



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Genomförandeavtal

- avtal mellan kommunen och byggherren

Olof Moberg, förbundsjurist, SKR

# Genomförandeavtal och exploaterings-situationer

## Byggherrens roll i detaljplaneringen

Passiv

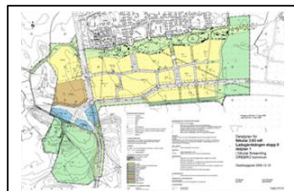
Aktiv

Vem äger marken?

Privat mark



Kommunal mark



Exploateringsavtal

Markanvisningsavtal

# Exploateringsavtal

Ett civilrättsligt avtal – baserat på offentlig-rättsliga regler – mellan kommunen och en eller flera exploatörer

Reglerar relevanta frågor för ett ändamålsenligt genomförande av en detaljplan.

I avtal får kommunen inte avvika från vad som regleras i tvingande lagbestämmelser - eller i förväg binda kommunen i frågor som ska avgöras i planprocessen.



# Huvudpunkter i avtalen

- Bakgrund, detaljplan och tidigare avtal
- Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader
- Säkerheter
- Medfinansieringsersättning

# Rättsliga grunder för avtalen

- Detaljplanebestämmelser (4 kap. PBL) detaljplane
- Gatukostnadsreglerna (bl.a. 6 kap. 24 § PBL)
- Exploatörsparagrafen (6 kap. 39-42 §§ PBL)
- Reglerna om inlösen av mark i PBL
- Regler om avgift för planbesked och planavgift i PBL
- Regler i PBL som möjliggör parkeringsköp
- Reglerna om avgiftsskyldighet i lagen om allmänna vattentjänster (24-25 §§ PBL)



# Specialregler om exploateringsavtal

(6 kap. 39-42 §§ PBL)

## **Kommunala riktlinjer för avtalen**

Det ska finnas grundläggande kommunala principer för fördelning av kostnader och intäkter vid genomförande av en detaljplan. (6 kap. 39 § PBL)

## **S.k. social infrastruktur**

Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre att bekosta vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. (6 kap. 41 § PBL)

## **Redan utförda åtgärder? Etappindelning och medfinansiering?**

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som redan har utförts, såvida det inte är fråga om en etappvis utbyggnad eller om avtalet omfattar medfinansieringsersättning. (6 kap. 42 § PBL)

# Nödvändighet, nytta och medfinansiering

(6 kap. 40 § PBL)

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.

# Nödvändighet och nytta

(6 kap. 40 § PBL)

## Åtgärderna ska vara nödvändiga för plangenomförandet?

- Åtgärder inom detaljplanen?
- Åtgärder utanför detaljplanen?  
Exempelvis vägar, grönområden och va-anläggningar

## Byggherren ska ha nytta av åtgärderna?

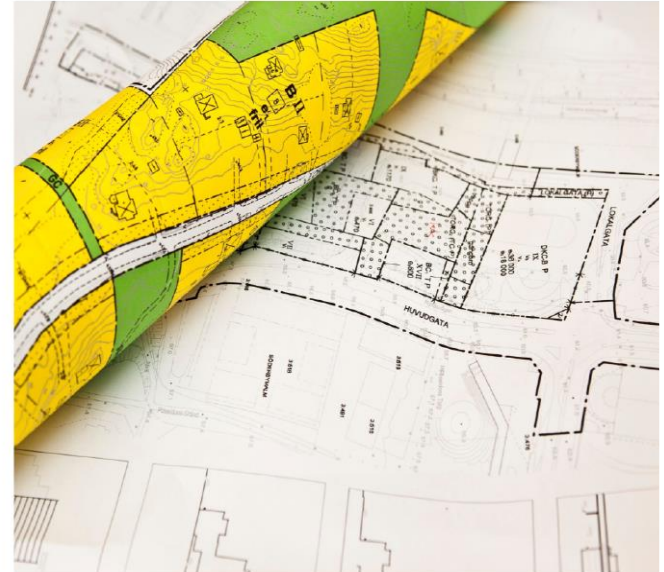
- Om fler aktörer än byggherren – t.ex. andra byggherrar eller kommunen – har nytta av en åtgärd, ska det ske en fördelning av kostnaderna mellan berörda aktörer.



# SKR:s underlag för exploateringsavtal

## Varför?

- Stöd för kommuner
- Möjlighet till gemensam struktur
- Öka förståelsen för genomförande-processen i detaljplanearbeten – även för byggherresidan
- Öka förståelsen för exploateringsavtalets funktion



Underlaget finns tillgängligt på SKR:s webbplats: [skr.se](https://skr.se)

<https://skr.se/samhallsplaneringinfrastruktur/planerabyggabo/detaljplaneringgenomforande/underlagforexploateringsavtal.7868.html>

# Markanvisningsavtal

En markanvisning är ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

## **Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar**

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

# Vad är priset vid en markanvisning?

Markpriset är ett "restvärde"

- + Förväntat pris/värde på bostäder
- Förväntade byggproduktionskostnader
- Förväntade infrastrukturkostnader/avgifter
- Avkastningskrav

---

= **Markpris**

# Hur utses byggherren?

## **Anbud/tävling mellan byggherrar**

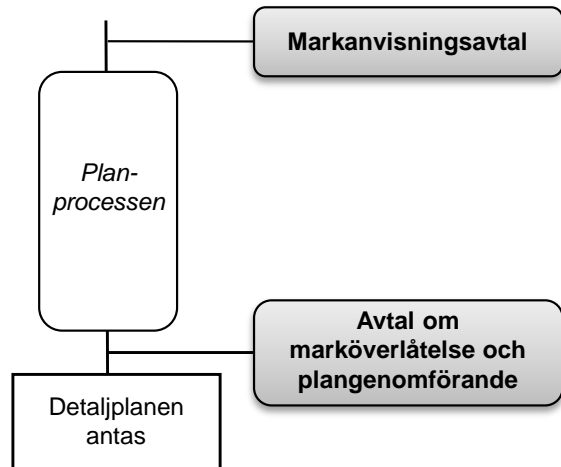
- priset är enda urvalskriterium
- priset är fast och tävlingen avser kvalitetsaspekter
- urvalskriteriet är en kombination av pris och kvalitet

## **Direktanvisning utan tävling**

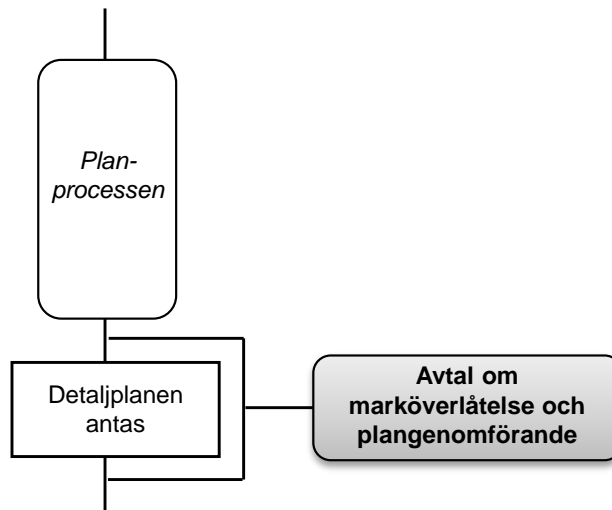
# När sker markanvisningen?

Tidigt eller sent?

Byggherren utses tidigt  
i förhållande till planprocessen



Byggherren utses sent  
i förhållande till planprocessen



Hur arbetar ni mer exploateringsavtal och  
markanvisningar i detaljplaneprocessen för att lösa  
genomförandet på ett bra sätt?

