

Genomförandeavtal

- Innehåll och reglering av avtal

Maria Johansson Chatrine Karlsson
Institutionen för ingenjörsvetenskap
2015-04-15

Genomförandeavtal – Innehåll och reglering av avtal

Sammanfattning

Genomförandeavtal är ett civilrättsligt avtal med offentligrättslig grund. Ingen lag behandlar upprättandet av genomförandeavtal, däremot har kommunen och exploatören stöd från bland annat plan- och bygglagen (PBL) och lagen om offentlig upphandling (LOU) vid upprättande av avtal. I tidigare studier har problematiken angående bristande lagstiftning gällande upprättandet av genomförandeavtal diskuterats.

Det primära syftet är att analysera sex genomförandeavtal i Västra Götalands län. Granskningen bygger på en textanalys, det vill säga en kvalitativ metod för att få en djupare förståelse i hur avtalen skrivs. En sammanställning görs för att få en bra överblick över de olika bestämmelserna i avtalen. De tre frågeställningar som besvaras i studien avser vad kommunen och exploatören reglerar i avtalen, vad som eventuellt saknar lagstöd samt om planen genomförs.

Resultatet i studien visar att två av de sex avtal som har ingått i studien är mindre detaljerade medan de andra fyra är utförligare. Efter granskning av avtal i studien kan en slutsats dras att grundläggande information om exempelvis parter, exploateringsområde och köpeskilling finns med i alla avtalen. Gemensamt för avtalen är också att vissa formuleringar är opreciserade och därför svåra att tolka samt att alla avtalen saknar bestämmelser angående vilka konsekvenser som blir om delar av avtalen inte genomförs. Avtalen innehåller även villkor som eventuellt saknar lagstöd. Det visade sig också att områdena i princip utformades enligt detaljplanerna.

Datum:	2015-04-15
Författare:	Maria Johansson och Chatrine Karlsson
Examinator:	Ulf Ernstson
Handledare:	Håkan Jensen och Marianne Carlbring, Högskolan Väst
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Fördjupningsnivå:	G2F
Poäng:	15 högskolepoäng
Nyckelord:	Genomförandeavtal, exploateringsavtal, markanvisningsavtal, detaljplan, plangenomförande
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Implementation Agreements - Content and regulation of contracts

Abstract

Implementation Agreement is a civil contract with public legal basis. No law deals with establishing the implementing agreement, however, the municipality and the developer support from, among other things, the Planning and Building Act (PBA) and the Public Procurement Act (LOU) on the formation of contracts. In previous studies, the problem regarding the lack of legislation regulating the establishment of implementation agreements has been discussed.

The primary purpose is to analyze six executive agreements in California. The review is based on a text analysis, i.e. a qualitative method to gain a deeper understanding of how contracts are written. A compilation is done to get a good overview of the various provisions of the agreements. The three questions answered in this study refers to what the municipality and the developer regulate in the agreements, what possibly has no legal basis and also if the plan is implemented.

The results of the study show that two of the six contracts that have been included in the study are less detailed, while the other four are more detailed. After reviewing the agreement in the study, a conclusion is drawn that basic information such as parties, exploitation area and the purchase price is included in all contracts. In common for the agreements are also that some formulations are imprecise and therefore difficult to interpret. The agreements also contain conditions that may lack legal support. It was also found that the area were basically designed according to detailed plans.

Date:	2015-04-15
Author:	Maria Johansson and Chatrine Karlsson
Examiner:	Ulf Ernstson
Supervisor:	Håkan Jensen and Marianne Carlbring, University West
Subject area:	Surveying Engineering
Advancement:	G2F
Point:	15 credits
Keywords:	Implementation contracts, development agreements, land use agreements, zoning, plan execution
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Förord

Författarna till studien är Maria Johansson och Chatrine Karlsson. Gemensamt arbete mellan författarna har genomförts genom hela processen. Exempelvis har kriterierna för avtalen tagits fram tillsammans, analysering av innehållet i avtalen och slutsatserna har skett gemensamt. Även rapportskrivningen har varit ett gemensamt arbete. Frida Källberg har hjälpt till med språkgranskning.

Ett stort tack riktas till de kommuner som deltagit med genomförandeavtal i studien. Vi vill också tacka vår handledare Håkan Jensen, biträdande handledare Marianne Carlbring och vår examinator Ulf Ernstson för allt stöd under studiens gång.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte.....	2
1.2	Frågeställningar.....	2
1.3	Avgränsningar.....	2
2	Metod.....	3
2.1	Metodval.....	5
2.2	Tillvägagångssätt.....	5
2.3	Urval.....	6
3	Teori.....	8
3.1	Lagstöd för genomförandeavtal.....	9
3.1.1	Lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsområde.....	9
3.1.2	Regeringsformen	9
3.1.3	Plan- och bygglagen	10
3.1.4	Äldre plan- och bygglagen.....	12
3.1.5	Kommunallagen	14
3.1.6	Lag om tillämpning av europeiska unionens statsstödsregler.....	15
3.1.7	Lagen om offentlig upphandling.....	15
3.1.8	Marköverlåtelse.....	16
3.1.9	Jordabalken.....	17
3.1.10	Fastighetsbildningslagen.....	16
3.1.11	Lag om allmänna vattentjänster	18
3.1.12	Ledningsrättslagen.....	18
3.1.13	Anläggningslagen.....	18
3.2	Lagförslag 2014	19
3.3	Lagreglering i andra länder	19
4	Resultat	20
4.1	Vad reglerar kommunen och exploatören i avtalen?	20
4.1.1	Bakgrund och syfte	20
4.1.2	Huvudmannaskap, genomförandeavtal, parter och kontaktperson.....	20
4.1.3	Giltighet.....	20
4.1.4	Exploateringsområde och markanvändning innan exploatering.....	21
4.1.5	Bestämmelser inom detaljplan och vem bekostar	21
4.1.6	Bestämmelser utanför detaljplan.....	22
4.1.7	Tillämpning av gatukostnadsreglerna	22
4.1.8	Planavgift, plankostnader och bygglovsavgift.....	22
4.1.9	Återgång av avtal, skadestånd, nedlagda kostnader.....	23
4.1.10	Marköverlåtelse och köpeskilling.....	23
4.1.11	Friskrivningar	24
4.1.12	Tillträde.....	24
4.1.13	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut	25
4.1.14	Bostadsbebyggelse, utformning och upplåtelseform	26
4.1.15	Säkerhet.....	26
4.1.16	Mark, miljö och arkeologi	27
4.1.17	Åtgärder under byggtiden	28

4.1.18	Tvister	29
4.1.19	Sanktion och dröjsmålsränta.....	29
4.1.20	Överlåtelse av avtal/ mark till ny exploatör	29
4.1.21	Svärvillkor enligt Jordabalk.....	29
4.1.22	Särkrav utöver boverkets byggregler	30
4.1.23	VA och dagvatten.....	30
4.1.24	Parkering.....	30
4.1.25	Övriga notiser	31
4.2	Vad i avtalen saknar eventuellt lagstöd?	32
4.3	I vilken mån är byggnader och anläggningar genomförda enligt avtalen?	32
4.4	Resultatanalys.....	34
4.4.1	Vad reglerar kommunen och exploatören i avtalen?.....	34
4.4.2	Vad i avtalen saknar eventuellt lagstöd?.....	36
4.4.3	I vilken mån är byggnader och anläggningar genomförda enligt avtalen?.....	37
5	Diskussion.....	37
5.1	Diskussion angående avtalens innehåll.....	37
5.2	Förbättringsförslag.....	41
5.3	Metoddiskussion	41
5.4	Studiens helhet	42
5.5	Hållbar utveckling.....	42
6	Slutsats	43
6.1	Framtida studier	44
	Källförteckning.....	45

Figurförteckning

Bild 4.1	Beskrivning av servitutets utsträckning.....	26
Bild 4.2	Översikt på exploateringsområdet i avtal B1. Område A, där det fortfarande stod baracker. Område B, huset som är under byggnation.....	33
Bild 4.3	Översikt av exploateringsområdet i avtal C2. Område A, där park och återvinningsstation inte har blivit utbyggd. Område B, lokalgata som inte har fastighetsdämpande åtgärder.....	33

Bilagor

- A. Sammanställning av avtalen

Nomenklatur

AL	Anläggningslag (1973:1 149)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögensrättens område.
BTA	Bruttoarea
EU	Europeiska unionen
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:998)
JB	Jordabalk (1970:994)
KL	Kommunallag (1991:900)
LAV	Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
LOU	Lag (2007:1 091) om offentlig upphandling
PBL	Plan och bygglag (2010:900)
Prop.	Proposition
RF	Regeringsform (1974:152)
VA	Vatten och avlopp
ÄPBL	Äldre plan och bygglag (1987:10)

1 Inledning

Vid exploatering av mark är det många faktorer utöver själva byggandet av hus som ska beaktas eftersom det ofta är många parter som är inblandade i processen. Genomförandeavtal är ett hjälpmedel för kommunen och exploatören att reglera rättigheter och skyldighet för parterna i exploateringsprocessen. Genomförandeavtal upprättas för att parterna ska veta vilka förpliktelser parterna har angående exempelvis ansvar, utförande, underhåll, marköverlåtelse samt andra villkor som är nödvändiga för det fortsatta planarbetet¹. Det huvudsakliga syftet med genomförandeavtal är att reglera genomförandet av detaljplanen. Beroende på om det är kommunen eller exploatören som äger marken i det aktuella området benämns avtalen olika. Äger kommunen marken benämns avtalet ofta som markanvisningsavtal². Äger exploatören marken benämns det som ett exploateringsavtal³.

I Plan- och bygglagen, PBL regleras planläggning, men genomförandeavtal regleras inte i någon specifik lag utan bygger indirekt på bestämmelser från PBL samt annan kompletterande lagstiftning, exempelvis RF och JB⁴. Tidigare studier har visat att det kan uppstå problem vid upprättande av genomförandeavtal. Bland annat har Thomas Kalbro och Peter Smith⁵ informerat om att det är nödvändigt med riktlinjer när genomförandeavtal ska upprättas och att den svenska lagstiftningen behöver kompletteras. I rapporten *Exploateringsavtal. Lagstöd, tillämpningar och förslag till nya principer* nämner de problematiken Kalbro & Smith (2008) ”Det saknas alltså en modern lagstiftning som uttryckligen, och på ett samlat sätt, tar sikte på exploateringsavtalens utformning.” Även Kevin Häggström skriver om problemet. I rapporten *Exploateringsavtal, en analys av avtalets rättsliga karaktär och rättsliga grund* skriver Häggström (2011) ”Trots att exploateringsavtalen är vanligt förekommande råder viss osäkerhet kring avtalsslaget; dels med avseende på gränserna för de krav som kommunen kan ställa på byggherren, dels i vilket utsträckning exploateringsavtalet skall bedömas utifrån civilrättsliga respektive det offentliga regelverket.” Problemen beror förmodligen på bristande lagstiftning och begränsad praxis⁶. På grund av att det inte finns något direkt lagstöd kan det uppstå problem för exploatörerna angående vad de kan få bekosta under exploateringen. Det kan också leda till att kommunerna försöker få exploatören att ta ett stort ekonomiskt ansvar vid upprättande av genomförandeavtal. Därför ska följande studie undersöka genomförandeavtal från tre kommuner i Västra Götalands län. Det som ska granskas är vad genomförandeavtalen innehåller, vad i avtalen som saknar lagstöd samt om byggnation av byggnader och anläggningar blir färdigställda. Störst fokus kommer vara på innehållet i

¹ Kalbro & Lindgren (2010 s. 135).

² Kalbro & Lindgren (2010 s 144).

³ Kalbro & Lindgren (2010 s 134).

⁴ Kalbro & Smith (2008).

⁵ Kalbro & Smith (2008).

⁶ Häggström (2011).

genomförandeavtalen. Besiktning i fält ska göras för att se om områdena färdigställts i enlighet med vad som står i detaljplanerna och avtalen.

1.1 Syfte

Syftet med studien är att analysera två genomförandeavtal från vardera tre kommuner i Västra Götalands län för att se vad avtalen innehåller och om de ställde kraven saknar lagstöd. En okulärbesiktning utförs för att notera vad som blivit utbyggt i enlighet med genomförandeavtal och plankarta.

1.2 Frågeställningar

Tyngdpunkten i studien grundas på vad de utvalda genomförandeavtalen innehåller. Studien behandlar också om avtalen saknar lagstöd samt om byggnationen av byggnader och anläggningar har blivit genomförda. Frågeställningarna är därför:

- Vad reglerar kommunen och exploatören i avtalen?
- Vad i avtalen saknar eventuellt lagstöd?
- I vilken mån är byggnader och anläggningar genomförda enligt avtalen?

1.3 Avgränsningar

Avgränsningar i studien är att analysera genomförandeavtal från tre kommuner i Västra Götalands län. Två avtal från varje kommun ligger till grund för studien där kriteriet är att byggnationen av byggnader och anläggningar är påbörjade vid studiens början. Kommunernas detaljplan ska också ha vunnit laga kraft för att granskning av byggnationen ska vara möjlig.

2 Metod

När en studie påbörjas kan metoden delas upp i tre olika faser. Första fasen är idéfasen, där litteraturstudie ingår. Det innebär att existerande kunskap tas upp och ny kunskap skapas. Nästa steg är kunskapsfasen, där genereras den nya kunskapen. Sista fasen är fördjupningsfasen där den nya kunskapen bearbetas genom att bekräfta eller förklara på en djupare nivå som till exempel att göra ett specifikt urval.⁷

En god byggsten i vetenskaplig metodik är att göra en litteraturstudie⁸. En bra genomförd litteraturstudie leder till att kunna bygga vidare på befintliga kunskaper och kan minska risken att upprepa en studie som redan existerar⁹. Därför är det värdefullt att ha en bra utgångspunkt om hur ämnet ser ut idag när studien ska påbörjas¹⁰. Att varva olika moment exempelvis nyckelordsbestämning, sökning, urval, bedömning och sammanställning är en iterativ process¹¹. Vid insamling av data kan det antingen vara en kvantitativ eller kvalitativ studie. Det som avgör är studiens syfte¹². Kvantitativ studie omfattar data som kan mätas och värderas numeriskt¹³. Med en statistisk analys går det att bearbeta kvantitativ data som utgörs genom beräkning eller klassificering¹⁴. Kvalitativ data är rik på detaljer och nyanser som utgörs av användning av ord och beskrivningar¹⁵. Analysmetoder används vid kvalitativ data och bygger på sortering och kategorisering¹⁶. Vanligt vetenskapligt synsätt som tillämpas i en studie är explorativ vilket betyder undersökande¹⁷. Explorativ metod används när en viss kunskap finns inom ämnet och en grundförståelse eftersträvas¹⁸. Deskriptiv är en beskrivande studie där en grundförståelse finns där målet är att beskriva relationer men inte förklara¹⁹. Explanativ är förklarande där studien används för att både beskriva och förklara²⁰. Det innebär att en djupare kunskap och förståelse skapas²¹. Normativa studier är när det finns en viss kunskap och förståelse²². Vägledning och att föreslå åtgärder är då målet²³.

Vid tolkning av befintlig lagtext finns det olika utgångspunkter. Alternativ ett är texttolkning (kan också benämnas lexikalisk tolkning och bokstavstolkning) där ord

⁷ Björklund & Paulsson (2003 s. 75)

⁸ Regnell & Runeson (2006 s. 59-60)

⁹ Regnell & Runeson (2006 s. 59-60)

¹⁰ Regnell & Runeson (2006 s. 59-60)

¹¹ Regnell & Runeson (2006 s. 59-60)

¹² Regnell & Runeson (2006 s. 30)

¹³ Björklund & Paulsson (2003 s. 63)

¹⁴ Regnell & Runeson (2006 s. 30)

¹⁵ Regnell & Runeson (2006 s. 30)

¹⁶ Regnell & Runeson (2006 s. 30)

¹⁷ Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

¹⁸ Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

¹⁹ Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

²⁰ Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

²¹ Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

²² Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

²³ Björklund & Paulsson (2003 s. 58)

och meningsuppbyggnader tolkas. Alternativ två är systematisk tolkning där bestämmelser sätts i ett sammanhang i rättssystemet. En tolkning av bestämmelser görs mot en bakgrund av andra bestämmelser i samma lag eller om begreppet som ska tolkas finns i annan lagstiftning med en viss innebörd. Alternativ tre är teleologisk tolkning där utgångspunkten är att främja bestämmelsens syfte, funktion och ändamål.²⁴ När rättskällor tillämpas har de en viss hierarkisk ordning. Högst i den hierarkiska ordningen kommer författningarna från EU, grundlagarna kommer närmast vilket är regeringsformen. Därefter kommer lagarna vilket stiftas av riksdagen. Efter lagarna är det förordningar och de beslutas av regeringen. Sist i hierarkin kommer föreskrifter och de utformas av myndigheter.²⁵ Ovan nämnda rättskällor är inte de enda, utan det finns författningar från EU och står högst i hierarkin.²⁶ Det finns fyra grundpelare och det är lagtext, rättspraxis, förarbeten och doktrin vilket även kallas juridisk metod. Rättspraxis är ett avgörande från domstol och förarbeten innefattar betänkande i form av SOU, propositioner, yttrande från lagrådet och betänkande från utskottet. Doktrin får inte sin status på grund av sin yttre form utan av dess innehåll. Det som gör doktrin till en rättskälla är hur professorer hanterar källorna ur ett logiskt och intellektuellt rationell juridisk argumentation. Partsbruk, sedvänja och handelsbruk är rättskällor som också kan beaktas.²⁷

En studie har fyra huvudsakliga metoder och de är:

- *Kartläggning*: Det syftar till att beskriva en bred fråga genom att sammanställa och beskriva nuläget av det studerade objektet eller fenomenet.
- *Fallstudie*: Är en djupare studie av ett eller flera fall där det studerade objektet ska försöka påverkas så lite som möjligt.
- *Experiment*: Det görs en jämförande analys av två eller flera alternativ. Ett fåtal faktorer isoleras och en av dem manipuleras.
- *Aktionsforskning*: Innebär att en aktivitet dokumenteras och noggrant övervakas för att lösa ett problem.²⁸

Vid behandling av resultatet i en studie används antingen induktiv eller deduktiv process. Induktiv är en process där det utgår ifrån verkligheten och utifrån den försöka upptäcka ett mönster som slutligen ska sammanfattas med modeller och teorier. Vid en deduktiv process är starten i teorin och utifrån empirin ställs hypoteser. För att sedan verifiera eller förkasta det, ställs den insamlade fakta och hypotesen mot varandra.²⁹

²⁴ Nilsson (2011 s. 54)

²⁵ Nilsson (2011 s. 35)

²⁶ Nilsson (2011 s. 37)

²⁷ Nilsson (2011 s. 41-44)

²⁸ Regnell & Runeson (2006 s. 30)

²⁹ Björklund & Paulsson (2003 s. 62)

I vetenskapliga sammanhang brukar flertal författare beakta validitet, reliabilitet och objektivitet vilket är ett mått på trovärdighet i en studie³⁰. Validitet visar i vilken utsträckning forskaren verkligen mäter det som ska mätas³¹. Av ett mätinstrument och av en måttenhet anges reliabilitet vilket är tillförlitlighet och användbarhet i en studie.³² Det innebär i vilken utsträckning som erhålls när en upprepade undersökning görs³³. Objektivitet är hur värderingar påverkar studien³⁴.

