detaljplanekostnader.....	11
1.11 Marköverlåtelse.....	11
Från kommunen till exploatören.....	11
Från exploatören till kommunen.....	11
1.12 Åtgärder inom kvartersmark.....	12
1.13 Gestaltning .....	12
1.14 Överlåtelse av avtalet.....	12
1.15 Säkerhet.....	12
2.    Handläggningsrutiner .....	13
2.1 Kreditkontroll .....	13

## ORDLISTA

*Allmän plats:* Gata, väg, park, naturområde, torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

*Exploateringsavtal:* Avtal om kostnads- och ansvarsfördelning kopplat till genomförande av en detaljplan. Tecknas mellan en kommun och exploatör, exploatöravseende mark som inte ägs av kommunen

*Exploatör:* I riktlinjerna för exploateringsavtal används begreppet för att beskriva byggaktör eller fastighetsägare som ansvarar för att utveckla privatägt markområde.

*Exploateringsbidrag:* Exploatörens ersättning till kommunen för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

*Medfinansieringsersättning:* Ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare, i samband med genomförande av en detaljplan, åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för.

*Plan- och bygglagen:* Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

# Inledning

Gävle kommun vill verka för en enkel, snabb och kostnadseffektiv planerings- och plangenomförandeprocess. Riktlinjer för exploateringsavtal beskriver hur Gävle kommun arbetar med fördelning av kostnader och ansvar när exploatering på privat mark innebär utbyggnad av allmän plats som kommunen är huvudman för. Det inrymmer även anläggningar för dagvatten inom den allmänna platsmarken.

Fastighetsägare och exploatörer välkomnas att möta kommunen i ett samarbete som resulterar i bostäder för människor i alla skeden i livet. Gävle kommun välkomnar på samma sätt byggande för ett växande näringsliv. Tillsammans bygger vi ett hållbart Gävle ur såväl det ekologiska som det ekonomiska och sociala perspektivet.

Översiktsplan Gävle kommun 2030, Planeringsriktlinjer för Gävle växer, Arkitekturpolicy, Riktlinjer för bostadsförsörjning, Miljöstrategiska programmet är styrande dokument som vi tar stöd i för att planera det växande Gävle. Här finns även Näringslivsprogrammet som fastslår hur Gävle kommun möter, samverkar och samarbetar med näringslivet. Ta del av dessa på kommunens hemsida [www.gavle.se/styrdokument](http://www.gavle.se/styrdokument)

## Ett hållbart Gävle

Gävle kommun arbetar för en modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov. Utefter kommunens fastslagna hållbarhetsmål planerar vi för levande, gröna och trygga stadsdelar med blandad bebyggelse och upplåtelseformer, med god service och tillgänglighet för alla. I Gävle är hållbarhetsambitionerna höga. Som en av Sveriges bästa miljökommuner har kommunen antagit målet om att Gävle år 2030 ska vara klimatneutralt. Fem år senare, 2035, ska konsumtionsutsläppen vara kompenserade. Måluppfyllelse ställer krav på all typ av exploatering, både på kommunägd och privatägd mark.

Gävle kommun uppmanar därför alla exploatörer att ta del av kommunens mål som uttrycks i Sociala hållbarhetsprogrammet och det Miljöstrategiska programmet. Det handlar om alltifrån hållbar markanvändning och byggande, till en god boendemiljö som gör det lättare att leva hållbart. Vi vill arbeta i tät dialog med alla exploatörer för att målen ska kunna nås.

# 1. Riktlinjer för exploateringsavtal

Enligt Plan- och bygglagen ska en kommun, som har för avsikt att teckna exploateringsavtal inför genomförandet av detaljplaner, upprätta riktlinjer för detta förfarande<sup>1</sup>. Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla exploateringsavtal som har koppling till detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015, då lagen trädde i kraft.

Riktlinjer för exploateringsavtal är aktuella vid utveckling av privatägd mark där allmänna intressen blir påverkade. Exploateringsavtal kan upprättas när detaljplan har enskilt huvudmannaskap också med syftet att tydliggöra exploatörens åtagande för genomförande och drift av avsedda anläggningar.