2.1 Metodval

I studien användes en kvalitativ metod vilket också innefattar en explorativ metod. En textanalys gjordes av avtalen vilket innefattar den kvalitativa metoden. Vid granskningen av avtalen var det innehållet i avtalen som analyserades. Gällande explorativa metoden undersöktes avtalen var för sig för att få en djupare förståelse på hur de blir upprättade av kommuner och exploatörer. En juridisk metod har också använts där relevant rättsinformation som lagtexter och rättsfall har studerats för att sedan analysera om avtalen eventuellt saknar lagstöd.

Fallstudie är den huvudsakliga insamlingsmetoden som har använts i studien. Metoden avser att studera på en djupare nivå³⁵. Induktiv process har använts där teorin formulerats utifrån en empirisk utredning av genomförandeavtal. I studien har information samlats angående genomförandeavtal, analyserat resultatet och vidare har en slutsats tagits fram och diskuterats. Tillförlitligheten i den kvalitativa studien utgör hur bra kategoriseringen har gjorts i avtalen.

2.2 Tillvägagångssätt

Studien omfattar sex genomförandeavtal som är från tre kommuner i Västra Götalands län, kommun A, B och C. Två avtal från vardera kommun granskades för att se vad avtalen innehöll, eventuellt saknade lagstöd och hur bebyggelse och anläggning i färdigställda i fält. Av genomförandeavtalen är fem stycken så kallade markanvisningsavtal där kommunen säljer mark för exploatering och ett avtal är ett så kallat exploateringsavtal, där exploatören redan är markägare. Avtalen valdes ut av kommunerna själva med kriteriet att byggnation av byggnader och anläggningar var i huvudsak färdigställda samt att detaljplanen vunnit laga kraft. Från två kommuner gjordes en gallring av avtal på grund av att några av avtalen inte uppfyllde de ställda kriterierna. Två av avtalen var inte byggnationen av byggnader och anläggningar färdigställda och detaljplanerna hade inte vunnit laga kraft. Det innebar att ny kontakt fick tas med kommun B för att få två nya avtal som uppfyllde kriterierna. För att öka

³⁰ Björklund & Paulsson (2003 s. 59)

³¹ Björklund & Paulsson (2003 s. 59)

³² Ejvegård (2009 s 77).

³³ Björklund & Paulsson (2003 s. 59)

³⁴ Björklund & Paulsson (2003 s. 59)

³⁵ Regnell & Runeson (2006 s. 34)

både validitet och reliabilitet har granskningen av avtalen utförts av två personer där båda suttit tillsammans och diskuterat analysen

Vid analysering av avtal användes boken *Markeexploatering* av Thomas Kalbro och Eidar Lindgren³⁶ för vägledning. Utöver boken har lagstödet även diskuterats om lagstödet har tillämpats eller om andra otydliga bestämmelser i avtalen har upptäckts. En sammanställning upprättades för att strukturera och kategorisera avtalen för att underlätta analysen. Därför klassades informationen in efter att detaljplan vunnit laga kraft och att byggnationen är färdigställd. Tack vare kategoriseringen framkom en bättre struktur vilket underlättade analysen. Varje avtal fick sin egen kolumn där text från avtalen klassades in i olika kategorier. Texten i avtalen skrevs av och sammanställdes i dokumentet för att kunna analysera avtalen, se bilaga A. Parallellt med utredningen studerades lagtexter, litteratur och avhandlingar som berörde området för att underlätta förståelsen och genomförandet.

Vid besöken utforskades områdena för att skapa en bild på hur området såg ut i jämförelse med plankartan. Bilder togs även på plats för att dokumentera området på det som saknades enligt avtal och plankarta.

2.3 Urval

Till största del har studien baserats på lagtexter³⁷ och de ligger till grund för granskningen av genomförandeavtalen. En djupare förståelse inom ämnet har skapats genom aktuell litteratur³⁸ rapporter³⁹, myndighetssidor⁴⁰, myndighetsutlåtande⁴¹ och propositioner⁴². En rapport⁴³ angående lagstöd har också haft inflytande då vissa delar har berört i föreliggande studie. Även artiklar har varit av betydelse. För att få en

³⁶ Kalbro & Lindgren (2010)

³⁷ Plan- och bygglagen, äldre plan- och bygglagen, kommunallagen, regeringsformen, fastighetsbildningslagen, jordabalken, avtalslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen, eus stadsstödsregler, lagen om offentlig upphandling, lagen om allmänna vattentjänster och Regelverk för hushållning, planering och byggande: utdrag ur Miljöbalken med vissa förordningar, Plan- och bygglagen med vissa förordningar och föreskrifter, Byggnadslagen med vissa förordningar och föreskrifter (Plan- och bygglagen 1987:10).

³⁸ Madell (2000), Kalbro & Lindgren (2010), Lindquist (2011), Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), Ekbäck *Lagstiftning om ledningar: särskilt om ledningsrättslagen* (2011), Ekbäck *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter* (2011), Ekbäck (2012), Nyström & Tonell (2012), Grauers (2012).

³⁹ Ulfvarson Östlund *Avtal för markeexploatering- en strukturanalys av åtagande* (2002), Madell & Lundberg *Skall vi singla slant? Om försäljning av offentliga tillgångar* (2008), Kalbro *Finansiering av infrastruktur. Svenska exploateringsavtal i jämförelse med Danmark, Finland, Nederländerna, Norge, Storbritannien, Tyskland och USA* (2009), Häggström *Exploateringsavtal. En analys av avtalets rättsliga karaktär och rättsliga grund* (2011).

⁴⁰ Regeringskansliet. [Elektronisk], Länsstyrelsen Skåne, [Elektronisk], Europeiska unionen [Elektronisk].

⁴¹ Boverket (2014) *6 kap Plangenomförande*, Boverket (2014-04-22) PBL- Kunskapsbanken. Cirkulär 1994:118.

⁴² Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess* (2014). Prop. 1970:20 *Förslag till Jordabalk*.

⁴³ Kalbro & Smith *Exploateringsavtal. Lagstöd, tillämpningar och förslag till nya principer* (2008).

vägledning om studiens tillvägagångssätt har ett flertal metodböcker⁴⁴ använts. Val av kommuner inom Västra Götalands län gjordes för att underlätta besöken vid besiktningen av färdigställande av byggnationerna. Kommunerna valdes med en radie om ungefär 10 mil från Trollhättan för att resorna inte skulle ta för mycket av tiden. Val av innehållet i teorikapitlet är baserat på lagtexter och paragrafer som kan komma att beröras vid upprättande av genomförandeavtal. Valet att ta med ÄPBL i studien är för att visa likheterna mellan ÄPBL och PBL. Eftersom flertalet av de genomförandeavtalen som ingår i studien är upprättade innan PBL trädde i kraft.

Vid tolkning av vilken typ av genomförandeavtal har det tagits fram genom vem som har ägt mest mark. Äger kommunen störst andel mark har vi tolkat det som ett markanvisningsavtal. Har det istället varit exploatören som ägt den större delen har det benämnts som exploateringsavtal i studien.

⁴⁴ Regnell & Runeson (2006), Björklund & Paulsson (2003), Ejvegård (2009), Nilsson (2011).

3 Teori

Genomförandeavtal är ett gemensamt uttryck för exploateringsavtal och markanvisningsavtal⁴⁵. Det huvudsakliga syftet med att upprätta ett genomförandeavtal är att reglera genomförandet av detaljplaner. Genom lagstiftning upprättas ett avtal mellan exploatören och kommunen som behandlar frågor angående byggnation och finansiering för exploateringsområdet⁴⁶. Genomförandeavtal ses som ett civilrättsligt avtal med offentlig rättslig grund⁴⁷. Skillnaden mellan exploateringsavtal och markanvisningsavtal är att vid exploateringsavtal äger exploatören marken där ett nytt byggprojekt ska planeras. Kommunens förhandlingsposition när exploatören äger marken är att kommunen har planmonopol. Det innebär att kommunen bestämmer var, när och hur en detaljplan ska upprättas.⁴⁸ Däremot vid markanvisningsavtal är det kommunen som äger marken vilket innebär att kommunen överlåter mark till exploatören som får ansvaret att bebygga marken. Det väsentliga med markanvisning är att exploatören under en viss tid och under vissa förhållanden får ensamrätt att förhandla med kommunen om hur den aktuella marken ska bebyggas, mark som kommunen vid upprättande av avtal fortfarande är ägare till. Det gäller för byggherren att acceptera kommunens förslag gällande hur området ska utformas, eftersom kommunen både har planmonopol och äger marken vid upprättande av markanvisningsavtal.⁴⁹

Vid detaljplaneprocessen har kommunerna enligt lagstiftning planmonopol. Planmonopol innebär att det är enbart kommunen som antar detaljplaner⁵⁰ och det finns ingen som kan tvinga kommunen till att anta en detaljplan⁵¹. En detaljplan upprättas för att reglera vad som får byggas på det nya området. Syftet med ett genomförandeavtal är att parterna ska veta vem som finansierar och vem som bebygger vad⁵². Exploatören måste komma överens med kommunen för att de ska anta detaljplanen som ger exploatören rätt att bebygga exploateringsområdet⁵³. När detaljplanen vunnit laga kraft är processen för utformning av området färdig. Eftersom kommunen har planmonopol vid detaljplaner har de ett övertag vid upprättande av genomförandeavtal. Vilket kan leda till att kommunen använder sig av planmonopolet för att få byggherre att bekosta olika allmänna anläggningar som ska uppföras inom exploateringsområdet⁵⁴.

⁴⁵ Kalbro & Lindgren (2010 s.133).

⁴⁶ Kalbro & Lindgren (2010 s. 92).

⁴⁷ Kalbro & Smith (2008).

⁴⁸ Kalbro & Lindgren (2010 s.133-134).

⁴⁹ Kalbro & Lindgren (2010 s. 144).

⁵⁰ 1 kap, 2 §, plan och bygglagen.

⁵¹ Madell (2000 s. 44).

⁵² Kalbro & Lindgren (2010 s.135).

⁵³ Kalbro & Smith (2008).

⁵⁴ Kalbro & Smith (2008).

3.1 Lagstöd för genomförandeavtal

Vid upprättande av genomförandeavtal finns det i dagsläget ingen specifik lag som reglerar innehåll och form av genomförandeavtal. Avtalen upprättas istället genom en kombination av offentlig rätt och civilrätt⁵⁵. Parterna vid upprättande av genomförandeavtal är kommunen och exploitören. I rapporten *Exploateringsavtal, en analys av avtalets rättsliga karaktär och rättsliga grund* skriver Häggström (2011, s. 5) ”Mellan kommunen- det allmänna och byggherren- den enskilda- råder alltså ett formaliserat avtalsförhållande.”

3.1.1 Lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsområde

I avtalslagen, AvtL, finns det bestämmelser vid upprättande av genomförandeavtal som handlar om att avtal inte får upprättas under tvång⁵⁶, att det inte ska finnas oskäligen avtalsvillkor⁵⁷ och att det ska finnas balans i avtalet⁵⁸. När det kommer till oskäligen avtalsvillkor handlar det främst om jämkning av oskäligen avtalsvillkor. Jämkning är något som blir aktuellt när allmänna parter sluter avtal⁵⁹. Bestämmelsen om jämkning finns främst för att skydda den underlägsna parten⁶⁰ och handlar om att villkoren i avtal inte ska vara oskäligen i förhållande till vad avtalet innehåller⁶¹. När bestämmelserna om jämkning av oskäligen avtalsvillkor tillämpas ska en helhetsbedömning göras, vilket innebär att omständigheterna kring avtalet och vad som bidragit till upprättandet av det tas med i bedömningen⁶².

3.1.2 Regeringsformen

När det handlar om genomförandeavtal är det främst i regeringsformen, RF, första kapitel som reglerar bestämmelser i avtalen. I det första kapitlet i RF finns övergripande rättsprinciper. De är legalitetsprincipen, objektivitetsprincipen och likhetsprincipen⁶³. Legalitetsprincipen redogör för hur lagarna ligger till grund och att de ska följas, vilket innebär att det är viktigt att använda sig av lagarna vid offentlig verksamhet⁶⁴. När det kommer till objektivitetsprincipen handlar den om att myndigheter och liknande ska handla sakligt och opartiskt i sitt arbete⁶⁵. Medan likhetsprincipen redogör för att alla landets medborgare ska behandlas på lika sätt, ingen ska gynnas av staten⁶⁶. I boken *Avtal mellan kommuner och enskilda* skriver Madell (2000, s. 51) ”Regeringsformen ger ramen för den offentliga förvaltningen på så sätt

⁵⁵ Ulfvarson & Östlund (2002 s. 99).

⁵⁶ 29 §, lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsområde.

⁵⁷ 36 §, lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsområde.

⁵⁸ 33 §, lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsområde.

⁵⁹ Madell (2000 s. 133).

⁶⁰ Madell (2000 s. 133).

⁶¹ 36 §, lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsområde.

⁶² Madell (2000 s. 133).

⁶³ Kalbro & Smith (2008).

⁶⁴ 1 kap. 1 §, regeringsformen.

⁶⁵ 1 kap. 9 §, regeringsformen.

⁶⁶ 1 kap. 9 §, regeringsformen.

att förvaltningsmyndigheternas befogenheter och åligganden måste bygga på en rättslig reglering.”

3.1.3 Plan- och bygglagen

De så kallade exploatörsparaferna i plan- och bygglagen, PBL, är aktuella vid upprättande av genomförandeavtal. Det är den grunden som finns i svensk lagstiftning som ger kommunen rätt att upprätta exploateringsavtal med exploatören⁶⁷. Exploatörsparaferna finns i PBL:s sjätte kapitel och innehåller bestämmelser om vad exploatören kan få bekosta vid exploatering av gator och vägar⁶⁸. Det med hänsyn till nyttan exploatören gör av detaljplanen⁶⁹. Mark som ska vara för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in⁷⁰ vilket innebär att kommunen ska betala ersättning enligt expropriationslagen (ExL) fjärde kapitel. Anses nyttan av detaljplanen vara stor för exploatören kan det innebära att exploatören får överlåta marken till kommunen utan ersättning⁷¹. Mark som enligt detaljplan ska vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska överlåtas till huvudmannen utan ersättning⁷².

Markägaren är skyldig att lämna över marken utan ersättning, om Länsstyrelsen innan detaljplanen antogs, förordnade att marken skulle överlämnas till kommunen utan ersättning⁷³. Även när marken eller utrymmet anses behövas för att ändamålsenligt kunna utnyttja området ska markägaren utan ersättning överlämna marken till kommunen⁷⁴. Länsstyrelsen ska pröva om markägaren kan få överlämna marken utan ersättning till kommunen om kommunen begär det⁷⁵. Det kan vara aktuellt i situationer där markägaren får stor nytta i den kommande detaljplanen och med hänsyn till det kan det vara skäligt att marken överlåts till kommunen utan ersättning⁷⁶. De bestämmelserna gäller även vid marköverlåtelse vid kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, vilket innebär att markägaren får överlåta marken utan ersättning till kommunen om marken ska vara för allmän byggnad⁷⁷. Förordnade enligt Länsstyrelsen används inte så ofta utan ses mer som en grund för att upprätta exploateringsavtal.

I PBL:s sjätte kapitel framkommer det om finansiering av trafikanläggningar på både allmän plats och kvartersmark⁷⁸. Vid allmän plats kan gatukostnadsreglerna tillämpas,

⁶⁷ Sjödin (2011 s. 111).

⁶⁸ Kalbro & Smith (2008).

⁶⁹ Kalbro & Smith (2008).

⁷⁰ 6 kap. 13 §, plan och bygglagen.

⁷¹ Kalbro & Lindgren (2010 s. 141).

⁷² 6 kap. 3 §, plan och bygglagen.

⁷³ 6 kap. 4 §, plan och bygglagen.

⁷⁴ 6 kap. 4 §, plan och bygglagen.

⁷⁵ 6 kap. 5 §, plan och bygglagen.

⁷⁶ 6 kap. 5 §, plan och bygglagen.

⁷⁷ Kalbro & Lindgren (2010 s. 141).

⁷⁸ Kalbro & Lindgren (2010 s. 139).

vilket innebär att kommunen kan ta ut anläggningskostnader för vägar på allmän plats från fastighetsägarna i området⁷⁹. Dock kan inte kommunen ta ut kostnader för drift och underhåll av vägar på allmän plats eftersom det ska finansieras av kommunen med skattemedel⁸⁰. Gatukostnader kan tillämpas på två olika sätt. Det första alternativet är att kostnaderna för anläggandet tas ut områdesvis och det innebär att kostnaderna fördelas på alla fastighetsägare i området⁸¹. Andra alternativet är att varje fastighetsägare får betala för halv gatudel runt sin fastighet vilket betyder att fastighetsägaren betalar olika mycket beroende på om fastigheten har mycket allmän plats runt sig eller inte⁸². Vid fördelning av kostnaderna är det viktigt att fördelningen bestäms på ett rättvist och skäligt sätt⁸³. Gatukostnadsreglerna är av vikt vid genomförandeavtal eftersom kommunen kan besluta att tillämpa bestämmelserna vid exploatering av ett nytt område.

En väg som ska vara till för allmänheten och ligger på kvartersmark benämns som x-område i en detaljplan, vilket oftast är gång- och cykelbanor⁸⁴. Vid finansiering av gång- och cykelvägar på kvartersmark finns det ingen lagreglering som anger att fastighetsägaren eller exploitören ska vara ansvarig för det⁸⁵. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för finansieringen av gång- och cykelvägar på kvartersmark med hjälp av kommunalskatten⁸⁶. Oftast är det lämpligare att x-områden planläggs som allmän plats istället, eftersom området är för allmänheten⁸⁷.

Andra delar som är intressanta i PBL när det gäller till att upprätta genomförandeavtal är de kapitel som omfattar bebyggelseutformning, planavgifter och huvudmannaskap vid upprättande av detaljplan⁸⁸. När det gäller bebyggelseutformning är det PBL:s andra och fjärde kapitel som är av intresse. Vilket innebär att kommunen kan reglera hur bebyggelse ska utformas och det är genom bestämmelserna i PBL:s andra och fjärde kapitel som kommunen formar gestaltungsprogram som exploitören ska följa vid bebyggande⁸⁹. PBL:s andra kapitel redogör främst om att ta hänsyn till allmänna och enskilda intressen och väga dem mot varandra. Oftast benämns de reglerna som hänsynsreglerna där även lämplighet innefattas och de ska alltid uppmärksammas vid planläggning⁹⁰. Vidare innehåller PBL:s fjärde kapitel bestämmelser om hur det med hjälp av detaljplaner eller områdesbestämmelser går att reglera användningen av

⁷⁹ 6 kap. 24 §, plan och bygglagen.