Riktlinjerna för exploateringsavtal syftar till att skapa tydlighet för fastighetsägare/exploatörer avseende ansvar- och kostnadsfördelning, medfinansieringsersättning samt övriga förutsättningar som aktualiseras vid genomförande av detaljplan. Det ger byggaktören möjlighet att tidigt i processen bedöma ekonomiska konsekvenser av att ingå exploateringsavtal med Gävle kommun.

Gävle kommun har rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl för det.

## 1.2 Vad är ett exploateringsavtal?

Lagen definierar exploateringsavtal; *"Ett avtal om genomförande av en detaljplan 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."*<sup>2</sup>

Kommunstyrelsens beslut av exploateringsavtalet ska ske i tid före antagande av detaljplan.

### Vad sker innan ett exploateringsavtal upprättas

Ett exploateringsavtal har sin grund i en idébeskrivning, förstudie och projektbeställning där kommande moment är framtagande av detaljplan.

Bedömningen av en idé, inom ramen för kommunens "Helhetsportfölj utbyggnad", avser ge en tidig bild av:

---

<sup>1</sup> Plan- och bygglag (2010:900) kap 6 § 39

<sup>2</sup> Plan- och bygglag (2010:900) kap 1 § 4

- idéns lämplighet och nytta
- parterers åtaganden
- kostnadsbilden ur ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv.

Om idébeskrivningen visar på att det krävs ytterligare fördjupade studier för att kunna bedöma inkommen idé så föreslås att en förstudie ska tas fram. Förstudien tillsammans med idébeskrivningen utgör sedan tillsammans ett underlag för beslut om balansering och prioritering av exploateringsärenden inom Gävle kommun.

### 1.3 Vad kan exploateringsavtalet reglera?

Lagen<sup>3</sup> ger kommunen stöd att kräva av exploatör att bekosta eller vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats samt för VA anläggningar och ”andra åtgärder.

Åtgärder eller kostnader som tillskrivs exploatören ska kunna hänvisas till såsom nödvändiga för detaljplanens genomförande. Begreppet nödvändig ska användas i förståelsen att en hänvisad åtgärd absolut krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Därutöver ska åtaganden som hänvisas byggaktören stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

Exploateringsavtalet får inte hänvisa ett åtagande till byggaktören för kostnader kopplat till byggnader för vård, utbildning eller omsorg.

Exploateringsavtalet reglerar:

- Geografisk avgränsning av exploateringsområdet
- Utformning och standard av allmänna anläggningar, enligt Teknisk handbok
- Kostnadsfördelning
  - vid etappvis utbyggnad
  - för nödvändiga åtgärder utanför och inom detaljplaneområdet
  - för påverkan på befintliga anläggningar
- Betalningsintervall exploateringsersättning
- Ansvarsfördelning
  - vid fornlämningar på allmän plats
  - vid markförorening på allmän plats
  - kopplat till dagvattenlösningar
  - ledningsflytt
  - lantmåteriförrättningar
- Administrativa kostnader kopplat till detaljplanens genomförande
- Säkerhet för exploatörens ekonomiska åtagande
- Tidplan/utbyggnadstakt för genomförandet
- Villkor för överlåtelse av avtalet
- Medfinansieringsersättning
- Behov av samordning
- Etableringsområden
- 

<sup>3</sup> Plan- och bygglag (2010:900) kap 6 § 40

Exploateringsavtalet inrymmer beskrivning av hur detaljplanens genomförande påverkar behov av marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Överenskommelse om marköverlåtelse tecknas i separat avtal och beslutas i enlighet med Gävle kommuns ordning för den sortens ärende.

Kommunens kostnader för markförvärv som följer av detaljplanens genomförande ska ersättas av exploatören.

### **Etappvis utbyggnad**

En fördjupad översiktsplan eller ett planprogram kan vara en del i ett inledande arbete för att ändra inriktning för markanvändningen inom ett område. Detaljplanearbete och genomförande kan därefter ske etappvis inom området. Exploateringsavtalet får då hänvisa till fördelning av kostnader för åtgärder som har påverkan på genomförandet av aktuell detaljplan men som ligger utanför aktuell detaljplaneavgränsning. De åtgärder som åsyftas är sådana som är en förutsättning för eller en konsekvens av den aktuella detaljplanens genomförande, exempelvis en infartsväg till ett större område eller hållplats för skolbuss.