⁸⁰ 6 kap. 21 §, plan och bygglagen.

⁸¹ Kalbro & Lindgren (2010 s. 78-79).

⁸² 6 kap. 25 §, plan och bygglagen.

⁸³ 6 kap. 24 §, plan och bygglagen.

⁸⁴ Kalbro & Smith (2008).

⁸⁵ Kalbro & Lindgren (2010 s. 139).

⁸⁶ Kalbro & Lindgren (2010 s.139).

⁸⁷ Kalbro & Lindgren (2010 s.139).

⁸⁸ Kalbro & Lindgren (2010 s. 137 – 140).

⁸⁹ Kalbro & Lindgren (2010 s. 137).

⁹⁰ Nyström & Tonell (2012 s. 190).

markområden, vattenområden, bebyggelse och byggnadsverk i en kommun⁹¹. Det finns även bestämmelser om vad som är tillåtet att reglera med detaljplaner och områdesbestämmelser samt vad som måste finnas med vid upprättande av detaljplan⁹². PBL:s fjärde kapitel innehåller även bestämmelser som reglerar frågor angående huvudmannaskap på allmän plats⁹³. Exempelvis kan det vara att särskilda skäl behövs för att kommunen ska kunna bestämma enskilt huvudmannaskap på allmän plats i detaljplaner⁹⁴.

I PBL finns bestämmelser som ger kommunen rätt att ta ut kostnader för planläggning, bygglov och bygganmälan, även kallad planavgift⁹⁵. Vid upprättande av detaljplaner blir det alltid kostnader för att framställa planen. De kostnaderna kan kommunen eller byggnadsnämnden begära att byggherre ska betala om det blir att byggherre får stor nytta av detaljplanen⁹⁶. I rapporten *Avtal för markexploatering* skriver Ulfvarson Östlund (2002, s. 91): ”Kostnader som får beaktas när planavgift bestäms är kostnader för administration, personal- och kontorskostnader, grundundersökningar, mätning, kartframställning, annan projektering, samråd och utställning.” Kostnaderna som blir innan planarbetet påbörjas får inte innefattas i planavgiften, det kan vara för exempelvis idéer, skissförslag, program med mera⁹⁷. Bestämmelserna om planavgifter i PBL:s tolfte kapitel är den rättsliga grunden för att ta ut kostnader⁹⁸. Däremot kan kommunerna och exploatören upprätta avtal om kostnader som exploatören ska betala för planarbeten. När det avtalas mellan parterna benämns det som plankostnader. Det innebär att kommunen själva ansvarar för alla utredningar som måste göras i planprocessen, men exploatören bekostar⁹⁹. Genom det kan kommunen också få exploatören att betala kostnaderna för planläggningskostnaderna¹⁰⁰.

3.1.4 Äldre plan- och bygglagen

Äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, föregick nuvarande PBL, och kom till 1987 och hade liknande innehåll som dagens PBL. De flesta paragraferna som i PBL är direkt kopplade till genomförandeavtal fanns med i ÄPBL.

De så kallade exploatörsparagraferna, fanns även i ÄPBL. Den stora skillnaden mot PBL är att bestämmelserna låg i en och samma paragraf¹⁰¹. I dagsläget är det fyra olika paragrafer som delvis utvecklats och skrivits om, vilket skulle medföra en lättare

⁹¹ Nyström & Tonell (2012 s. 200-201).

⁹² Nyström & Tonell (2012 s. 200-203).

⁹³ Kalbro & Lindgren (2010 s. 32-33).

⁹⁴ 4 kap. 7 §, plan och bygglagen.

⁹⁵ Kalbro & Smith (2008).

⁹⁶ 12 kap. 8 & 9 §§, plan och bygglagen.

⁹⁷ Kalbro & Smith (2008).

⁹⁸ Lindberg, 3/2012, Planavgifter och plankostnadsavtal. (s. 376).

⁹⁹ Lindberg, 3/2012, Planavgifter och plankostnadsavtal.(s. 373-374).

¹⁰⁰ Lindberg, 3/2012, Planavgifter och plankostnadsavtal. (s. 378).

¹⁰¹ Boverket (2014-04-22). *Kapitel 6*.

tolkning av paragraferna¹⁰². Men syftet med paragraferna är detsamma i PBL som ÄPBL¹⁰³.

Vidare i ÄPBL: sjätte kapitel fanns det bestämmelser angående gatukostnadsreglerna som kommunen även nu kan tillämpa för finansiering av allmänna trafikaneläggningar på allmän plats. Genom bestämmelser i ÄPBL hade kommunen rätt att lösa in mark som i detaljplan var ämnad för allmän plats¹⁰⁴. Gatukostnadsreglerna kunde tillämpas för finansiering av allmän plats vid anläggande eller förbättringar¹⁰⁵. De skulle även fördelas mellan fastighetsägarna på ett rättvist och skäligt sätt¹⁰⁶. Vidare står det också om de två olika sätten som kan tillämpas vid finansiering med gatukostnadsreglerna¹⁰⁷. Antingen genom lika fördelning eller att fastighetsägaren får betala för halv gatudel runt sin fastighet. Det innebär att fastighetsägaren betalar olika mycket beroende på om fastigheten har mycket allmän plats runt sig eller inte¹⁰⁸. Det var också noga att kommunen bara kunde ta ut kostnader för anläggandet och inte för drift, eftersom driften skulle finansieras av kommunen med skattemedel¹⁰⁹.

Vid upprättande av detaljplan hade ÄPBL i likhet med PBL bestämmelser angående bebyggelseutformning, planavgifter, huvudmannaskap och allmänna trafikaneläggningar på kvartersmark som är intressant vid upprättande av genomförandeavtal. ÄPBL:s femte kapitel handlade om detaljplaner och områdesbestämmelser vilket innehöll bestämmelser angående bebyggelseutformning och hur en detaljplan skulle upprättas¹¹⁰. En framträdande paragraf i ÄPBL var sjunde paragrafen i det femte kapitlet, den innehöll mycket information om vad som fick regleras i detaljplaner och områdesbestämmelser. Bland annat fanns det inget lagligt stöd enligt paragrafen som gav kommunerna rätt att reglera upplåtelseform för bostäder i detaljplaner och exploateringsavtal¹¹¹. Paragrafen är i dagens PBL uppdelad på flera paragrafer i det fjärde kapitlet¹¹². Även de bestämmelserna går att återfinna i dagens PBL fast i det fjärde kapitlet¹¹³. Medan andra kapitel i PBL är mer uppdelat över alla kapitel i ÄPBL¹¹⁴. Innehållet i ÄPBL:s andra kapitel handlar om att allmänna intressen ska tas hänsyn till vid planläggning och bebyggelse¹¹⁵.

¹⁰² Boverket (2014-04-22). *Kapitel 6*.

¹⁰³ Boverket (2002).

¹⁰⁴ 6 kap. 17 §, äldre plan och bygglagen.

¹⁰⁵ 6 kap. 31 §, äldre plan och bygglagen.

¹⁰⁶ 6 kap. 31 §, äldre plan och bygglagen.

¹⁰⁷ 6 kap. 32 §, äldre plan och bygglagen.

¹⁰⁸ 6 kap. 32 §, äldre plan och bygglagen.

¹⁰⁹ 6 kap. 30 §, äldre plan och bygglagen.

¹¹⁰ Boverket (2002).

¹¹¹ Kalbro & Smith (2008).

¹¹² Boverket (2014-04-22). *Kapitel 5*.

¹¹³ Boverket (2014-04-22). *Kapitel 6*.

¹¹⁴ Boverket (2014-04-22). *Kapitel 6*.

¹¹⁵ Boverket (2014-04-22). *Kapitel 6*.

3.1.5 Kommunallagen

De delar som kommunallagen, KL, innehåller som är relevant angående genomförandeavtal är lokaliseringsprincipen, likställighetsprincipen, självkostnadsprincipen och förmögenhetsskyddet.

Den första delen i KL som är relevant är lokaliseringsprincipen. Lokaliseringsprincipen återfinns i KL:s andra kapitel och handlar om att kommuner och landsting får ta hand om angelägenheter som berör områden som ingår i kommunerna och landstingen¹¹⁶. Angelägenheten måste beröra det område kommunen består av eller kommuninvånarna för att kommunen ska få engagera sig i frågan¹¹⁷.

Likställighetsprincipen är nästa del i KL som är aktuell vid genomförandeavtal och innebär att det inte finns någon lagregel som ger kommunerna rätt att särbehandla kommunmedlemmar¹¹⁸. Alla kommunens och landstingets medlemmar ska behandlas på lika villkor om det inte finns sakliga skäl för att något annat ska göras¹¹⁹. Kommuner och landsting ska vara objektiva och rättvisa vid behandling av sina medlemmar vilket leder till förbud mot stöd till enskilda medlemmar¹²⁰. Objektivsprincipen i RF har en stark koppling till likställighetsprincipen i KL¹²¹.

Självkostnadsprincipen innehåller bestämmelser om att kommuner och landsting inte får ta ut högre kostnader från kommunmedlemmarna eller lanstigsmedlemmarna än vad en eventuell tjänst eller nytta kostar¹²². Det huvudsakliga syftet med bestämmelsen är att kommuner och landsting inte ska kunna göra monopolvinster i olika situationer¹²³. Självkostnadsprincipen innebär att kommuner och landsting inte får gå med vinst utan enbart ta ut kostnader som uppkommit i samband med projektet. Har kommun eller landsting aktier i ett aktiebolag får det bolaget däremot gå med vinst eftersom bestämmelserna bara gäller för själva kommunen och landstinget¹²⁴. Det innebär att kommuner och landsting inte får bedriva företag och verksamhet som är uppbyggda på spekulationer eller att det bestäms avgifter som kan ge vinst¹²⁵.

Sista delen i KL som är aktuell vid genomförandeavtal är förmögenhetsskyddet. Förmögenhetsskyddet handlar om att kommuner och landsting ska skydda sig mot

¹¹⁶ 2 kap, 1 §, kommunallagen.

¹¹⁷ Lindquist (2011 s. 87).

¹¹⁸ Lindquist (2011 s. 92).

¹¹⁹ 2 kap. 2 §, kommunallagen.

¹²⁰ Lindquist (2011 s. 92).

¹²¹ Ulfvarson Östlund (2002 s. 80).

¹²² 8 kap. 3c §, kommunallagen.

¹²³ Lindquist (2011 s. 101).

¹²⁴ Lindquist (2011 s. 102).

¹²⁵ Ulfvarson Östlund (2002 s.80).

förluster som kan påverka kommunen eller landstingets förmögenhet¹²⁶. Bestämmelsen innebär att kommuner och landsting ska ha god hushållning med sina ekonomiska resurser, vilket i sin tur innebär att kommuner inte får sälja kommunal mark till ett pris under marknadsvärdet¹²⁷. Kommuner och landsting ska förvalta sina pengar på ett sätt som ger god avkastning och en betryggande säkerhet för sina medlemmar¹²⁸.

3.1.6 Lag om tillämpning av europeiska unionens statsstödsregler

Ett föredrag som EU tagit fram behandlar statsstödsreglerna och innehåller bestämmelser om försäljning av mark. Bestämmelserna säkerställer konkurrensförhållandena mellan länderna i EU, vilket motverkar att det blir en betydande skillnad mellan länderna¹²⁹. Statsstödsreglerna behandlar främst frågor om att stöd från stat, kommun eller landsting inte får gynna en viss produktion eller företag¹³⁰. Det kan medföra snedvridning som leder till att andra medlemsländer påverkas¹³¹.

Kriterier som ska vara uppfyllda för ett otillåtet statsstöd enligt EU är:

- Stödet gynnar ett visst företag eller en viss produktion.
- Stödet finansieras genom offentliga medel. Finansieringen kan vara direkt eller indirekt.
- Stödet snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen.
- Stödet påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Kommissionen måste godkänna att stöd utlämnas om det inte följer ett gruppundantag, även kallat genomförandeförbudet.¹³²

Ett otillåtet statsstöd kan exempelvis vara att kommunen säljer mark till en summa som understiger marknadsvärdet för marken. De konsekvenser som kan bli i den situationen är att köparen tvingas betala tillbaka mellanskillnaden, mellan vad köparen betalat och det egentliga marknadsvärdet för marken. Det leder till att det blir konsekvenser för köparen men oftast blir inte säljaren berörd, utan klarar sig ifrån ersättningskyldigheter för otillåtet statsstöd.¹³³

3.1.7 Lagen om offentlig upphandling

När det kommer till lagen om offentlig upphandling, LOU, innehåller lagen bestämmelser angående upphandling av varor, tjänster och byggtreprenad. Lagen handlar om offentlig upphandling och berör myndigheter samt är skapad utifrån EU

¹²⁶ Lindquist (2011 s. 398).

¹²⁷ 8 kap. 1 §, kommunallagen.

¹²⁸ 8 kap. 2 §, kommunallagen.

¹²⁹ Konkurrensverket. *Statsstöd*. [Elektronisk].

¹³⁰ Lundberg & Madell (2008 s. 29).

¹³¹ Lundberg & Madell (2008 s. 29).

¹³² Konkurrensverket. *Statsstöd*. [Elektronisk].

¹³³ Lundberg & Madell (2008 s. 31).

direktivet om offentlig upphandling.¹³⁴ På Konkurrensverkets hemsida angående *LOU:s tillämpning* står det ”Syftet med upphandlingsreglerna är att upphandlande myndigheter på bästa sätt ska använda de offentliga medel som finansierar offentliga upphandlingar, genom att uppsöka och dra nytta av konkurrensen på aktuell marknad.” Vid nästan alla situationer som innefattar offentlig upphandling ska LOU tillämpas¹³⁵.

Det finns en klar koppling mellan LOU och EU:s statsstödsregler¹³⁶. Den stora skillnaden mellan EU:s statsstödsregler och LOU är att statsstödsreglerna vänder sig mot större parter som investerare och kreditgivare angående markfrågor¹³⁷. Medan LOU mer vänder sig till hur det allmänt ser ut vid beställande av varor och tjänster¹³⁸.

3.1.8 Marköverlåtelse

Marköverlåtelse kan ske på tre olika sätt. Första alternativet är att ett köp enligt JB 4:1 upprättas. Köparen får sedan ansökan om lagfart på den köpta marken. Genom lagfart blir köparen registrerad som ny ägare till marken. Lagfart ska ansökas inom tre månader från det att köpet upprättats.¹³⁹ Nästa alternativ är att köp enligt JB upprättas mellan säljare och köpare. Istället för att köparen ansöker om lagfart ansöker köparen om att marken ska regleras till en fastighet som köparen äger. Sista alternativet är att ett medgivande enligt FBL 5:18 upprättas vid fastighetsreglering.¹⁴⁰

3.1.9 Fastighetsbildningslagen

Vid genomförandeavtal kan det bli aktuellt med fastighetsbildning. Fastighetsbildning innefattar åtgärder angående att ändra fastighetsindelningen, bilda servitut, nyttjanderätt eller annan rättighet på en fastighet. Byggnader och anläggningar kan även vara tillbehör till fastigheten. Beroende på vilken fastighetsbildningsåtgärd som görs kan det antingen vara en ombildande eller nybildande åtgärd. Ombildning innebär att en redan befintlig fastighet förändras på något sätt. När en fastighet förändras är det en fastighetsreglering där mark regleras över till en redan befintlig fastighet. Det innebär att arealen på de båda fastigheterna som är inblandade förändras. Fastighetsreglering går att tillämpa vid marköverlåtelser och kan innefatta bildande av servitut, nyttjanderätt eller annan rättighet. Nybildning är när en ny fastighet bildas. Det kan vara genom avstyckning där ett bestämt område på en redan befintlig fastighet bildar en ny fastighet. Klyvning är också ett sätt att nybilda fastigheter och det innebär att en fastighet som har fler delägande fastighetsägare klyvs på skäligt vis och fördelas på fastighetsägarna. Den sista nybildningsåtgärden är sammanläggning, vilket kan genomföras om det är samma lagfarna fastighetsägare till

¹³⁴ Konkurrensverket. *LOU:s tillämpning*. [Elektronisk].

¹³⁵ Cirkulär 1994:118.

¹³⁶ Lundberg & Madell (2008 s. 33).

¹³⁷ Lundberg & Madell (2008 s.33).

¹³⁸ Lundberg & Madell (2008 s. 33).

¹³⁹ Lantmäteriet [Elektronisk].

¹⁴⁰ Ekbäck (2012 s. 148).

två angränsande fastigheter. De fastigheterna kan sammanläggas till en ny stor fastighet.¹⁴¹

När det handlar om marköverlåtelse så finns det ett sätt enligt fastighetsbildningslagen, FBL, att skriva medgivande om marköverlåtelse. Det innebär att det skrivs en överenskommelse mellan parterna om vilken mark som ska överlåtas. Att skriva medgivande om marköverlåtelse har liknande egenskaper som att upprätta ett köp. Den stora skillnaden är att ett medgivande om marköverlåtelser enda formkrav är att det ska vara skriftligt. Att endast ett formkrav finns vid upprättande av medgivande om marköverlåtelse, är för att det sker inom en förrättning. Det anses då som lantmätarens skyldighet att se till att allt går till på rätt sätt.¹⁴²

Fastighetsbestämning behandlar frågor angående fastighetsindelningen, servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter, var de förekommer och vilket omfång de har. Det kan också röra frågor angående vilka byggnader eller anläggningar som blir fastighetstillhör eller inte till en fastighet.¹⁴³

3.1.10 Jordabalken

När genomförandeavtal skrivs upprättas någon form av köpehandling och det föreskrivs i jordabalken, JB. JB reglerar dessutom bestämmelser inom fastighetsrätt och där tas det upp vad fast egendom är, hur den överlåts och hur den pantsätts. JB tar också upp bestämmelser gällande hyra, arrende, allmänna bestämmelser om servitut och nyttjanderätter, lagfart, inskrivningar, inteckningar med mera.¹⁴⁴

För att ett köp ska vara giltigt ska köpare och säljare, område, överlåtelseförklaring, köpeskilling och underskrifter finnas med. Avtalet är ogiltigt om något av dessa saknas¹⁴⁵. Avtalet ska vara skriftligt. En köpehandling kan vara indelad i två handlingar, köpekontrakt och köpebrev. Köpekontrakt är en utförligare handling som innehåller avtalsklausuler.¹⁴⁶ Köpebrev är inte lika utförligt skrivet utan det innehåller färre uppgifter. När den handlingen är skriven är köpet definitivt, det vill säga att det inte går att häva köpet om köparen till exempel dröjer med betalningen.¹⁴⁷

Vid köp kan avtalet innehålla klausuler som bidrar till att köpet bli svävande, även kallat svävarvillkor. Svävarvillkor innebär att köpet inte kan fullbordas eftersom villkoret inte kan genomföras vilket leder till att avtalets fullbordande bli uppskjutet. Avtalsklausuler av den formen kan åberopas som stöd för att avtalet ska hävas.¹⁴⁸ De

¹⁴¹ Ekbäck (2012 s. 16).

¹⁴² Ekbäck (2012 s. 126).

¹⁴³ Ekbäck (2012 s. 17).

¹⁴⁴ Regeringskansliet [Elektronisk].

¹⁴⁵ Grauers (2012 s. 45).

¹⁴⁶ Grauers (2012 s. 38-39).

¹⁴⁷ Grauers (2012 s. 42-43).

¹⁴⁸ Prop. 1970:20 *Förslag till Jordabalk*.

två bestämmelserna som innefattas av svärvillkor är att fastighetsbildning ska sökas inom sex månader från att avtalet upprättades och att villkor i avtalet inte ska finnas under längre period än två år efter att avtalet upprättades.

3.1.11 Lag om allmänna vattentjänster

Lag om allmänna vattentjänster, LAV, reglerar ansvaret som kommunen har för sina invånare inom vattenförsörjning och avloppshantering. De rättigheter och skyldigheter som råder mellan huvudman och anläggning tydliggörs i LAV samt fastigheter som ingår i verksamhetsområdets anläggning. I ett större sammanhang ska kommunen säkerställa människans behov med hänsyn till hälsa och miljö genom att ordna vattenförsörjning eller avlopp. Om kommunen inte fullgör sina skyldigheter kan Länsstyrelsen förelägga att kommunen måste göra det.¹⁴⁹

3.1.12 Ledningsrättslagen

Genomförandeavtal kan innehålla bildande av ledningsrätt. En vanlig upplåtelseform är ledningsrätt vilket är en särskild rättighet som upplåts för att anlägga ledningar som är allmännyttiga inom en fastighet. Rättigheten gäller med bästa rätt i fastigheten och gäller i obegränsad tid. När rättigheten upplåts är den antingen till förmån för ledningens ägare eller knyts den till en sakrättslig fastighet. Det finns fyra ledningstyper som ledningsrättslagen, LL, tar upp. Elektroniska kommunikationsnät för allmänna ändamål är den första ledningstypen där det framgår att det finns möjlighet att upplåta rättighet för master, antenner och andra anordningar i elektroniska kommunikationsnät för allmänna ändamål. Elektriska starkströmsledningar och vatten- och avloppsledningar är två andra typer av ledningar som det kan bildas ledningsrätt för. Däremot upplåts inte ledningsrätt för enstaka fastigheter utan FBL:s sjunde kapitel tillämpas. Pipelines är den sista typen av ledningar och det gäller för transport som inte innefattar vatten och avlopp. Det kan exempelvis handla om ledningar som har en grövre dimension samt ledningar för gas och fjärrvärme till bostäder.¹⁵⁰

3.1.13 Anläggningslagen

Bildande av gemensamhetsanläggning kan vara relevant vid exploatering och genomförandeavtal. Att reglera samverkan mellan fastigheter för utförande och drift av gemensamhetsanläggning är anläggningslagens, AL, syfte. Gemensamhetsanläggningen tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter. Anläggningen är gemensam för flera fastigheter. Särskilda bestämmelser om vägar tas också upp där det kan handla om att upplåta en väg till förmån för enstaka fastigheter, exempelvis att bygga en ny väg eller använda en befintlig väg. Prövningen sker av lantmäterimyndigheten. De krav som finns för att upprätta en gemensamhetsanläggning är att minst två fastigheter är i behov av anläggningen eller att ändamålet är av stadigvarande betydelse. Stadigvarande

¹⁴⁹ Länsstyrelsen Skåne [Elektronisk]

¹⁵⁰ Ekbäck. *Lagstiftning om ledningar: särskilt om ledningsrättslagen*. (2011 s. 28 & 31-32).

betydelse innebär att det inte tillgodoser fastigheten tillfälligt men under vissa förutsättningar är en tidsbegränsad samverkan möjlig. Exempelvis kan anläggningar som parkering, förbindelseled, lekplats, värmeanläggning, brygga eller tvättstuga vara gemensamhetsanläggningar.¹⁵¹

3.2 Lagförslag 2014

Propositionen (prop.) *en enklare planprocess* innehåller förslag om ändringar i PBL samt förslag om att upprätta en ny lag angående kommunala markanvisningar. Ändringarna i PBL syftar till att effektivisera och förenkla plan- och byggprocessen. Medan förslaget om nya lag angående kommunala markanvisningar ska innehålla riktlinjer för markanvisning när kommunerna tillämpar det.¹⁵²

Ändringarna i PBL skulle innebära att exploatören får mer kunskap om vad han/hon skulle kunna få bekosta vid upprättande av exploateringsavtal. Förslaget innebär att paragrafer i PBL ska omformuleras och det ska leda till att innehåll, definition och när ett exploateringsavtal ska ingås mellan kommun och exploatör blir lagreglerat.¹⁵³

Den nya lagstiftningen om kommunal markanvisning ska innehålla riktlinjer för kommunal markanvisning, vilket kommer innehålla regler angående vilka krav kommunerna kan ställa på byggherren vid markanvisningsavtal. Förslagets syfte är framförallt att ge kunskap och underlätta processen för upprättande av genomförandeavtal mellan parterna på ett tillfredställande sätt.¹⁵⁴

3.3 Lagreglering i andra länder

När det handlar om att lagreglera genomförandeavtal har Norge, Danmark, Finland, Nederländerna, Tyskland, Storbritannien och USA redan genomfört det i sin lagstiftning. Länderna har lagt ett större finansieringsansvar på exploatören. Huvudregeln är att de åtaganden som orsakas av exploateringen så väl inom som utom planområdet ska finansieras av exploatören. Bestämmelserna är olika beroende på vilket land men i det stora hela är det ingen skillnad mellan teknisk (vägar och va-system) och social (skolor, daghem) infrastruktur mellan Finland, Storbritannien, Tyskland och USA. Det innebär att exploatören kan få ge bidrag för kostnader angående infrastruktur. Däremot får inte social infrastruktur finansieras av byggherren i Danmark, Nederländerna och Norge.¹⁵⁵

¹⁵¹ Ekbäck *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter*. (2011 s. 35-37).

¹⁵² Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*.

¹⁵³ Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*.

¹⁵⁴ Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*.

¹⁵⁵ Kalbro (2009).

4 Resultat

Kommunerna i studien har av anonymitetsskäl namngivits enligt följande A, B och C. Vidare har fastighetsbeteckningar, bolagsnamn och andra namn tagits bort och ersatts av något neutralt som till exempel bolaget eller fastigheten. Sammanställningen redovisas i bilaga A.

4.1 Vad reglerar kommunen och exploatören i avtalen?

I de tre kommunerna benämns avtalen olika. Likaså är avtalens innehåll varierat. Kommun A har upprättat markanvisningsavtal medan kommun B och C har upprättat exploateringsavtal. Frågeställningen vad avtalen innehåller har klassats in efter författarnas egna rubriceringar där varje avtal har granskats enskilt.

4.1.1 Bakgrund och syfte

I alla avtalen ges en klar bild i bakgrund och syfte om vad kommunen och exploatören vill med avtalet. Kommun A, talar om att exploateringsområdena ska omvandlas till bostäder. Avtal B1 anger att nuvarande användning av industri och detaljhandel till bostäder ska ändras. Avtal B2 anger att ett torg ska byggas om i centrum samt att bostäder ska byggas. Kommun C har till syfte att reglera parternas roller, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning vid utbyggnad av bostäder och tillhörande anläggningar i avtal C1. I avtal C2 framgår det att det ska uppföras bostäder.

4.1.2 Huvudmannaskap, genomförandeavtal, parter och kontaktperson

Val av huvudmannaskap för allmän plats, vilken typ av genomförandeavtal samt avtalsparter är något som alla tre kommuner angivit. Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt i samtliga detaljplaner som ligger till grund för genomförandeavtalen. Kommun A benämner att det är köpe- och exploateringsavtal. För de andra två kommunerna benämns avtalen som exploateringsavtal. Det framgår tydligt i alla avtal mellan vilka parter avtalen är tecknade, även organisationsnummer finns angivet. I avtalen är det enbart kommun A som har tagit med kontaktperson för både kommun och exploatör.

4.1.3 Giltighet

Giltigheten i avtalen är beroende av att detaljplan och att genomförandeavtal antas av kommunfullmäktige. Fem av avtalen innehåller att kommunfullmäktige ska godkänna avtal och detaljplanen som ligger till grund för avtalet. Däremot i avtal A2 framkommer det enbart att giltigheten är beroende av att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.1.4 Exploateringsområde och markanvändning innan exploatering

Avtalen innehåller vilka fastigheter som är berörda vid exploateringen samt att det finns kartor bifogade över det aktuella området. Avtalen innehåller också vad marken användes till innan exploateringen startade. I avtal A1 är det tomtmark med tidigare växthusverksamhet, i avtal A2 har det varit trädgårdsodling och gatumark. Avtal B1 anger ändring av kvarterets användning från industri och detaljhandel till bostäder medan avtal B2 ska komplettera stadsdelens centrum med nya bostäder samt bygga om torget. Avtal C1 har angett att marken är obebyggd och att marken idag används för parkering. Avtal C2 är det enda avtalet som inte har angett vilken markanvändning det är innan exploatering.

4.1.5 Bestämmelser inom detaljplan och vem bekostar

I avtal A1 ska fastigheten exploateras för bostadsbebyggelse samt tillhörande anläggningar på kvartersmark. I det fallet är exploatören ensam ansvarig för kostnader och utförandet. Avtal A2 anger att det ska bli fyra bostadshus. Likaså gäller här att exploatören står ensam ansvarig för att bekosta och utföra åtgärderna samt att exploatören ska anlägga och bekosta återvinningsplats på kvartersmark.

Kommun B och C anger vad som ska bebyggas och bekostas på allmän plats. Avtal B1 anger att kommunen har ansvar för att bygga gator, parkeringsplatser samt gång- och cykelväg. Resterande delar av utbyggnaden av kvartersgatan åtar sig exploatören att bekosta. Exploatören står för all utbyggnad samt bekostar alla åtgärder inom kvartersmark. Exploatören ansvarar även för ett bidrag av exploateringskostnader i övrigt, exempelvis utbyggnad av allmän platsmark. Avtalen innehåller också att allmänheten ska ha rätt till att använda kvartersgatan för gång- och cykeltrafik. Avtal B2 anger att exploatören ska delta i gemensamhetsanläggningar för parkering, buller- och säkerhetsskydd. Kommunen ska även ha ansvaret för utbyggnad av gemensamma parkeringsplatser, gator, torg, gång- och cykelvägar som redovisats som allmän platsmark. Exploatören står för att bekosta alla åtgärder inom kvartersmark.

I avtal C1 framkommer det att markarbeten och plantering av grönytor ska utföras av kommunen. Inom kvartersmark ska exploatören bekosta projektering och utbyggnad av de parkeringsytor som är nödvändigt att ha vid exploateringen, nybyggnad av sop- och återvinningsrum i samband med exploateringen, nya grönområden och en skyddsmur på fastighetsgränsen mellan bostadshus och bensinstationen. De åtgärder som ska byggas på kvartersmark och är ämnade för de 130 bostadsrätterna ska bekostas av exploatören. Avtal C2 anger att exploatören ska bekosta olika åtgärder på allmän plats. Åtgärderna gäller för ombyggnad av ny toppbeläggning, långsgående parkeringar, belysningsstolpar, gång- och cykelvägar plantering, hastighetsdämpande åtgärder i vägbanan. Återvinningsstationen ska ersättas med en större station i nytt läge. Kommunen har ställt upp två alternativ angående vem som ska betala åtgärderna. Alternativ ett är att exploatören ska bekosta och utföra åtgärderna med förutsättningen att det byggs enligt kommunens standarder och att exploatörens

bygghandlingar godkänns. Alternativ två ger förslaget att anläggningarnas utföranden och projektering bekostas av exploatören där kommunens gatukontor har uppskattat kostnader för åtgärden till 1 600 000 kronor.

4.1.6 Bestämmelser utanför detaljplan

I avtal A2 framgår det att exploatören ska erlagga ett bidrag för en cirkulationsplats utanför detaljplan. Exploatören ska även bekosta åtgärder mot industribuller vilket ska skydda från ljud från en avlufts kanal på sydvästra fasaden av industribyggnaden utanför området. I avtal B1 anges åtgärder för en trafikanläggning utanför planområdet behöver göras och exploatören skall betala 10 146 000 kr till kommunen. Området ligger intill ett trävaruhus och för att tillförsäkra en hög säkerhet ska ett automatiskt brandlarm installeras på trävaruhuset. Exploatören ska stå för utrustning, installation och även bekosta projekteringen. I kommun C, avtal C2, ska exploatören bidra ekonomiskt med 750 000 kr för införskaffande av mark för utbyggnad av en förskola som ligger utanför **detaljplanelagt** område.

4.1.7 Tillämpning av gatukostnadsreglerna

Tre av sex avtal tar upp gatukostnadsreglerna, B1, B2 och C1. I alla tre avtalen anger de att gatukostnaderna anses vara betalda till fullo när exploatören fullgjort sina åtaganden enligt avtalet. Det betyder att exploatören och andra framtida ägare av fastigheten har fullgjort sina åtaganden när det gäller gatukostnadsreglerna. I avtal C1 framgår det att friskrivningen inte gäller för förbättringsarbeten på gata och allmän plats som kan komma att bli aktuell och inte kunnat förutses när genomförandeavtalet upprättades. Övriga avtal behandlar inte gatukostnadsreglerna alls.

4.1.8 Planavgift, plankostnader och bygglovsavgift

Det framgår kort om planavgifter, plankostnader och bygglovsavgift i kommun A:s avtal. I kommunens båda avtal anger de att kommunen förbinder sig att inte ta ut någon separat planavgift i samband med bygglovsprövningen.

Kommun B anger i avtal B1 att exploatören ska betala 12 000/ 14 500 max bruttoarea i detaljplanen medan kommunen ansvarar för att detaljplanen upprättas med tillhörande utredningar. I avtal B2 anger de att exploatören ska betala 275 000 kronor för plankostnader och det ska betalas när de söker bygglov. Det står också i avtalet att de ska ta ut bygglovsavgift och den ska erläggas i enlighet med gällande taxa. I avtal B1 ska vid erläggande av bygglovsavgiften avdrag på planavgiften göras.

När det kommer till kommun C anger de inget om bygglovsavgift i sina avtal. Under planavgifter står det att om exploatören fullgjort sina skyldigheter enligt avtalet och därmed betalat eventuella bygglovsavgifter, befrias exploatören från att betala planavgift. Plankostnaderna i avtalen skiljer sig däremot. Avtal C1 anger att exploatören ska betala alla kostnader för plan, utredningar, kontroll, besiktningar, anslutningsavgifter och exploateringsåtgärder som uppkommer vid byggnationen.

Exploatören har redan betalat 200 000 kronor för plan och administrationskostnader och ska därtill betala ytterligare 45 000 kronor när detaljplanen vunnit laga kraft. I de plankostnaderna som exploatören betalar ingår ersättning för mark och exploateringskostnader som avser handläggning vilket beräknas uppgå till 50 000 kronor. Om betalningen inte sker senast två veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft ska ränta enligt räntelagens sjätte paragraf utgå. Vidare i avtal C2 anger de att exploatören ska betala 410 000 kronor i plankostnader, 245 000 kronor är redan betalda och resterande 164 000 kronor ska betalas senast fyra veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid försening av betalning ska dröjsmålsränta på obetalt belopp erläggas i enlighet med räntelagen tills det att betalning sker.

4.1.9 Återgång av avtal, skadestånd, nedlagda kostnader

Det finns inget om eventuell återgång i kommun A:s avtal. Däremot anges i kommun B:s båda avtal att skulle avtalet inte vinna giltighet på grund av att kommunfullmäktige inte antagit avtalet eller detaljplanen har parterna inte några skadeståndskrav gentemot varandra vad avser avtalet. I avtal C1 framgår det att om parternas gemensamma målsättning inte kan genomföras på grund av hinder i planfrågan som ingen av parterna kan råda över ska parternas åtaganden och kostnadsansvar enligt avtalet inte vara giltigt. Parterna får själva svara för sina eventuella nedlagda kostnader utan anspråk på motparten och handpenning som erlagts ska återgå till exploatören. Är det dock exploatören som på eget initiativ avbryter projektet ska exploatören betala kommunen för deras nedlagda kostnader. Om exploatören inte fullgör sin betalning enligt avtal kan kommunen häva köpet och behålla redan erlagd handpenning som skadestånd. Avtal C2 anger att om detaljplanen inte vunnit laga kraft av anledning som ligger utanför exploatörens ansvar ska kommunen ändå behålla plankostnaderna på 246 000 kronor som exploatören betalat i förväg. Utöver det ska parterna svara för sina egna nedlagda kostnader utan ersättningsanspråk på motparten. Är det däremot exploatören som själva tar initiativet till att avbryta projektet ska exploatören dessutom till kommunen betala resterande del av plankostnader på 164 000 kronor.

4.1.10 Marköverlåtelse och köpeskilling

När det kommer till marköverlåtelse i avtalen sker det från kommunen till exploatören i alla avtal utom ett, avtal C2. I avtal C2 äger exploatören marken och marköverlåtelse av två områden sker från exploatören till kommunen. Det är områden som ska vara allmän plats för gata och gc- väg som överläts från exploatören till kommunen utan ersättning. I avtalen A1 och C2, är arealen på områdena som ska överlätas angivna på kvadratmetern.

Avtal C2 är det enda avtalet som inte har angett köpeskilling eftersom att det inte finns något köp i avtalet. Resterande avtal uppfyller kriterierna för att det ska vara ett giltigt köp enligt JB. Beroende på vilken kommun det är framgår det hur köpeskillingen ska betalas olika. Kommun A anger i avtal A1 att ersättning ska utgå för markområdet medan de i A2 anger att ersättningen ska utgå för markområde samt

som bidrag för allmänna platser. Handpenning erläggs i båda fallen, i avtal A1 ger även handpenningen tillträde till fastigheten för markarbeten och undersökningar. Vid slutbetalning har kommun A olika kriterier när ersättning ska erläggas. För avtal A1 ska slutbetalningen ske när grundarbetet utförts medan det i avtal A2 finns ett datum när summan ska vara betald. I både avtal A1 och A2 ska köpebrev upprättas när slutbetalningen sker. Kommun A anger att lagfart inte kan sökas på genomförandeavtalen. Kommun B anger i avtal B1 vilken ersättning som erläggs för markområdet och i avtal B2 anger de vilken mellanskillnad som ska betalas, eftersom det är marköverlåtelse åt båda hållen i avtal B2. Det framkommer inget om när ersättning ska betalas i avtal B1. Däremot i avtal B2 framgår det att ersättningen ska betalas när fastighetsbildningsförrättningen vunnit laga kraft. I avtal C1 framgår det att ersättningen är för markområdet och att den är baserad på förutsatt byggrätt och marknadspris. Betalningen delas upp i handpenning som ska betalas två veckor efter att genomförandeavtalet har upprättats, sedan ska resterande ersättning erläggas på tillträdesdagen. Uteblir betalningen ska dröjsmålsränta enligt räntelagen erläggas till dess att betalningen är fullbordad. Det står även att inkomster som berör området innan tillträdesdagen tillfaller kommunen, medan inkomster för området efter tillträdesdagen tillfaller exploatören.