Utgångspunkten är således att de åtgärder som exploatören ska bekosta ska vara till nytta och vara nödvändig för den aktuella detaljplanens genomförande men kan ha skett i ett tidigare skede eller kommer att ske i ett senare skede. Dessa åtgärder kan då delas in i övergripande allmänna anläggningar och lokala allmänna anläggningar. Där lokala allmänna anläggningar inryms inom detaljplanen och övergripande allmänna anläggningar ligger utanför aktuell detaljplans område men utgör förutsättningar för aktuell detaljplans genomförande.

## **1.4 Exploateringsbidrag**

Exploateringsavtalet uttrycker den kostnad som exploatören ska ersätta kommunen med som *exploateringsbidrag*.

Grundprincipen avseende exploateringsbidrag är att exploatören ska ersätta kommunen för kostnader som drabbar kommunen i samband med genomförandet av detaljplanen samt för eventuella nödvändiga åtgärder utanför detaljplanens avgränsning. Det kostnadsansvar som åläggs exploatören ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen<sup>4</sup>. Nyttan kan hänvisas till fler aktörers intressen, då fördelas kostnaderna mellan dessa utifrån bedömd nytta och rimlighet, kopplat till respektive genomförandeprojekt. Kommunen kan vara en av de parter som bär nytta i sammanhanget och därmed tar en del av kostnadsansvaret.

Kostnader som uppstår till följd av att kommunen behöver förvärva eller lösa in mark samt kommunens kostnader för förprojektering/projektering, med anledning av

---

<sup>4</sup> Plan- och bygglag (2010:900) kap 6 § 40 st3



plangenomförandet, inryms i exploateringsbidraget. Kommunens arbete, byggherrekostnaderna, är likaså en del av den kostnad som exploatören ska ersätta.

Exploateringsbidraget omfattar **inte** kostnader för anläggningar till kraftförsörjning eller vatten och avlopp. Kostnader för detta tillkommer för exploatören från aktuell ledningsägare. Exploatören betalar samtliga anslutningsavgifter till respektive ledningsnät för den tillkommande bebyggelsen. Exploatörens behov av flytt av ledningar regleras i avtal med aktuell ledningsägare.

Under tiden för detaljplanens framtagande upprättar kommunen en exploateringskalkyl som redovisar *bedömda* kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Det förtydligar exploatörens ekonomiska ansvar för genomförandet av detaljplanen. Prisförändringar kan ske över tid och exploateringsavtalet hänvisar därför till exploatörens kostnadsansvar såsom en *faktisk* kostnad. Faktisk kostnad minskar risken för att en i tidigt skede bedömd kostnad inte täcker kommunens kostnader. Exploateringsbidraget inrymmer aldrig moms.

## 1.5 Föravtal

Vid behov upprättar Gävle kommun föravtal. Föravtal tecknas för projekt där det finns osäkra punkter innan eller i tidigt skede av planarbetet. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, såsom kostnads- och ansvarsfördelning för utredningar. Kommunala krav, principer för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploaterings påverkan samt andra förekommande genomförandefrågor kan också regleras i föravtal.

Föravtalet blir ersatt av ett exploateringsavtal under planarbetets gång.

Innehållet i avtalet varierar utifrån de särskilda förutsättningar som råder för varje exploateringsprojekt.

Föravtalet kan exempelvis reglera:

- Kostnad för kommunens administrativa arbete kopplat till exploateringsprojektet
- Kostnadsfördelning under tidiga skeden i planarbetet, exempelvis nödvändiga förundersökningar
- Genomförandefrågor och principer för utbyggnad av allmän plats

## 1.6 Medfinansieringsersättning

Gävle kommun tillämpar möjligheten att ta ut medfinansieringsersättning i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser<sup>5</sup> för att återföra delar av den värdeökning till samhället som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och regional transportinfrastruktur.

Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastrukturåtgärd

---

<sup>5</sup> 5 Plan- och bygglag (2010:900) kap 6 § 39 pkt 2

medför att berörda fastigheter kan antas öka i värde. Medfinansieringsersättning kan komma att avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.

Gävle kommun har med Trafikverket tecknat medfinansieringsavtal för statliga infrastrukturåtgärder inom kommunen. Medfinansieringsavtalen avser trafikåtgärder i form av nybyggnad av en ny järnvägsstation, Gävle västra, vid Gävle sjukhus, uppförande av två nya vägportar under Ostkustbanans nya sträckning inom verksamhetsområdet Tolvforsskogen, samt ombyggnation av del av väg 76, Spångersleden. Kommunens samlade åtagande rörande medfinansiering uppgår i dags dato (november 2024) till ett belopp om cirka 120 miljoner kronor.

Vid träffande av exploateringsavtal, berörande fastigheter som ligger inom ett visst avstånd från respektive projekt (ovan nämnda) ska sådant avtal omfatta medfinansieringsersättning. Hur stor den slutliga medfinansieringsersättningen blir i aktuella projekt är beroende av byggrätten i den upprättade detaljplanen och skrivs in som villkor i exploateringsavtalet.

Kommunens kostnader för investeringarna i de statliga anläggningarna aktualiseras i samband med kommande betalningsstarter för respektive projekt. Då börjar kommunen sina faktiska inbetalningar till staten. Värdeinverkan för fastigheter inom influensområdet till följd av de berörda anläggningarna uppstår innan anläggningarna är färdigställda, och ökar mot tidpunkten då anläggningen tas i bruk. För de detaljplaner som antas innan respektive anläggning är färdigställd ska därför medfinansieringsersättningen reduceras. Villkoren för reduktion redovisas separat för respektive anläggning i följande avsnitt.

Avtalad medfinansieringsersättning ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex för de fall där undertecknat exploateringsavtal och erläggning av ersättning inte sker under samma kalenderår.

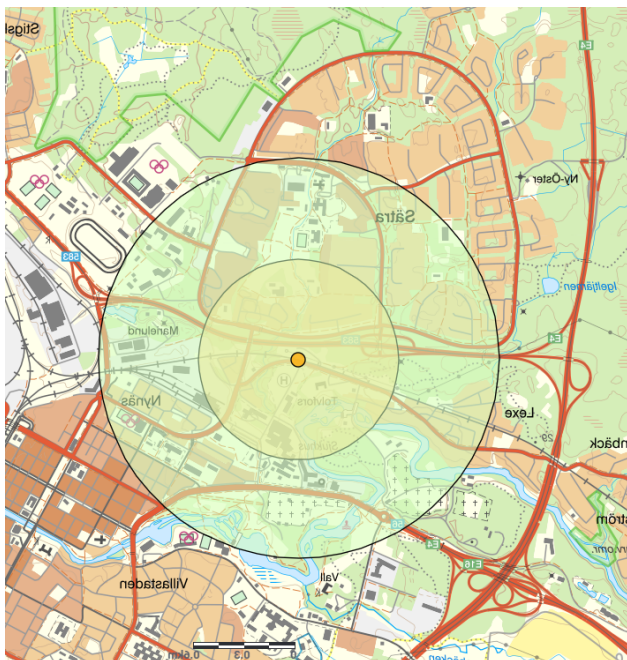
Nedan redogörs för de områden som kommunen i dagsläget har identifierat. Detta dokument kommer att uppdateras regelbundet när behov för att lägga till ytterligare områden uppstår.

### **1.6.1 Gävle västra, ny järnvägsstation**

Gävle kommun har tecknat avtal med Staten och Region Gävleborg om att etablera en ny järnvägsstation, Gävle västra, vid Gävle sjukhus. Kommunen har genom avtalet åtagit sig att medfinansiera utbyggnaden av den nya stationsanläggningen.

Kommunen bedömer att värdeinverkan av den nya stationen omfattar fastigheter upp till ett avstånd av 1 200 meter från stationen, influensområdet, se figur nedan. Inom 600m från stationen bedöms en större värdepåverkan uppnås. Samtliga exploatörer inom stationens influensområde kommer därmed att ta del av de fördelar som

utbyggnaden medför såsom bättre kommunikationer, ökade fastighetsvärden och därmed ökade försäljningspriser.