4.1.11 Friskrivningar

Kommun B saknar friskrivningar i genomförandeavtalen. Däremot har kommun A och C med friskrivningar i avtalen. Kommun A anger dels att fastigheten överläts fri från inskrivningar och pantbrev samt att exploatören har haft tillträde till området för att inspektera marken. Vidare anger de att exploatören inte kan påtala brister och fel som de under inspektionen borde ha upptäckt. Kommun C, i avtal C1 anger att området ska överlätas fritt från penninginteckningar och att området är befriat från nyttjanderätt, servitut eller liknade. Bolaget har också haft möjlighet att besikta området och äger därför ingen rätt att påkalla brister i fastigheten, det gäller även eventuella dolda fel. I avtal C2 anger de däremot att marken överläts i befintligt skick.

4.1.12 Tillträde

Även i frågan angående när exploatören får tillträde till markområdet är det olika beroende på vilken kommun det är. Det enda som kommun A anger angående tillträde är att i avtal A1 framgår att exploatören får tillträde till markområdet för geotekniska undersökningar när handpenningen erlagts. Kommun A:s avtal anger inget annat angående tillträde utöver det. Avtal B1 och B2 anger i båda sina avtal att exploatören får tillträda området när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Avtal B1 innehåller också att exploatören får tillträde till markområdet tidigare om det är angelägenheter som innefattar fördröjningsmagasin för dagvatten. Avtal C1 och C2 hänvisar till att tillträde sker när avtalet och detaljplanen blivit antagna av kommunfullmäktige i kommunen.

4.1.13 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut

Det som anges angående fastighetsbildning i avtal från kommun A är att det i avtal A2 framgår att säljaren ansöker om avstyckning. I avtalet försäkras sig kommunen om att utrymme för VA- ledning ska säkerställas genom ledningsrätt på exploatörens mark. Avtal B1 och B2 anger att förvärven ska ske genom fastighetsreglering och genom undertecknade av genomförandeavtalet biträder exploatören ansökan om fastighetsreglering. Genomförandeavtalet anses också vara en ansökan om lantmäteriförrättning. Kommunen ska ansvara för att ansöka om fastighetsbildning och exploatören bekostar förrättningen. Det som skiljer de två avtalen är att det i avtal B2 framgår att kommunen även ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för parkering, bullerskydd och säkerhetsskydd som ska upprättas. I avtal B1 anges det att ett servitut ska upprättas till förmån för kommunen. Det innefattar att trottoarer anlagda av exploatören ska vara tillgängliga för allmänheten. Exploatören ska inte få någon ersättning för det servitutet. I avtal B2 står det också att exploatören förbinder sig att delta i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen som exploatören ska ha för gemensamhetsanläggningen ska vara i enlighet med vad lantmäterimyndigheten fastställer vid förrättningen.

Gällande avtal C1 och C2 framgår det blandade bestämmelser angående fastighetsbildning. I avtal C1 ska exploatören ansöka och bekosta lämplig fastighetsbildning. Exploatören ska även tillsammans med en annan exploatör ansöka och bekosta bildandet av en gemensamhetsanläggning för de gemensamma parkeringarna som ska bildas i området. I det andra avtalet C2, framgår det att exploatören ska ansöka om upphävande av redan befintlig gemensamhetsanläggning samt att de ska ansöka om lämplig fastighetsbildning. Det anges också i avtal C2 att ett servitut till förmån för exploatören ska bildas på allmän plats. Servitutet omfattar att huskroppen ska skjutas ut på allmän plats, men servitutet börjar gälla från 3, 5 meter upp i luften och sedan max 0,5 meter ut på allmän plats se Bild 4.1. Det framgår också att ansökan om fastighetsbildningarna ska vara tillhandahållet till det kommunala lantmäteriet inom sex månader.

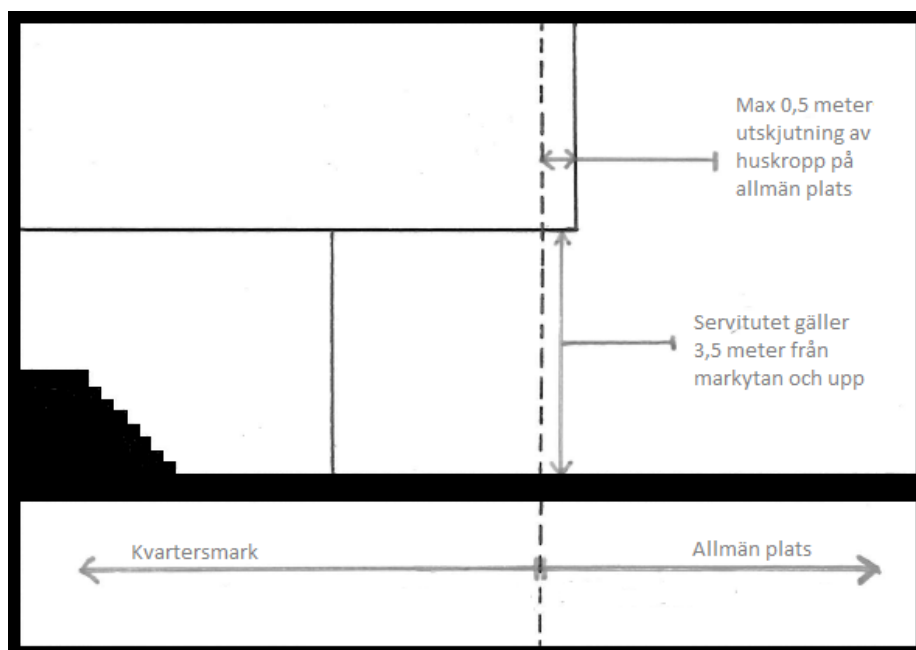


Bild 4.1 Beskrivning av servitutets utsträckning.
Modifierad från kommun C:s avtal.

4.1.14 Bostadsbebyggelse, utformning och upplåtelseform

Alla genomförandeavtalen innehåller bestämmelser om att det ska vara bostadsbebyggelse på området. Det framgår även vad som ska finnas runt om i området. I kommun A:s avtal framgår det att områdena ska vara för bostadsändamål och att det ska vara ett väl fungerande område. I avtal A1 anges också att upplåtelseform för bostäderna ska vara bostadsrätt.

I avtal B1 framgår det att området huvudsakligen ska innehålla bostäder. Exploatören ska även ansvara för, vidare undersökningar som eventuellt behövs för att fastställa att byggnation går att genomföra. I avtal B2 är området avsett för bostäder och centrumanläggningar. Om exploatören bygger bostäder med upplåtelseform hyresrätter, kan exploateringsbidraget reduceras på grund av bostadspolitiken. Blir detta aktuellt skall särskilt avtals upprättas.

Kommun C hänvisar till att bostäder i exploateringsområdet ska genomföras i enlighet med vad detaljplanen anger. I avtal C1 ska byggnaderna utformas i enlighet med de skisserna som upprättades vid ett speciellt datum och hålla en god arkitektonisk klass. Avtal C2 hänvisar också till vad detaljplanen visar angående bostäder. I avtalet anges det även att det ska vara ca 130 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

4.1.15 Säkerhet

Endast två av sex avtal har behandlat kommunens säkerhet för exploatörens åtagande. Säkerhet innebär att kommunen vill ha ett bevis på att exploatören har resurser för att exempelvis kunna genomföra byggnationen. I avtalet B1 anger de att 70 % av

exploateringsbidraget ska lämnas som säkerhet i form av bankgaranti eller försäkringsgaranti. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och den kommer lämnas tillbaka till exploatören efter att ersättningen erlagts. Avtal C2 är det andra avtalet som använder sig av säkerhet. Där ska säkerheten vara kommunen till handa innan det att kommunfullmäktige godkänner avtalet och det ska vara i form av bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen godkänner. Återlämning av säkerheten sker efter det att en godkänd slutbesiktning av åtgärder som exploatören har genomfört.

4.1.16 Mark, miljö och arkeologi

Vid frågor rörande mark, miljö och arkeologi är det olika bestämmelser som tas upp i genomförandeavtalen. Kommun A anger att en översiktlig undersökning av marken är gjord. Därför är det viktigt för exploatören att utföra en noggrannare undersökning av marken innan byggnationen påbörjas. Det finns även upplysningar om vad som kan finnas i marken beroende på verksamhet som funnits på fastigheten innan och att exploatören får riva och transportera bort det vid behov. Det som skiljer de två avtalen från kommun A är att det i avtal A1 framgår att geotekniska och miljötekniska förhållanden framgår ur undersökningar gjorda av företaget. Medan avtal A2 anger att rivning av befintlig asfalt ska utföras av exploatören och den delen som ska vara allmän parkmark ska iordningställas med mager matjord. Kommunen ska senare så gräs på ytan. Det framgår också att asfaltsbeläggning i det östra området av fastigheten inte innehåller höga halter av farliga ämnen utan det går att återanvändas eller deponeras som icke farligt avfall.

Båda avtalen från kommun B innehåller information om att parterna är överens om att byggnationen ska genomföras med ekologisk grundsyn enligt de övergripande hållbarhetsmålen som finns i kommunen samt de nationella miljömålen som finns i Sverige. I och med det ska exploatören framställa en miljöplan som anger vilka byggtekniker, materialval med mera som exploatören gör för att uppfylla målen och riktlinjerna. Avtal B2 innehåller även bestämmelser om att exploatören ansvarar för ytterligare undersökningar, utredningar och besiktningar som behövs för att byggnationen ska kunna genomföras. Exploatören ska vara medveten om att särskilda åtgärder på ny bebyggelse måste genomföras för att minimera bullerstörningen och konsekvenser vid eventuell olycka som det står om i detaljplanen.

Det innehåll som är samma för de båda avtalen från kommun C är att kommunen inte är skyldig att delta i kostnader som berör anordnandet och underhåll av hägnd eller mur som kan bli aktuell i exploatörens kvartersgränser. Exploatören ska även svara för grundundersökningar i den omfattningen att det går att konstatera att marken är lämplig för den planerade bebyggelsen. När det kommer till eventuell sanering av området skiljer sig avtalen åt. Avtal C1 anger att exploatören själv får bekosta sanering uppgående till 200 000 kronor. Överstigs den summan vid sanering av marken ska

exploatören inom tre månader meddela kommunen och äger då rätt att få en nedsättning av priset om beloppet överstiger 200 000 kronor. Medan i avtal C2 anger att exploatören ansvarar för att marken saneras vid eventuella föroreningar som överstiger riktvärdena eftersom exploatören redan äger marken. Exploatören ska också hantera eventuellt förorenat byggmaterial i enlighet med gällande lagstiftning. I avtal C1 framgår det att exploatören ska undersöka om det finns el- och teleledningar eller andra underjordiska ledningar i marken. Exploatören ska också ta ansvaret för eventuell flyttning av ledningar.

4.1.17 Åtgärder under byggtiden

Kommun A anger i båda deras avtal angående åtgärder under byggtiden. Exploatören ska se till att arbetet med att exploatera området ska medföra så små störningar som möjligt. Arbetet får inte medföra störande buller mellan klockan 22.00 – 06.00 utan samråd med miljöförvaltningen. Vid torr väderlek ska exploatören ansvara för att det inte blir dammbildningar som stör omkringliggande bebyggelse. Kontakt med tekniska förvaltningen måste tas för att etablera byggvattenmätare och exploatören ansvarar för att ansöka om alla tillstånd som behövs vid exploatering i området.

I kommun B:s båda avtal anges liknade bestämmelser. Det framgår att exploatören ska vara aktsam för att närliggande befintliga gator och anläggningar inte drabbas av exploateringen. Om det ändå blir skador som exploatören eller entreprenad som exploatören anlitat bidragit till, ska exploatören återställa det. Därför ansvarar exploatören för att berörda gör tillsyn på befintliga gator och anläggningar innan och efter exploateringen. Exploatören ska undvika lerspill och dylikt som eventuellt uppkommer i samband med transporter från och till området. Upplag eller uppställning av bodar med mera får inte ske utanför exploatörens mark utan medgivande från berörd markägare.

När det kommer till kommun C är det bestämmelser som påminner om varandra i de båda avtalen. Det är bestämmelser angående besiktning av befintlig bebyggelse i området. Det ska göras av kommunens gatukontor innan exploateringen får påbörjas. Genomförs inte besiktningen får exploatören betala ett vite på 10 000 kronor i avtal C1 och 100 000 kronor i avtal C2. En annan bestämmelse som är snarlik är att exploatören ska återställa eventuella skador som uppkommit på omgivningen under byggtiden som exploatörens verksamhet bidragit till. Det framgår också i båda avtalen att mark utanför exploateringsområdet inte får användas som upplag eller uppställning utan avtal med kommunens gatukontor. Trafiken som finns i området ska inte heller påverkas negativt av att det exploateras i området. Enligt avtalet får endast inskränkningar i befintlig standard göras efter samråd med kommunens gatukontor. Det som skiljer avtalen åt är att det i avtal C1 står att exploatören måste ha kommunens medgivande för att utföra schaktningsarbete eller liknande på mark utanför exploateringsområdet. Exploatören ska också undvika lerspill och dylikt från transporter från och till exploateringsområdet.

4.1.18 Tvister

Kommun A och B anger att det vid eventuell tvist med exploatören ska den komma att avgöras i allmän domstol. Kommun C anger inget angående eventuell tvist i sina avtal.

4.1.19 Sanktion och dröjsmålsränta

Kommun C har angivit i avtalen om vad som händer när exploatören inte betalar köpeskillingen. Det framgår i avtal C1 att ränta enligt sjätte paragrafen i räntelagen ska utgå om inte plan- och administrationskostnaderna betalas två veckor efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Betalas inte köpeskillingen i avtal C2 innan tillträdesdagen ska dröjsmålsränta på obetalt belopp erläggas i enlighet med räntelagen. Det framgår också att exploatören ska erlägga ett vitesbelopp på 100 000 kronor om framkomligheten under pågående exploatering påverkas negativt. Även att dröjsmålsränta på obetalt belopp ska utgå enligt räntelagen vid försening av plankostnaderna. Däremot finns det inget antecknat angående sanktion och dröjsmålsränta i varken kommun A eller B:s avtal.

4.1.20 Överlåtelse av avtal/ mark till ny exploatör

Alla kommuner har angivit att exploatören inte får överlåta avtalet på ny exploatör utan kommunens godkännande. Formuleringarna varierar något beroende på vilken kommun avtalen kommer från. Men syftet med skrivningarna är densamma.

4.1.21 Svärvillkor enligt Jordabalk

Svärvillkor som anges i avtalet A1, så framgår det att medlemmar i den kommunala tomtkön ska bli erbjudna att få bostad inom området. Finns det dock inte intresse i tomtkön får exploatören själv förmedla bostäderna. Det framgår också att har inte husgrunderna till hälften av husen uppförts 2007-12-31 är avtalet till alla delar förfallet. I det fallet äger exploatören inte någon rätt att kräva ersättning eller skadestånd från kommunen. Även i avtal A2 anger de att avtalet till alla delar är förfallet om inte husgrunden till två av de fyra husen som är planerade färdigställt till 2010-07-01. I avtal B1 framgår det att bostäder som skapats genom exploateringen ska förmedlas av fastighetsbolaget i kommunen. Har fastighetsbolaget i kommunen inget intresse av förmedling av bostäderna får exploatören själv stå för det. I avtal B2 står det att exploatören ska bekosta åtgärder mot industribuller. Åtgärderna är att klä in avluftskanalen på industribyggnaden för att nå naturvårdverkets riktlinjer för industribuller. Det framgår också i avtal B2 att exploatören blir lagfaren ägare när köpeskillning erläggs eller när nybyggnationen påbörjas vilket innebär att ersättningen förfaller till direkt betalning. Exploatören förbinder sig att vid försäljning av den aktuella fastigheten erbjuda kommunen att förvärva fastigheten. I avtal C2 framgår det att exploatören ska bekosta hastighetsdämpande åtgärder i vägbana samt stå för en ny återvinningsstation som ska ersätta den gamla. Dock finns det inget antecknat i något av avtalen om vad som händer om exploatören inte uppfyller kraven.

4.1.22 Särkrav utöver boverkets byggregler

Avtalen innehåller särkrav. I avtal A1 framgår det att exploatören har för avsikt att bygga lågenergihus med solvärme. I avtal A2 har kommun A skrivit om att området ska bebyggas med fyra fyrbohus. Det är också angeläget att det är låg energiförbrukning i de nya husen och att lämplig miljövänlig uppvärmning väljs för husen.

I avtal C1 ska exploatören sträva efter att uppföra en energieffektiv byggnation och kommunen kan efter fem år från att detaljplanen vunnit laga kraft skärpa energikraven. Vid lagändring som innebär att energikraven bli hårdare ska lagen vara den styrande faktorn. Däremot kan inte exploatören kräva ersättning från kommunen.

4.1.23 VA och dagvatten

I samtliga avtal framgår det att kommunen ansvarar för vatten och avlopp och att områdena ska kopplas på det kommunala vatten- och avloppssystemet. Därmed ska exploatören betala gällande vatten och avlopps- taxa som finns i kommunen.

Dagvatten regleras i fyra genomförandeavtal. Avtal A1 anger att avledningen av dagvatten måste delas upp när det gäller det nya området för att inte det kommunala vatten- och avlopps nätet ska överbelastas. Avtal A2 anger att exploatören ansvarar för att fördröjning- och infiltrationsanordningar ska finnas på fastigheten. För att dagvattnet på fastigheten ska ledas bort, ska det ske enligt de anvisningar som finns angående frågan. I avtal B1 ska kommunen anordna fördröjningsmagasin som tar hand om parkeringens dagvatten medan exploatören på sin kvartersmark ska anordna fördröjningsmagasin som är dimensionerat för att ta hand om allt dagvatten i hela kvarteret. I avtal C1 framgår det att exploatören bär ansvaret för bortledning av dagvatten såväl från exploatörens kvartersmark som eventuellt annat naturligt dagvatten som kommer in på exploatörens kvartersmark.

4.1.24 Parkering

Avtalen från kommunerna B och C innehåller bestämmelser om parkering i sina avtal. I avtal B1 framgår det att kommunen ansvarar för byggnation av parkeringsplatser. Projektering och utbyggnad ska ske i samråd med exploatören och parkeringsbehov för de boende inom kvarteret ska ske inom den egna fastigheten. I avtal B2 anses parkeringsbehovet vara tillgodosett eftersom fastigheten tilldelas andelstal i den gemensamma parkeringsanläggningen som finns i området. Parkeringsfrågan tas även upp i avtal C1. Där framgår det att parkeringsbehovet måste lösas för att bygglov ska beviljas. Tillsammans med en annan exploatör ska exploatören och kommunen lösa parkeringsfrågan. Kommunens behov av parkeringar är ca 32 stycken som ska vara för lärarparkering till en skola i området. Avtal C2 anger att befintlig gemensamhetsanläggning för parkering ska upphävas. Exploatören ska för att få bygglov uppföra garageplan med tillräckligt många parkeringsplatser för att området ska tillgodoses parkeringsbehovet utifrån parkeringsnormen som finns i kommunen.