Avstånd från Gävle västra där en värdeökning av fastigheter sker, influensområde

Den nya stationsanläggningen beräknas vara färdigställd till år 2036. Reducering av medfinansieringsersättningen för Gävle västra ska ske som följer:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • 10 år eller mer innan anläggningens färdigställande: | 75 %              |
| • 8-10 år innan anläggningens färdigställande:         | 50 %              |
| • 5-7 år innan anläggningens färdigställande:          | 25 %              |
| • 0-5 år innan anläggningens färdigställande:          | ingen reducereing |

## 1.6.2 Tolvforsskogen

Gävle kommun har i maj 2024 tecknat avtal med Staten om uppförande av en, alternativt två, vägportar under Ostkust- och Bergslagsbanans nya sträckning igenom verksamhetsområdet Tolvforsskogen. Kommunen har genom avtalet åtagit sig att medfinansiera Ostkust- och Bergslagsbaneprojektet genom utbyggnaden av port-/ar. Genomförandet av port under spåret möjliggör rörelse inom hela verksamhetsområdet från trafikplats Gävle Norra. I avtal med staten som tecknades 2017, "Näringenavtalet", tar staten ansvar för utbyggnad av trafikplats Gävle Norra i syfte att ansluta Tolvforsskogens verksamhetsområde till den. Idag, 2024, finns anslutningen inte utbyggd.

Kommunen bedömer att värdeinverkan av portläget omfattar samtliga blivande fastigheter inom det kommande verksamhetsområdet Tolvforsskogen, se bild nedan. Samtliga exploatörer inom influensområdet kommer därmed att ta del av de fördelar som utbyggnaden medför såsom bättre kommunikationer, ökade fastighetsvärden och därmed ökade försäljningspriser.



Tolvforsskogens verksamhetsområde. Läge för medfinansierad åtgärd inom Ostkust- och Bergslagsbaneprojekt.

Portläget, inom Ostkustbanan, beräknas vara färdigställt år 2032. Reducering av medfinansieringsersättningen för Tolvforsskogen ska ske som följer:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • 10 år eller mer innan anläggningens färdigställande: | 75 %            |
| • 8-10 år innan anläggningens färdigställande:         | 50 %            |
| • 5-7 år innan anläggningens färdigställande:          | 25 %            |
| • 0-5 år innan anläggningens färdigställande:          | ingen reduktion |

### 1.6.3 Väg 76, Spängersleden

Gävle kommun har i maj 2022 tecknat avtal med Staten om trimningsåtgärder på Trafikverkets väg 76, Spängersleden, för att öka kapaciteten i tre cirkulationsplatser på leden, vid korsningarna Geodetgatan, Ingenjörsgatan och Hemlinggrind. Kommunen har genom avtalet åtagit sig att medfinansiera projektet genom ombyggnaden av de tre cirkulationsplatserna, se bild nedan.

Avtalet är under omförhandling 2024 vilket kan ändra utfallet.



Medfinansierade anläggningar enligt avtal mellan Trafikverket och Gävle kommun år 2022

Kommunen bedömer att värdeinverkan av de ombyggda cirkulationsplatserna omfattar fastigheter inom en radie av 2 km från respektive anläggning, se bild nedan.



Influensområde

Samtliga exploatörer inom influensområdet kommer därmed att ta del av de fördelar som trimningsåtgärderna medför såsom ökad framkomlighet, kortare restider och därigenom ökad tillgänglighet till arbetsplatser inom kommunen, innebärande en positiv värdeinverkan på omkringliggande mark.

Trimningsåtgärderna beräknas vara färdigställda 2030.

Reducering av medfinansieringsersättningen för Spängersleden ska ske som följer:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • 5 år eller mer innan anläggningens färdigställande: | 75 %              |
| • 4 år innan anläggningens färdigställande:           | 50 %              |
| • 3 år innan anläggningens färdigställande:           | 25 %              |
| • 0-2 år innan anläggningens färdigställande:         | ingen reducereing |

## 1.7 Utbyggnad av vatten och avlopp

Inom verksamhetsområde för VA (dricksvatten och/eller spillvatten och/eller dagvatten) i Gävle kommun är bolaget Gävle Vatten AB huvudman. Inom verksamhetsområdet har Gävle vatten AB ansvaret för att ordna vattentjänster som finns angivna för området. Det allmänna ledningsnätet sträcker sig till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren är skyldig att ansluta fastigheten och betala avgifter enligt gällande taxa. Ansvarsförhållandet mellan VA-huvudman och abonnent är reglerat genom Allmänna Bestämmelser för Vatten och avlopp (ABVA).