4.1.25 Övriga notiser

Kommun A uppger exploatören om att vägar på kvartersmark måste vara anpassade för en tolv meter lång lastbil om kommunal service i form av sophämtning ska kunna ske på kvartersmarken. Alternativt kan en gemensam plats eller byggnad vid gränsen mellan kvartersmark och allmän plats utformas för sopor. Utformningen av platsen ska i de fall ske genom samråd med kommunens tekniska förvaltning. I avtal A1 anger de också att exploatören har beräknat produktionskostnaderna till omkring 26 200 000 kronor. Produktionskostnaderna är beräknade utifrån en månadsavgift på 5 500 kronor och en kontantinsats på 500 000 kronor för en 103 kvadratmeter stor lägenhet.

I avtal B1 framgår det att ett av punkthusen ska ägas och förvaltas av det kommunala fastighetsbolaget. 50 % av bostäderna som skapas genom exploateringen ska i första hand förmedlas av fastighetsbolaget enligt det avtalet som finns mellan exploatören och fastighetsbolaget. Det framgår också att de planerade bostäderna och lokalerna ska anslutas till fjärrvärmenätet. I vilket fall som helst äger exploatören dock rättighet att undanta en bostad för vaktmästeriet som de kan utnyttja. Exploatörens bostäder och lokaler ska anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Det framgår också att exploatören ska i god tid innan försäljning redovisa boendekostnader, standard och utformning för kommunfullmäktige.

I avtal C1 anges det att kommunstyrelsen bestämt att stadsbyggnadskontoret ska upprätta detaljplan för området och ett samarbetsavtal mellan exploatören och kommunen. Samarbetsavtalet skulle behandla utredningar och planarbeten och genomförandavtalen ersätter inte det samarbetsavtalet. Avtal C1 anger också att exploatören ska använda fjärrvärme i kombination med FTX- system eller frånluftsvärmepump för uppvärmning av huset. I kommun C:s andra avtal, C2, anger de att exploateringsområdet ska anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Överenskommelse mellan exploatören och kommunens energibolag ska ske angående anslutningsavgifter, fasta avgifter och energipriser. Om överenskommelse inte kan träffas mellan exploatören och energibolaget ska medling med hjälp av nämnden för fjärrvärme ske.

Andra avtalet, C2 anger att samordning av gemensamma åtgärder ska planeras i god tid mellan parterna. Kommunen medger rätt att behålla slänt på kvartersmark i samband med utbyggnation av gata och allmän platsmark som angränsar. Det framgår en upplysning i avtalet om att exploatören är införstådd med att genomförandetiden är på 5 år. Även att befintlig transformatorstation ska flyttas till nytt läge. Exploatören ska beställa flyttningen av kommunens energibolag samt att fastighetsägaren som blir berörd av flyttningen godkänner platsen och upprättar servitutsavtal med energibolaget.

4.2 Vad i avtalen saknar eventuellt lagstöd?

Statsstödsreglerna och lagen om offentlig upphandling är två lagar som är viktiga att följa när genomförandeavtal upprättas. I avtal C2 anges det att exploatören ska bekosta anläggningarnas utföranden, projektering och upphandling med ett motsvarande belopp till stadens faktiska kostnader. Avtalet anger också att ett alternativ till förslaget är att exploatören bekostar och utför åtgärderna på allmän plats i enlighet med värderingen som kommunens gatukontor gjorde. Enligt LOU får inte exploatören både bekosta och utföra åtgärderna även om kommunens gatukontor värderar kostnaderna. En upphandling ska alltid vara öppen för alla. Kommunen skall upphandla billigaste och mest lämpade förslaget och alla företag ska kunna vara med och konkurrera.

Att reglera upplåtelseform i genomförandeavtal saknar lagligt stöd enligt Thomas Kalbro och Peter Smith. De skriver i sin rapport ¹⁵⁶ att enligt ÄPBL femte kapitlet sjunde paragrafen får kommun eller exploatör inte reglera bestämmelser angående upplåtelseform för byggnationen.

Avtalen A2, B1 och C2 innehåller bestämmelser som reglerar kostnadsansvar utanför detaljplan. I A2 vill kommunen att exploatören ska erlägga ett bidrag för en cirkulationsplats utanför detaljplan samt att exploatören ska bekosta åtgärder för industribuller som också ligger utanför detaljplaneområdet. I B1 behövs trafikanläggningar utanför planområdet åtgärdas och exploatören ska då betala ett exploateringsbidrag om 10 146 000 kr till kommunen. Planområdet ligger intill ett trävaruhus som de vill tillförsäkra en hög säkerhet och installera automatiska brandlarm. Trävaruhuset ligger utanför planområdet. För att detaljplanen ska få upprättas i kommun C, avtal C2, ska exploatören bidra ekonomiskt för inköp av mark för en utbyggnad av förskola. Förskolan ligger utanför planområdet.

4.3 I vilken mån är byggnader och anläggningar genomförda enligt avtalen?

Vid besiktningen gjordes en utredning av de olika områdena för att se om byggnader och anläggningar i kommunerna var färdigställda. Det var få åtgärder som inte hade genomförts. Avtal B1 var det fem hus som skulle vara färdigställda. På området var det endast tre hus som var färdigställda. De andra två var under byggnation fortfarande, se Bild 4.2. I avtal C2 var det en gräsyta intill husen som stod tom. Där skulle det uppföras en park och en ny och större återvinningsstation än innan. I området fanns det ingen park eller återvinningsstation på plats, se Bild 4.3 område A. Det skulle också byggas hastighetsdämpande åtgärder i vägbanan men i området fanns det inga sådana åtgärder, se Bild 4.3 område B. I de resterande avtalen fanns det inget att anmärka på.

¹⁵⁶ Kalbro & Smith (2008).

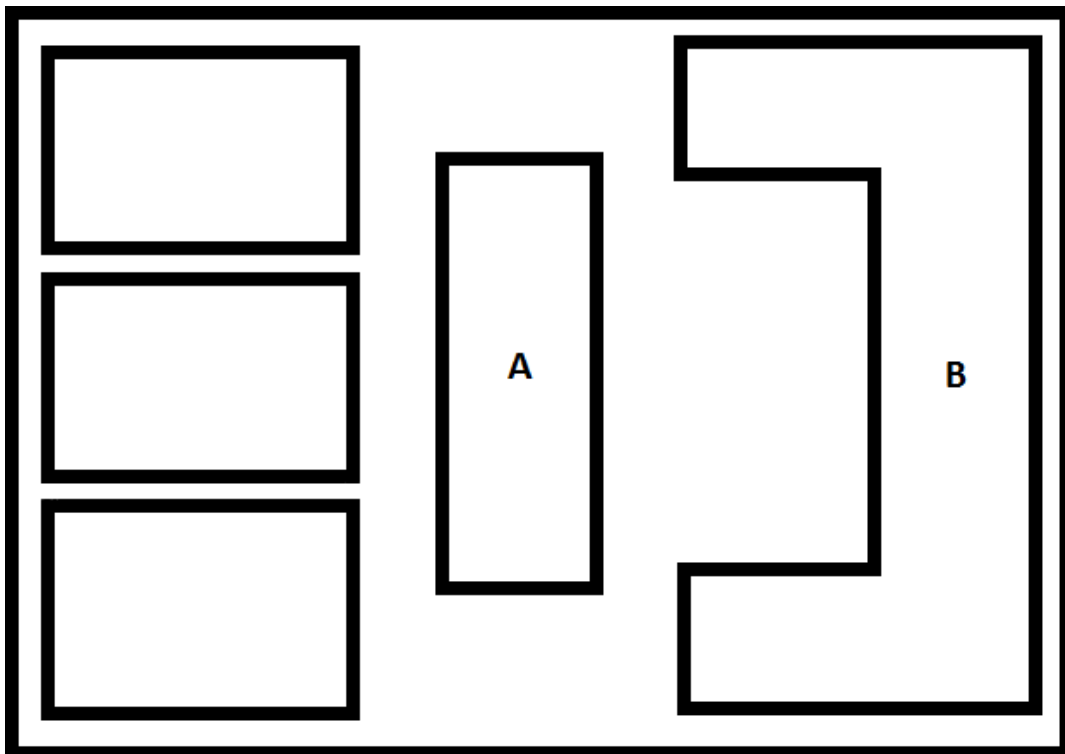


Bild 4.2 Översikt på exploateringsområdet i avtal B1. Område A, där det fortfarande stod baracker. Område B, huset som är under byggnation. Modifierad av författarna.

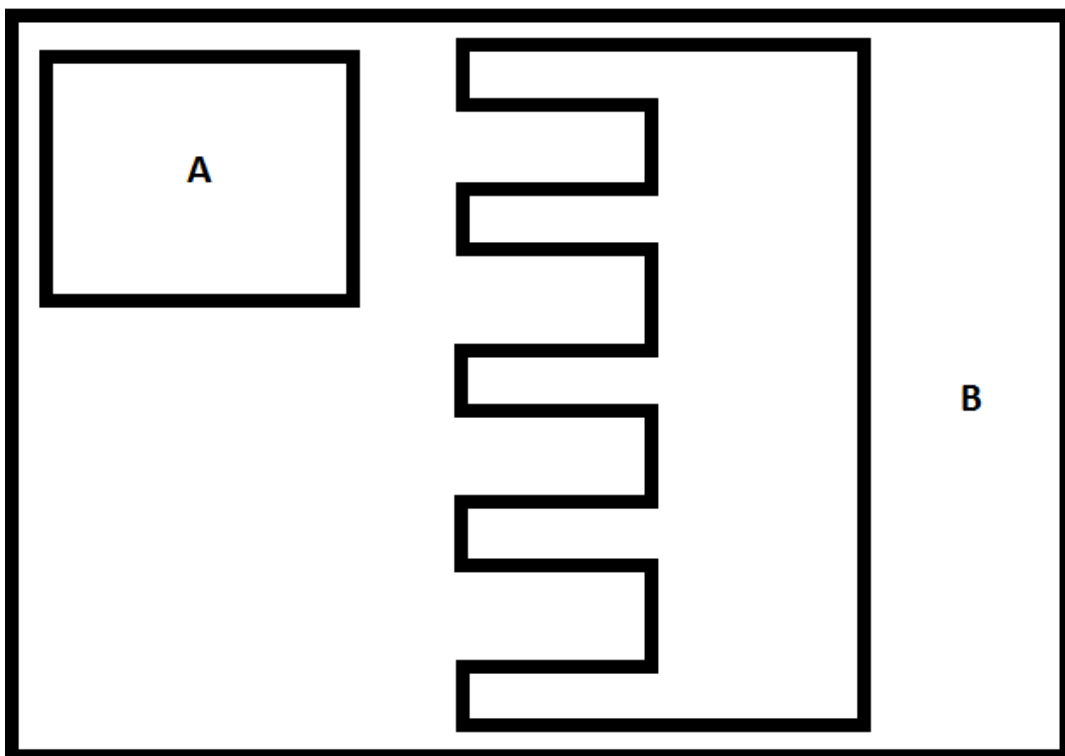


Bild 4.3 Översikt av exploateringsområdet i avtal C2. Område A, där park och återvinningsstation inte har blivit utbyggd. Område B, lokalgata som inte har fastighetsdämpande åtgärder. Modifierad av författarna.

4.4 Resultatanalys

Nedan analyseras svaren på frågeställningarna som har besvarats i resultatet ovan. Det som tagits upp i resultatanalysen är vad avtalen innehåller, det som uppfattats som otydligt och eventuellt saknar lagstöd vid de studier som gjorts av genomförandeavtalen. De olika delarna har placerats in under aktuell frågeställning.

4.4.1 Vad reglerar kommunen och exploatören i avtalen?

Studiens resultat visar att genomförandeavtalen inleds med liknande punkter. Vad som kan vara viktig att ha med i avtalen är inledande information som bakgrund, syfte, huvudmannaskap, parter, kontaktperson och vilket slags avtal det handlar om. Bakgrund och syfte ger en bild för inblandade parter om vad avtalen innehåller. I studien visade det sig att avtal C2 kan ha ett oklart syfte om varför genomförandeavtalet upprättades. Det fanns inte någon angiven bakgrund till varför området skulle exploateras. Kommun A angav att deras avtal var köpe- och exploateringsavtal, däremot är det kommunen som äger marken i de båda avtalen, vilket betyder att de är markanvisningsavtal. Resultatet av studien visar att det bara fanns med kontaktperson i kommun A:s avtal.

Beskrivning av exploateringsområdet och planförutsättningar kan vara bra att ha med i avtalen. Exploatören kan få en inblick i vad som behöver göras inom området samt att det finns dokumenterat vilka fastigheter som är involverade av exploateringen. Några av avtalen har bifogade kartor vilket ökar förståelsen för hur området ser ut. Avtal C2 innehåller ingen information om markanvändning innan exploatering. Vilket kan vara bra att ha med för att veta om området behöver saneras eller inte.

I kommun A, avtal A1, anges inget angående att detaljplanen vunnit laga kraft utan det fanns i deras plankarta att den har vunnit laga kraft. Studien visar även att avtal A2 inte innehåller något krav angående att kommunfullmäktige ska anta avtalet. Det som fanns dokumenterat i avtal A2 var att detaljplanen som ligger till grund för upprättandet av avtalet ska antas av kommunfullmäktige i berörd kommun.

När det kommer till allmän plats och vem som bekostar de olika åtgärderna som ska byggas på allmän plats finns det bestämmelser i PBL att exploatören får bekosta allmänna anläggningar, som vatten och avlopp samt vägar. I avtal C1 är det opreciserat vem som ska bekosta de olika anläggningarna.

Vid tillämpning av gatukostnadsreglerna får kommunen endast ta ut kostnader från fastighetsägarna vid ett tillfälle, exempelvis anläggandet av väg. Det är endast tre av avtalen som anger att exploatören, i och med att de bekostat vägar på allmän plats, kan anses ha betalat gatukostnaderna i området.

I avtalen regleras planavgifter, plankostnader och bygglov lite otydligt. I avtal B1 framkommer det att exploatören ska betala 12 000/ 14 500 max bruttoarea under

plankostnader. Däremot preciseras inte siffrorna i avtalen och det är svårt att veta vilken enhet siffrorna är i. Därför blir det svårt att veta vad det betyder och vad det är kommunen vill att exploatören ska betala för. Avtalen anger också att ett avdrag ska göras för planavgiften och att det ska göras i samband med bygglovsavgiften. Om kommunen tar ut plankostnad kan de inte kräva att exploatören ska betala planavgift. Det är samma sak bara det att planavgift är reglerat i PBL och att plankostnader mer anses som en överenskommelse mellan parterna. Gällande plankostnader betalar exploatören ibland mer eftersom det ses som en överenskommelse. Vilket i vissa fall kan leda till att kostnaderna blir högre eftersom parterna kommer överens om kostnaderna. Det anges i avtal C1, där ska exploatören betala plan, utredningar, kontroller, besiktningar, anslutningsavgifter och andra exploateringsåtgärder som uppkommer under byggnationen.

I studien visar det sig att återgång, sanktion och säkerhet är punkter som knappt anges i avtalen. De bestämmelserna kan vara svaren på vad som händer eller vilka konsekvenser som blir om något inte har genomförts i enlighet med vad som står i avtalen och plankartan.

Bestämmelser angående säkerhet anges i två av sex avtal. Kommunens syfte med att upprätta detaljplaner och genomförandeavtal är att området blir exploaterat. Med hjälp av organisationsnumren går det att göra en kontroll på exploatören genom bolagsregistret. Det kan ge kommunen inblick i om exploatören kan bekosta exempelvis utbyggnad av allmän plats. I de två avtalen som angav säkerhet var det väldigt olika summor som det handlade om, 7 102 200 kronor respektive 1 600 000 kronor. De olika summorna kan bero på att det är olika stora projekt och att det är betydligt mycket mer allmän platsmark som ska bebyggas i avtalet med den högre summan. När kommunen bebygger och exploatören bekostar, vill kommunen ha säkerhet från exploatören, så de vet att exploatören kan betala.

Studien visar att marköverlåtelse är aktuellt i fem av de sex avtal som har analyserats. Det kan bli arealändringar vid lantmäteriförrättningen då lantmätaren utreder hur fastigheten ska se ut för att var mest lämpad för sitt ändamål. I ett av avtalen använder sig kommunen av exploatörsparagraferna för att ta mark i anspråk utan ersättning som är ämnat för att vara allmän plats. Det görs även en uppdelning av köpeskillingen genom handpenning och tilläggsköpeskillning i några av avtalen.

Friskrivningar anges i avtalen och ett exempel är att säljaren friskriver sig från fel i fastighet som säljaren måste upplysa om enligt JB. I kommun A:s avtal friskriver de sig från att exploatören inte får påtala brister som de kunde ha upptäckt vid inspektion. Det blir så kallade dolda fel och enligt JB ansvarar säljaren för fel av den karaktären ända upp till tio år efter försäljningen.

I ett av avtalen anges ett servitut där det var svårt att få en förståelse på servitutets utsträckning. Syftet med servitutet var att fotgängare skulle ha möjlighet att kunna passera på gångvägen intill huset. Genom att lösa servitutet tre och en halv meter ovanför markytan säkerställs framkomligheten på trottoaren.

När det kommer till mark, miljö och arkeologi visar studien att det finns otydliga bestämmelser som anges i avtalen. Exempelvis innehåller avtalen åtgärder som ska utföras med ekologisk grundsyn. Under sanering anges en summa som exploatören får stå för och att de vid överstigning av 200 000 kronor får reducering på ersättningen istället. Då vet exploatören vad de kan få betala och behöver inte överraskas av en dyr saneringskostnad. I avtalen anges också att exploatören har ansvar för att utföra och bekosta eventuella undersökningar för att se om planerad bebyggelse är lämplig på marken. Lämplighet för bebyggelse ska prövas i planarbetet enligt PBL, eftersom markanvändningen bestäms efter vad marken är lämpad för.

Vid studien hittades det krav och bestämmelser i avtalen som tar upp vad exploatören inte får göra och helst ska undvika under byggtiden. Dock finns det inte mycket reglerat om vad som händer om exploatören inte följer de kraven. Det anges i två avtal att om exploatören inte följer kraven ska ett vite betalas till kommunen. I det ena avtalet är vitet på 100 000 kronor medan det i det andra avtalet är på endast 10 000 kronor.

Studien visar också att det finns svärvillkor enligt JB i avtalen vilket innebär att det finns krav som egentligen måste uppfyllas innan avtalet godkänts. Avtalen blir då svävande fram tills att villkoren har uppfyllts. Det anges också särkrav i avtalen som kommunerna och exploatörerna har angivit som är väldigt detaljerat. Exempelvis att det ska byggas så kallade fyrbohus.