Genomförandet som kopplar till fastighetens behov av tjänster från kommunens ledningsägande bolag kan föranleda att särskilda avtal upprättas mellan exploatören och bolaget. Det är exploatörens eget ansvar att initiera dialog med ledningsägande bolag.

## 1.8 Dagvattenlösningar

Gävle kommun har en beslutad dagvattenpolicy<sup>6</sup>. Vid behov kan den hänvisas till i exploateringsavtalet och utgöra förtydligande kring ansvar- och kostnadsfördelning kopplat till åtgärder för dagvattenlösningar.

## 1.9 Utbyggnad av allmän plats

Som huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnad och drift av den. I Gävle kommun sker utbyggnad av allmän plats i huvudsak i kommunal regi och kostnaden tas sedan ut genom exploateringsbidrag från exploatören. Gällande lagstiftning möjliggör dock för kommunen att överlåta genomförandet av allmän plats till exploatören

Om kommunen gör bedömningen att det finns synnerliga skäl för att exploatören ska vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats så är det tydliggjort i exploateringsavtalet. Kommunens standard på gator, vägar och annan allmän plats, enligt teknisk handbok, ska följas i genomförandet och ansvaret regleras i exploateringsavtalet. Exploatören kan aldrig kräva att få genomföra utbyggnaden av allmän plats.

---

<sup>6</sup> Dagvattenpolicy för Gävle kommun, dnr 17ks558, beslutad i kommunfullmäktige 2018-09-24 §10

I de fall som redan iordningsställd allmän anläggning, med kommunalt huvudmannaskap, blir påverkad av exploatörens genomförande av detaljplanen ska kommunens kostnader för återställandet ersättas av exploatören. Alternativt kan ansvaret för återställandet hänvisas till exploatören som i utförandet ska följa kommunens anvisning om standard och kvalitet.

Om exploateringsavtalet reglerar ansvar för utbyggnad av allmän plats till exploatören ska exploateringsavtalet uppmärksamma och förtydliga hanteringen av moms. Handlingar ska upprättas för att stödja kommunens hantering av moms.

### **Genomförandetid**

Överenskommelse om hur genomförandet ska förhållas i tid mellan kvartersmark och allmän plats mark kan vara del av exploateringsavtalets innehåll. Om exploateringen av kvartersmarken förskjuts i tid så kan utbyggnaden av den allmänna platsen inom planområdet genomföras ändå. Exploatören ansvarar för att fullfölja sitt ekonomiska åtagande även om kvartersmarken inte byggs ut i överenskommen tid.

## **1.10 Taxa för detaljplanekostnader**

Kostnaden för framtagande av detaljplan regleras i särskilt planavtal mellan exploatören och kommunen. Taxa för den kostnaden är beslutad i kommunfullmäktige<sup>7</sup>.

## **1.11 Marköverlåtelse**

### **Från kommunen till exploatören**

Överlåtelse av mark från Gävle kommun till exploatör ska ske till marknadsmässigt värde, i enlighet med kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Prissättning av kommunägd mark sker genom värdering av extern fastighetsvärderare eller, i förekommande fall, att kommunen använder jämförliga priser från liknande överlåtelser.

### **Från exploatören till kommunen**

Mark som enligt detaljplan ska utgöra allmän plats har Gävle kommun rätt men även skyldighet att lösa in från exploatör om kommunen är huvudman för allmän plats<sup>8</sup>. Ersättning ska utgå i enlighet med expropriationslagens beskrivning av intrångsersättning<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Plantaxa 2020, dnr 20ks30, beslut kommunfullmäktige 2019-11-25 §8, rättelse 2020-02-24 §9

<sup>8</sup> Plan- och bygglag (2010:900) kap 6 § 13

<sup>9</sup> Plan- och bygglag (2010:900) kap 6 § 17, Expropriationslag (1972:719) kap 4 § 1



Förutsättningar för nödvändig marköverlåtelse ska beskrivas i exploateringsavtalet. Överenskommelse om kostnad för marken tecknas aldrig i exploateringsavtalet. Det som en följd av att markvärdet över tid kan förändras. Marköverlåtelse regleras i separat avtal som beslutas av kommunstyrelsen.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning som följer av plangenomförandet avseende allmän plats och exploatören bekostar förrättningen då genomförandet följer av antagen detaljplan.

## **1.12 Åtgärder inom kvartersmark**

Exploatören ombesörjer och bekostar allt genomförande inom kvartersmarken. Det omfattar även samtliga lov och tillstånd som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen.

## **1.13 Gestaltning**

Exploateringsavtalet kan hänvisa till ett gestaltningsprogram, som tagits fram i samband med upprättande av detaljplanen, för att säkerställa att programmet efterlevs.

## **1.14 Överlåtelse av avtalet**

Exploateringsavtalet är en överenskommelse om ansvars- och kostnadsfördelning. Det är ett civilrättsligt avtal som baseras på offentlighetsregler, så även allmänna avtalsrättsliga regler är tillämpliga på avtalet. Exempelvis gäller det frågor om avtalsbundenhet och giltighet.

Det är exploatörens ansvar att åtagandet, enligt exploateringsavtalet, efterlevs av eventuell ny aktör för genomförandet/ny fastighetsägare. Kommunen ska bli meddelad utan dröjsmål om överlåtelse blir aktuellt. Gävle kommun tillämpar vitesklausul i exploateringsavtalet avseende exploatörens ansvar för att meddela kommunen om överlåtelse av fastigheten och därmed ett överlåtet ansvar för exploateringen. Avtalet blir uppdaterat avseende ny ansvarig exploatör vilket regleras genom tilläggsavtal som förtydligar överlåtelsen.

Överlåtelse från moderbolag till dotterbolag kan ställa krav på att avtalet innehåller ett åtagande för moderbolaget om moderbolagsborgen för att säkerställa det ekonomiska åtagandet.

## **1.15 Säkerhet**

För att säkerställa detaljplanens genomförande kräver kommunen att exploatören lämnar en ekonomisk säkerhet motsvarande kostnaden för de åtgärder som krävs på allmän plats.



Kommunen beslutar om vilken typ av säkerhet som ska gälla, som regel begär kommunen bankgaranti eller moderbolagsborgen. Gävle kommun kan, som alternativ till bankgaranti och moderbolagsborgen, i vissa fall erbjuda exploatören att erlægga exploateringsersättningen i förskott. Om överenskommelse om förskottsbetalning nås så gäller ändå att den *faktiska kostnaden* ska erläggas.

Säkerheten ska minst motsvara den bedömda exploateringsersättning som anges i exploateringsavtalet och vara kommunen tillhanda innan detaljplanen antas. Säkerheten gäller utan begränsning i tid. Säkerheten kan, efter kommunens godkännande, skrivas ned i den takt som exploateringsavgift erläggs. I exploateringsavtalet finns vitesförpliktelser beskrivet för de fall exploatören inte håller sina åtaganden

## 2. Handläggningsrutiner

Samhällsbyggnadsnämnden är beslutande om planbesked samt när i tid ett planuppdrag följer för upprättandet av detaljplanen.

Vid behandling av exploatörens ansökan om planbesked gör Gävle kommun en bedömning av behovet om att exploateringsavtal blir upprättat. Utkast till exploateringsavtal tas fram under detaljplanens samrådsskede. Senast i detaljplanens granskningsskede får exploatören del av förslag till exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal genomgår olika stadier innan en detaljplan antas:

- Ett utkast till exploateringsavtal tas fram under detaljplanens samrådsskede.
- Utkastet revideras ihop med Exploatören under detaljplanens granskningsskede.
- Inför detaljplanens antagande måste exploateringsavtalet vara överenskommet och undertecknat av både Exploatör och Kommun. Ett antagande av detaljplanen kommer annars inte att ske.

Kommunstyrelsen har det yttersta ansvaret för beslut om exploateringsavtal.

Inför att exploateringsavtalet ska föras till beslut ska exploatören ha godkänt avtalsinnehållet med sin underskrift.

Kommunen fakturerar exploatören löpande, i takt med genomförda åtgärder alternativt enligt överenskommelse om betalningsintervall.

### 2.1 Kreditkontroll

I det tidiga skedet begär Gävle kommun ut en kreditkoll för att få en bedömning av exploatörens ekonomiska förmåga att genomföra sitt åtagande.

Behörig att teckna för företaget kontrolleras likaså.