Vidare visar studien att det oftast anges i avtalen att vid eventuell tvist mellan parterna ska den komma att avgöras i allmän domstol. Eftersom det är en allmän domstol är det en offentlig verksamhet och det behöver inte anges i avtalen. Alla avtal innehåller bestämmelser att avtalen inte får överlåtas på annan exploatör utan att kommunen godkänner det.

4.4.2 Vad i avtalen saknar eventuellt lagstöd?

Enligt bestämmelser i PBL får exploatören bekosta åtgärder på allmän plats. Däremot får kommunerna inte bestämma att exploatören ska bygga ut allmän plats eftersom det inte finns lagstöd för det i LOU.

Detaljplanen kan enbart reglera bestämmelser inom detaljplan enligt fjärde kapitlet i PBL och det innebär att det inte finns lagstöd för att kommunen ska kunna begära att exploatören ska bekosta åtgärder utanför den aktuella detaljplanen. Studien visar att

det är i flera avtal där det är dokumenterat att exploatören antingen ska bekosta eller ansvara för att olika åtgärder ska bli genomförda utanför detaljplaneområdet.

4.4.3 I vilken mån är byggnader och anläggningar genomförda enligt avtalen?

I avtal C2 är det svårt att veta om parkytan inte varit planterad under en längre tid eftersom det inte framkommer när byggnationen startade. Avtalet upprättades 2009 och parken kan mycket väl planeras i dagsläget. En annan reflektion som gjordes på plats var att det var svårt att tyda vad som var allmän plats respektive kvartersmark. På huset var det utbyggnader som inte fick sträcka sig längre ut än ett visst mått och utbyggnaden hade servitut över allmän plats. Därför blev det ett problem vid okulärbesiktningen när gränserna var svåra att tyda om det är rätt gjort eller inte. Vid fältarbete på områdena i kommun B var inte byggnationen färdigställd när det kom till avtal B1. Det var fem hus som skulle vara färdigställda men det var enbart i tre hus som var bebodda. Kommun B:s avtal anger inte när detaljplanen vunnit laga kraft på plankartan. I resterande avtal upptäcktes inga anmärkningar, däremot är det svårt att veta om parterna fick kompromissa under byggnationen om något som de inte avtalade om.

5 Diskussion

Resultatet i studien visar att genomförandeavtalen är väldigt olika beroende på vilken kommun och exploatör det är som upprättat avtalen. Några av dem är lite tydligare än andra. I avtalen syns kommunernas sätt att skriva och framförallt finns ett genomgående mönster när det är avtal från samma kommun. Kommunerna skriver avtalen i princip likadant, trots att det är flera år mellan avtalen vilket kan tyda på interna mallar.

5.1 Diskussion angående avtalens innehåll

Vi har under studiens gång sett att det i flera avtal saknas information angående vilka följder som blir om avtalen inte följs. Är det exempelvis någon återgång på avtalet när villkoren inte uppfylls. I ett av avtalen framgår det att det inte får uppstå dammbildningar vid torr väderlek som stör omkringliggande bebyggelse, vilket exploatören är ansvarig för. I det fallet framgår det inte vad som händer om villkoret inte uppfylls. Dessa otydligheter kan leda till tvist eller osämja mellan parterna. Vi anser att det är en viktig del att ange vad följderna blir om villkoren inte följs men vi tror att det ibland faller bort eftersom exploatören inte ifrågasätter kraven. Skulle exploatören ifrågasätta kraven kan det leda till att de inte får exploatera kommunens mark i andra ärenden framöver. Exploatörerna vet att det är kommunen som sitter på planmonopolet och exploatören vill ha lagakraftvunnen detaljplan för sin mark, vilket innebär att exploatören kan börja bebygga marken i enlighet med detaljplanen.

Ett annat villkor som inte framgår i alla avtal är vad kommunen vill ha för säkerhet i form av bankgaranti eller någon annan variant som parterna är överens om. Avtal B1 tar upp säkerhet angående exploatörens finansiering av allmän plats men inte i avtal B2. Att det ena avtalet inte innefattar säkerhetsaspekten kan bero på att det är olika personer som har upprättat avtalen. Vi anser att det är viktigt att ha med säkerhetsfrågan i avtalen vilket innebär att det finns en garanti att allmän plats blir färdigställd. Det är endast avtal B1 och C2 som tar upp säkerhet.

En annan viktig del som inte tas upp i ett av kommun B:s avtal är att kommunfullmäktige ska godkänna avtalet. Det innebär att avtalet gäller oavsett vad som händer, vilket kan få konsekvenser. Vi anser att det är bra om kommunerna skriver något om eventuella följder som kan uppstå om avtalen inte godkänns av kommunfullmäktige, exempelvis vilken part som får betala redan utlagda kostnader.

I avtal B1 framgår det att det ska bildas servitut på kvartersmark till förmån för kommunen som är markerat med x i detaljplanen. Det innebär att allmänheten ska ha rätt att använda en gång- och cykelväg på kvartersmark. Vi anser att det inte är en bra lösning då ändamålen krockar med varandra. Oftast brukar det vara enklare att göra området till allmän plats istället för x- område, eftersom det kan vara svårt för allmänheten att se att gång- och cykelvägen är för allmänt ändamål.

Det är tre av sex avtal som reglerar gatukostnadsreglerna. I och med att exploatören bekostar åtgärder på allmän plats anses det som att gatukostnaderna är betalda för exploatören och kommande fastighetsägare. Vi anser att det är en viktig del att reglera i avtalen då kommunerna annars kan komma och ställa krav angående gatukostnadsreglerna senare.

Avtal C2 anger inget angående markanvändning innan exploatering. Skulle marken behöva saneras tror vi att det är något som både kommun och exploatör vill veta. Den informationen kan vara av stor vikt eftersom det finns olika åtgärder att ha i åtanke beroende på om det varit industriverksamhet eller jordbruksverksamhet på marken innan.

Bland friskrivningar användes uttrycket befintligt skick och det användes vid marköverlåtelsen då marken skulle överlätas i befintligt skick. Överlämna något i befintligt skick är lite tvetydigt eftersom ingen specifik förklaring finns. Används uttrycket för att det alltid har skrivits med i avtalen? Eller varför används uttrycket egentligen? Vi tycker det blir tydligare om avtalen reglerar vad exploatören inte kan kräva skadestånd för.

Att en uppdelning av köpeskilling görs kan vara bra vid stora betalningar. Skulle det uppstå problem kan det vara bra att ange i avtalen om vad som händer om köpeskillingen inte betalas. I avtalen diskuteras det om vitesbelopp. Enligt oss skiljer

de sig så markant från varandra, att betala 100 000 kronor respektive 10 000 kronor. Andra funderingar som dyker upp är vem som kontrollerar att exploatören följer de krav som skrivs med i avtalen om det inte regleras i avtalen hur kontrollen skall ske. I vissa fall kan det bli stora och detaljerade bestämmelser som exploatören ska ta hänsyn till.

I avtalen anges det att exploatören inte får överlåta avtalet på annan exploatör utan att kommunen godkänner det. Det är en väldigt bra och viktig punkt för kommunen tycker vi eftersom kommunen har ett intresse av att exploateringen av området blir genomfört i enlighet med vad som är bestämt. Är det en ny exploatör som tar över exploateringen av ett område tror vi det är viktigt för kommunen att den nya exploatören är införstådd med det som står i genomförandeavtalet. Därför tycker vi att det är viktigt med tydlighet för att det inte ska bli missförstånd mellan parterna. Missförstånd kan leda till att parterna blir oense och tvister kan uppstå. Det kan det vara svårt att ta över ett avtal efter någon som har slutat på arbetsplatsen innan avtalen vunnit laga kraft. Har företrädaren inte preciserat sig kan tillträdaren tolka avtalet helt annorlunda. Vad var egentligen avsett när till exempel villkoret skrevs. Det kan handla om stora summor pengar som kan gå förlorade för både kommunen och exploatören. Däremot tror vi att det inte uppstår så många tvister eftersom exploatören vill få fler uppdrag inom kommunen.

Något annat opreciserat som upptäckts var att det exempelvis står att ny byggnation ska vara av god arkitektonisk klass. Det kan tolkas olika beroende på vem som ska utföra åtgärderna i området. Vad betyder egentligen arkitektonisk klass och varför skrivs det med i avtalen? Vi anser att det skulle vara bra att precisera sig mer.

Något som saknar lagstöd är att kommun B lovar att bilda ett servitut. Att lova ett servitut är en utfästelse vilket saknar lagstöd. Konsekvensen som kan bli av att ett lovat servitut inte blir av är att drabbad part kan begära ersättning eller skadestånd för att servitutet inte upprättats. Det tror vi inte är något som kommunerna och exploatörerna känner till. Eftersom kommunen inte får lova att servitut ska upprättas kan det uppstå problem. I slutändan får kanske inte fastighetsägare tillgång till någon väg eller dylikt eftersom det prövas i lantmäteriförrättningen av lantmätaren och inte i genomförandeavtalet. Vilket vi tror kan bidra till osämja mellan parterna.

Vi anser att kommun C har utförliga avtal men att det blir för många detaljer i avtalen som vi inte tycker passar in i ett avtal om genomförandet av detaljplanen. En åtgärd som skrivs i avtalet som vi tycker är otydlig är värdering av åtgärder på allmän plats. Kommunen skriver att det finns ett alternativ att kommunens gatukostnadskontor kan uppskatta kostnaderna för åtgärderna. Enligt kommun C innebär det att exploatören både får bekosta och utföra åtgärderna. Som nämndes tidigare i studien saknar det eventuellt lagstöd i LOU. Därför anser vi att en tydligare lagstiftning

behövs. Vi tror att en specifik lag skulle kunna göra det lättare för kommuner och exploatörer att få kunskap om vad som får göras och regleras genom genomförandeavtal.

Enligt PBL får kommunen bara ta ut planavgifter från exploatören för kostnader som uppstår under planarbetet, men inte för kostnader som blivit innan projektet påbörjades. Därför anser vi att det även här är viktigt att det tydligt står i avtalen vad som ska betalas och inte för att det ska gå att få en klar blick över vad som gäller.

Två av sex avtal reglerar upplåtelseformen i avtalen. Angående upplåtelseform är det en diskussionsfråga beroende på vem som blir tillfrågad. Lantmätare Kalbro¹⁵⁷ påstår att det absolut inte har rättsverkan medan andra tycker att det är acceptabelt att reglera upplåtelseformen i avtalet. Med hänsyn till ombildningslagen, så är en reglering av upplåtelse till hyresrätt ganska ointressant, eftersom hyresgästerna kan bilda bostadsrättsförening och på sikt köpa fastigheten.

Något som alla tre kommunerna anger i sina avtal är att de reglerar finansiering av byggnation utanför detaljplan. I avtal A2 vill de ta med en cirkulationsplats som ligger utanför planområdet. Kommun B i avtal B1 vill att exploatören ska bekosta åtgärder på trafikaneläggningar och brandlarm för ett trävaruhus. Även kommun C har reglerat kostnader utanför detaljplan. Exploatören ska lämna ett bidrag för att kommunen ska kunna köpa mark för framtida byggen för en förskola. Att reglera kostnader utanför detaljplan saknar lagstöd, ändå förekommer det i tre av sex avtal.

Vi upptäckte en hel del svärvillkor i avtalen. Svärvillkor enligt JB innebär att det finns krav som egentligen måste uppfyllas innan avtalet blir giltigt enligt JB. Avtalen blir därför svävande fram tills att villkoren har uppfyllts. Ett exempel på svärvillkor som nämns i avtal C1, ska exploatören bekosta hastighetsdämpande åtgärder i vägbanan vid anslutning av gc-väg. En återvinningsstation ska också ersättas med en ny. Det innebär att avtalet är svävande fram till att dessa två villkor är uppfyllda.

I avtalen fanns det särkrav. Särkraven anser vi har en väldigt hög detaljnivå vilket vi anser kan vara onödigt att reglera i avtalen. I A2 framgår det att området ska bebyggas med fyra fyrbohus. Det framgår också att det är angeläget att energiförbrukningen i de nya husen ska vara låga och att lämplig miljövänlig uppvärmning väljs. Genomförandeavtal skrivs för att reglera genomförandet av detaljplanen. Därför anser vi att särkrav som är allt för detaljerade är oväsentliga.

Vid urval av avtalen hade vi ställt två kriterier, byggnation av byggnader och anläggningar skulle vara påbörjade och detaljplanen vunnit laga kraft. Ett problem som uppstod med kommun B var att vi fick tre avtal av fyra som inte uppfyllde

¹⁵⁷ Kalbro & Smith (2008).

kriterierna. Redan från första början talade vi om för kommunen att kriterierna måste vara uppfyllda för att studien ska gå att genomföra. De två första avtalen var inte bebyggelsen färdigställd, andra gången fick vi ett avtal där bebyggelsen var färdigställd men tyvärr blev det missförstånd ändå. Det visade sig i B2 att byggnationen inte var helt färdigställd. Missförståndet som uppstod beror på att kommunen inte hade skrivit på plankartan när detaljplanen vunnit laga kraft vilket gjorde att vi förlitade oss på kommunen att byggnationen var färdigställd. Därför granskade vi enbart tre hus av fem från avtal B1.

5.2 Förbättringsförslag

Propositionen, en enklare planprocess¹⁵⁸, tror vi är en bra början och kommer göra stor nytta i framtiden för samhällsutvecklingen och den hållbara utvecklingen. Det kommer vara tydligare riktlinjer och ett bättre stöd att luta sig mot. I KTH-rapporten¹⁵⁹ av Thomas Kalbro och Peter Smith skriver de att det största problemet är att exploatören inte vet vad de får bekosta utan det beror på fall till fall¹⁶⁰. Det finns således skäl till att en reformering bör göras i den svenska lagstiftningen. Något som bör noteras är att andra europeiska länder har lagreglerat exploateringsavtal. Det kan finnas något i deras lagstiftning som kan vara till nytta eller som en hjälp om en ny lagstiftning i Sverige upprättas. Enligt de europeiska länderna vill de att exploatören ska ha större finansieringskrav. Vi anser att det skulle vara bra om tydligare krav sattes för exploatören angående vad som ska bekostas och utföras beroende på vilken typ av mark det gäller. Planmonopolet är något som också går att diskutera. Vi anser att kommunernas roll idag kan upplevas dominant med tanke på planmonopolets styrka. Frågan är om de har för stor makt eftersom exploatören går med på krav som de egentligen inte ska behöva acceptera.

5.3 Metoddiskussion

Arbetsmetoden som valdes fungerade bra. Kvalitativ metod tror vi är den mest lämpade metoden för vår studie eftersom vi ville gå in på djupet av avtalen. Vi ansåg att endast en analys av avtalens innehåll var nödvändig för att få det resultat vi ville ha. Däremot borde vi ha gjort fler avgränsningar, att exempelvis ha enskilt huvudmannaskap på avtalen. Det skulle vara intressant och se om det skiljer sig mycket när avtalen skrivs beroende på vilket huvudmannaskap det är i området. Alternativt kunde en kvantitativ metod också valts om fler avtal granskats för att sedan kunna värdera resultatet numeriskt med tabeller eller figurer. Ett annat alternativ till den metoden hade varit om vi hade utfört intervjuer eller enkäter med exploateringsingenjörer eller personer som kommer i kontakt med upprättandet av genomförandeavtal. Det kunde ha gett oss en bredare förståelse om hur de ser på dagens lagstiftning och hur deras kunskapsnivå är.

¹⁵⁸ Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*

¹⁵⁹ Kalbro & Smith (2008).

¹⁶⁰ Kalbro & Smith (2008).

Sammanställningen som vi upprättade underlättade vårt arbete. Efter att ha strukturerat upp och kategoriserat avtalens innehåll kunde vi lättare se vad avtalen innehöll. Skulle granskningen genomföras av någon annan skulle resultatet kunna se annorlunda ut i jämförelse med vad vi kommit fram till eftersom ställningstagandet är individuellt och varierar från person till person. Däremot var vi objektiva vid granskningen för att inte påverka resultatet.

5.4 Studiens helhet

Tanken med teorin var att den skulle ge en överblick på vilka lagar som är väsentliga vid upprättande genomförandeavtalet. För att själva helt läsa in oss på ämnet och få bra struktur på vad som finns reglerat i lagen utformades teorin i enlighet med vad vi ansåg vara väsentligt. Teorin skulle vara som ett stöd för oss när analysen av avtalen genomfördes. Teorin kan också vara ett bra stöd för andra parter som berör området.

Doktrin kommer i andra hand men som också har haft inverkan i vår studie. De källor som använts i studien är till största del referenser från lagtexter samt rapporter. Lagar och förarbeten anser vi är godkända juridiska referenser. Andra referenser som har belyst aktualiteten på studien är myndighetssidor och myndighetsutlåtanden vilket har hjälpt oss att få en överblick av ämnet. Vi är väl medvetna om att examensarbeten och andra rapporter som vi använt som källor kan vara vinklade efter författarnas åsikter vilket kan vara avgörande för utformningen i resultatet.

Studien gjordes för att utreda vad som upprättas i genomförandeavtal. Genom en granskning av tre kommuner fick vi ett resultat som tyder på att avtalen kan vara otydliga och i vissa fall sakna lagstöd. Det tror vi kan vara återkommande i andra kommuner över hela Sverige.

5.5 Hållbar utveckling

Hållbar utveckling är ett begrepp som används vid utveckling av samhället. Begreppet är uppdelat i tre delar, ekologisk, social, och ekonomisk hållbarhet. Ekologisk hållbarhet handlar om ekosystemet. Det innebär att vi vill ha en hållbar natur där kvalitén på luft, land och vatten är hög. När det kommer till social hållbarhet handlar det om rättvisa, rättigheter, makt, välstånd och välbefinnande. Alltså alla sociala delar som finns i vårt samhälle. Den sista delen är ekonomisk hållbarhet. Den är uppdelad i två definitioner. Första är att den ekonomiska hållbarheten inte får vara på bekostnad av den ekologiska eller sociala hållbarheten. Den andra delen är att hållbarheten definieras med ekonomisk tillväxt och att det kan ske även om det innebär minskning inom ekologisk- eller social hållbarhet.¹⁶¹

¹⁶¹ Kungliga tekniska högskolan [Elektronisk].

Den ekologiska hållbarheten i studien känns undansatt i detta ämne då naturen får ge vika för bebyggelsen. Höga hus byggs i tätbebyggda områden och naturen minskas allt mer i städerna. Däremot försöker kommunerna lägga in bestämmelser i avtalen där miljövänliga material och anläggningar skall användas vid uppförandet.

Sociala hållbarheten visar sig då det är stor efterfrågan på bostäder och det är en prioriterad fråga. Genomförandeavtalen reglerar genomförandet av detaljplaner vilket löser bostadsförsörjningen på ett snabbt och rättsligt sätt. Detaljplanen måste också vara hållbar och ämnad för sitt ändamål för att i framtiden också fylla ett hållbart syfte.

Den ekonomiska hållbarheten i studien är att ha tydliga genomförandeavtal för att spara både tid och pengar då genomförandeavtalen styr genomförandet av detaljplaner. På så vis stöds detaljplanens intentioner om hållbar utveckling.

6 Slutsats

Gemensamt för alla sex avtalen är att bakgrund, syfte, huvudmannaskap, marköverlåtelse och att krav angående påskrift om köp anges i avtalen. Det är tydligt att kommunerna formulerar avtalstexten olika. Några avtal är mer detaljrika än andra.

Slutsatserna om de olika kommunerna är att kommun A:s avtal är korta och innehåller mest grundläggande villkor. Även om avtalen var korta, är villkoren tydliga. Däremot saknades vissa avtalsdelar till exempel säkerhet för fullgörande av åtagande. Kommun B har desto längre och mer opreciserade avtal, speciellt när det kommer till förklaring av belopp. Det är svårt att veta vad beloppen är kopplade till vid till exempel beräkning av plankostnader. Kommun C har avtal som är både långa och innehåller mycket detaljerade regleringar. Vid analysen av avtalen blev det så mycket detaljer att det väsentliga försvann. I ett av avtalen står det ”byggnaderna skulle hålla en god arkitektonisk klass och att uppvärmning av huset skulle ske av fjärrvärme i kombination med FTX- system alternativt i kombination med frånluftsvärmepump”. En annan slutsats som är gemensam för alla avtalen är att det oftast inte regleras vad som händer om de olika villkoren i avtalen inte uppfylls.

När det kommer till slutsatser angående vad som eventuellt saknar lagstöd i avtalen, syns det tydligt att kommunerna begär att exploatören ska bidra med ekonomiskt stöd och framför allt till projekt som inte ligger inom planområdet. Det förekommer också att det i avtalen regleras vilken upplåtelseform som det ska vara på bostäderna som ska bebyggas på områdena. En annan slutsats är att de flesta kommunerna vet att de får låta exploatören bekosta utbyggnad av allmän plats, men däremot inte bebygga och överlämna den utbyggda allmänna platsen till kommunen. Dock förekommer det ett fall där kommunen lämnar ett alternativ om att exploatören kan få komma att både bekosta och bebygga allmän plats.

Områdena var i princip utbyggda enligt detaljplanerna. Det var två byggprojekt av sex stycken som inte var helt färdigställda. Två hus var under byggnation. En park och en återvinningscentral var inte utbyggda vid besiktningstillfället.

6.1 Framtida studier

En fortsättning av studien skulle kunna vara att granska fler avtal i Västra Götalands län eller andra län i Sverige för att se om problemet är återkommande i andra delar av landet. Vidare skulle en granskning av enskilt huvudmannaskap vara av intresse då det kan förekomma fler olämpliga bestämmelser i och med att det är fastighetsägaren som bär ansvaret vid underhåll av väg exempelvis. Ett annan framtida studie skulle kunna vara att undersöka vad den enklare planprocessen kan få för konsekvenser.

Källförteckning

Litteratur

- Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2012). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*. 2. uppl. Lund: Studentlitteratur
- Ejvegård, Rolf (2009). *Vetenskaplig metod*. 4. uppl. Lund: Studentlitteratur
- Ekback, Peter (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: om fastighetsbildningslagen m.m.* 2. uppl. Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH)
- Ekback, Peter (2011). *Lagstiftning om ledningar: särskilt om ledningsrättslagen*. 2 uppl. Stockholm: Tekniska högskolan
- Ekback, Peter (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter*. 2. uppl. Stockholm: Arkitektur och samhällsbyggnad, KTH Royal Institute of Technology
- Grauers, Folke (2012). *Fastighetsköp*. 20., [rev.] uppl. Lund: Juristförlaget
- Höst, Martin, Regnell, Björn & Runeson, Per (2006). *Att genomföra examensarbete*. Lund: Studentlitteratur
- Kalbro, Thomas & Lindgren, Eidar (2010). *Markexploatering*. 4., [rev.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik
- Lindquist, Ulf (2011). *Kommunala befogenheter: en redogörelse för kommuners och landstings allmänna befogenheter enligt lag och rättspraxis*. 7., [uppdaterade] uppl. Stockholm: Norstedts juridik
- Madell, Tom (2000). *Avtal mellan kommuner och enskilda: avtalsslut och rättsverkningar*. 1. uppl. Stockholm: Norstedts juridik
- Nilsson, Mattias (2011). *Juridiken: en introduktion till rättsvetenskapen*. 3., [omarb.] uppl. Stockholm: Jure
- Nyström, Jan & Tonell, Lennart (2012). *Planeringens grunder: en översikt*. 3., [utök. och uppdaterade] uppl. Lund: Studentlitteratur
- Regelverk för hushållning, planering och byggande: utdrag ur Miljöbalken med vissa förordningar, Plan- och bygglagen med vissa förordningar och föreskrifter, Byggnadslagen med vissa förordningar och föreskrifter*. 5. uppl., [gällande lydelse den 1 juli 2002] (2002). Karlskrona: Boverket

Sjödin, Eije (2011). *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. 3., uppdaterade uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Ulfvarson Östlund, Maria (2002). *Avtal för markexploatering: en strukturanalys av åtaganden*. Diss. Stockholm: Tekniska högskolan, 2002

Elektroniska källor

Boverket/ Vägledning/PBL- kunskapsbanken/ Regler- och förarbeten/ Äldre regler/ Plan och bygglagen/ Kapitel 6/ [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Regler-och-forarbeten/Aldre-regler/Plan--och-bygglagen/Kapitel-6/> [2014-04-22].

Europeiska unionen. *Basfakta om EU*. [Elektronisk] Tillgänglig:
http://europa.eu/about-eu/index_sv.htm [2014-05-01]

Konkurrensverket. *LOU:s tillämpning*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.kkv.se/t/Process.aspx?id=2120> [2014-06-12]

Konkurrensverket. *Statsstöd*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.kkv.se/t/Page.aspx?id=5108> [2014-06-12]

Kungliga tekniska högskolan. *Vad är hållbar utveckling?* [Elektronisk] Tillgänglig:
<https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/ekologisk-hallbarhet-1.432074> [2015-01-31]

Lantmäteriet. *Ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Ansok-om-lagfart-eller-inskrivning-av-tomtratt/> [2015-01-31]

Lindberg, Carl-Otto. 2012. *Förvaltningsrättslig tidskrift. Planangift och plankostnadsavtal*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.forvaltningsrattslig.org/Journals/Journal/898> [2014-04-29]

Länsstyrelsen Skåne. *Lagen om allmänna vattentjänster*. [Elektronisk] Tillgänglig:
[http://www.lansstyrelsen.se/skane/sv/miljo-och-klimat/verksamheter-med-miljopaverkan/lagen-om-allmanna-vattentjanster-\(lav\)/Pages/default.aspx](http://www.lansstyrelsen.se/skane/sv/miljo-och-klimat/verksamheter-med-miljopaverkan/lagen-om-allmanna-vattentjanster-(lav)/Pages/default.aspx) [2014-04-26]

Prop. 1970:20. *Förslag till Jordabalk*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://zeteo.nj.se.ezproxy.server.hv.se/docview?state=50913> [2014-06-12]

Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*. [Elektronisk] Stockholm: Socialdepartementet. Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/content/1/c6/23/60/86/1614df7e.pdf>

Regeringskansliet. *Fastighetsrätt* [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/sb/d/1917/a/12243> [2014-04-26]

Sveriges riksdag. *Regeringsformen*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.riksdagen.se/sv/Sa-funkar-riksdagen/Demokrati/Grundlagarna/Regeringsformen/> [2014-05-06].

Rapporter

Lundberg, Sofia & Madell, Tom. *Skall vi singla slant? Om försäljningen av offentliga tillgångar*. Konkurrensverket; Stockholm. 2008

Kalbro, Thomas. *Finansiering av infrastruktur: Svenska exploateringsavtal i jämförelse med Danmark, Finland, Nederländerna, Norge, Storbritannien, Tyskland och USA*. Kungliga Tekniska Högskolan; Stockholm. 2009

Kevin Häggström. *Exploateringsavtal, en analys av avtalets rättsliga karaktär och rättsliga grund*. Handelshögskolan Göteborgs Universitet; Göteborg. 2011

Thomas Kalbro, Peter Smith. *Exploateringsavtal. Lagstöd, tillämpning och förslag till nya principer*. Kungliga Tekniska Högskolan; Stockholm. 2008

Författningar

Anläggningslag (1973:1 149)

Fastighetsbildningslag (1970:998)

Jordabalk (1970:994)

Kommunallag (1991:900)

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler.

Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster

Ledningsrättslag (1973:1144)

Lag (2007:1 091) om offentlig upphandling

Plan och bygglagen (1987:10)

Plan och bygglagen (2010:900)

Regeringsform (1974:152)

Äldre plan och bygglag (1987:10)

Cirkulär

1994:118. *Offentlig upphandling*. Handläggare: Ulf Palm. Sektion: J Civilrätt. Mottagare: kommunkansliet, Inköp. [1994-06-21]

A. Sammanställning av avtalen

Tom ruta = ingen anmärkning

Avtalets uppbyggnad		A2 2006-11-16	A2 2009-06-26	B1 2008-03-01	B2 2005-11-16	C1 2007-09-27	C2 2009-09-30
Bakgrund/syfte		<p>Detta avtal reglerar köp och exploatering av fastigheten Måsen 7. Skall omvandlas till ett för bostadsändamål färdigt och väl fungerande område i enlighet med vad som framgår av DP antagen 2005-08-26 och det omarbetade tävlingsbidraget. Avsikten är att sälja projektet till en nybildad bostadsrättsförening.</p>	<p>Detta avtal reglerar köp och exploatering av kv Trädgården, belägen mellan tunhemsvägen och Hedeängsvägen. Kv Trädgården ska omvandlas till ett för bostadsändamål färdigt och väl fungerat och hållbart område.</p>	<p>Kommunen har upprättat förslag till DP för kv Chauffören 4-6 i syfte att ändra kvarterets användning från nuvarande industri och begänsad detaljhandel, till bostadsändamål. Dp möjliggör bostäder i huvudsak i fem våningar, samt ett punkthus om sju våningar. Exploatören har förvärvat fastigheten Chauffören 4 och tecknat villkorade köpekontrakt för Chauffören 5-6 inom planområdet. *Dp-förslaget medger exploatören rätt att uppföra byggnader innehållande bostäder och centrumanläggningar med sammanlagd bruttoarea om max 14 500 kvm.</p>	<p>Kommunen har upprättat förslag till DP för Kv Magasinet m fl i syfte att kunna komplettera områdets centrum med nya bostäder och anläggandet av ett torg. DP-förslaget medger föreningen rätt att uppföra byggnader innehållande bostäder och centrumanläggningar med en sammanlagd bruttoarea om 3 000 kvm. Detta exploateringsavtal syftar till att reglera villkoren för den planerade byggnationen samt föreningens ansvar för att ekonomiskt bidra till exploateringskostnader i övrigt inom området bl a avseende utbyggnad av allmän platsmark. Exploateringsavtalet är indelat i en A- och B- del. Syftet med indelningen är att visa vilka åtaganden som skall regleras omedelbart och vilka åtaganden som regleras i samband med att byggrätten för fastigheten tas i anspråk.</p>	<p>Detta exploateringsavtal har till syfte att slutligen reglera parternas roller, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning vid utbyggnad av bostäder och tillhörande anläggningar inom exploateringsområdet. Detta exploateringsavtal, som har föregåtts av samarbetsavtal, grundas på upprättat DP- förslag.</p>	<p>KF uppdrog den 21 mars 2007 åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ny DP för aktuellt område under förutsättningar att samarbetsavtal tecknades avseende erforderliga utredningar och planarbete mellan staden och fastighetsägaren/ exploatören. Ett samarbetsavtal har tecknats mellan staden och exploatören samt bolaget BIL vilket godkännts av KF i beslut 26 augusti 2008. Därefter har exploatören förvärvat och tillträtt fastigheten matildeberg 4 av bolaget. Samarbetsavtalet föreskriver att ett exploateringsavtal skall upprättas innan ny DP kan antas av KF. Detta exploateringsavtal ersätter ovan nämnda samarbetsavtal. Exploateringsavtal, angående överlåtelse av mark och uppförande av bostäder mm inom DP.</p>

Ägar- och partsförhållanden							Lagfaren ägare till fastigheten Matildeberg 4 är fastighetsägaren, vilket är exploatörens helägt dotterbolag. Exploatören är avtalspart gentemot staden avseende exploatering och övriga bestämmelser enligt avsnitt C och D i detta avtal.
Huvudmannaskap		Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt
Genomförandeavtal		Markanvisningsavtal * Som överskrift "Köpe- och exploateringsavtal" när det i själva verket är ett markanvisningsavtal.	Markanvisningsavtal * Som överskrift "Köpe- och exploateringsavtal" när det i själva verket är ett markanvisningsavtal	Exploateringsavtal	Exploateringsavtal	Exploateringsavtal	Exploateringsavtal
Parter (personnr, orgnr)		Orgnr	Orgnr	Orgnr	Orgnr	Orgnr	Orgnr
Kontaktperson		x	x				
Exploateringsområde		Fastighetsbeteckningar är angivna samt en bifogad karta från fastighetsregistret.	Fastighetsbeteckningar är angivna, en bifogad karta från fastighetsregistret samt plankarta över exploateringsområdet/detaljplaneområdet.	Fastighetsbeteckningar är angivna samt en bifogad plankarta över exploateringsområdet/detaljplaneområdet.	Fastighetsbeteckningar är angivna samt en bifogad plankarta över exploateringsområdet/detaljplaneområdet.	Fastighetsbeteckningar är angivna samt en bifogad karta över exploateringsområdet/detaljplaneområdet.	Fastighetsbeteckningar är angivna samt en bifogad karta över exploateringsområdet/detaljplaneområdet.
Planförutsättningar (Markanvändning innan exploatering)		Området utgörs av tomtmark där växthusverksamhet tidigare bedrivits.	Området, som överläts i det skick det har på tillträdesdagen, är delvis lågt beläget och utgörs av tidigare trädgårdsodling och gatumark.	Ändra kvarterets användning, från nuvarande industri och begränsad detaljhandel till bostadsändamål	Komplettera stadsdelen centrum med nya bostäder och anläggandet av torg	Obebyggd idag men används till parkering	
Byggstart				Exploatören avser att påbörja byggnationen så snart som möjligt efter att DP har vunnit laga kraft.			

<p>Bestämmelser inom detaljplan</p>		<p>Måsen 7 skall exploateras för bostadsbebyggelse och därmed sammanhörande anläggningar. Exploatören är, avseende det område som utgörs av kvartersmark, ensam ansvarig för utförandet och kostnader för samtliga arbeten som är erforderliga för att nå detta mål.</p>		<p>Kommunen ansvarar för utbyggnad av de gator, p-platser och gc-väg mm som i DP redovisas som allmän platsmark.</p>	<p>*Föreningen skall delta i de GA-anläggningar för parkering och buller- och säkerhetsskydd som kommer att bildas inom området. Kommunen utför anläggningarna. *Kommunen ansvarar för utbyggnad av de gator, gc- vägar, torg mm som i DP redovisas som allmän platsmark samt gemensamma parkeringsplatser. *Kommunen ansvarar för upprättande av DP med tillhörande utredningar samt utbyggnad av allmän plats(gator, gatubelysning, park mm) samt att anläggandet av GA- anläggning. Föreningen skall för detta betala ett exploateringsbidrag om 2 375 000 kronor till kommunen.</p>	<p>*Kommunen skall utföra markarbeten och planteringar på grönytor intill DP- området till ett belopp om 50 000 kronor.</p>	<p>*Exploatören skall bekosta de åtgärder på allmän plats som föranleds av DP vilket omfattar: a) ombyggnad av Gärdegatan med ny toppbeläggning, långsgående parkering, belysningsstolpar, gc-väg och planteringar, b) nya gång- och cykelvägar längs kvarteret Matildebergs norra och nordvästra gräns samt vid det nordöstra hörnet av kvarteret Leoparden, c) hastighetsdämpande åtgärder i vägbanan i Gärdesgatan vid gränsen till X- stad med anledning av anslutande gc-väg, d) befintlig återvinningstation ersätts med en ny större station i nytt läge med tillhörande tillfartsväg. Staden svarar för upphandling och utförandet av ovanstående åtgärder. *I samband med ovanstående åtgärder enligt a-c ansvarar staden för att erforderliga godkännande från Kommunens trafikkontor erhålls. * I samband med återgård enligt d) ansvarar staden för att befintligt arrendeavtal med ägaren till fastigheten Krokslätt 35:13 i Kommunen angående mark för tillfartsväg sägs upp</p>
							<p>innan åtgärderna avseende ny återvinningstation kan påbörjas. * Det noteras att staden har inte för avsikt att, utöver normal skötsel, göra några särskilda förändringsåtgärder på parkytan i planområdets nordvästra hörn.</p>

	Vem bekostar?			<p>* All utbyggnad av allmän plats och alla åtgärder inom kvartersmark skall bekostas av exploatören.</p> <p>* Exploatörens ansvar för att ekonomiskt bidra till exploateringskostnader i övrigt inom området bl. a avseende utbyggnad av allmän platsmark.</p>	<p>*All utbyggnad av allmän plats och alla åtgärder inom kvartersmark skall bekostas av berörda parter inom DP.</p>		<p>*Exploatören bekostar anläggningarnas utförande inklusive projektering och upphandling med belopp motsvarande stadens faktiska kostnader. Staden vidarefakturerar exploatören löpande i takt med att kostnader uppstår. Kostnaderna för ovanstående åtgärder har stadens gatukontor preliminärt uppskattat till ca 1 600 000 kronor inkl. projektering och upphandling.</p> <p>*Alternativt kan åtgärderna ovan utföras och bekostas av exploatören. Detta förutsätter att anläggningarna byggs i enlighet med kommunens standard samt att staden godkänner de av exploatören framtagna bygghandlingarna. Vidare skall ett särskilt avtal tecknas mellan kommun och exploatören innan arbetet påbörjas. Detta avtal skall reglera utförande, besiktning, garantitid, gatukontorets ersättning för medverkan i projektering och byggande, stadens övertagande av anläggningarna mm. Om sådant avtal ej kan träffas gäller</p>
							<p>kommunens rätt att på exploatörens bekostnad projektera och upphandla arbetena enligt föregående stycke</p>

Bestämmelser utanför detaljplan	Vem bekostar?		<p>* I samband med slutbetalning för markområdet erlägger exploatören bidrag för att bygga ut cirkulationsplats vid tunhemsvägen.</p> <p>* Exploatören ska bekosta åtgärder mot industribuller inom fastigheten Plastkannan 1. Arbetet består i att klä in en avlufts kanal på industribyggnadens sydvästra fasad för att uppnå naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller. (Nämnt i Svärvillkor)</p>	<p>*Exploateringen medför också att det kommer att behövas åtgärder på trafikanläggningar utanför planområdet. Exploatören skall för detta betala exploateringsbidrag om 10 146 000 kr till kommunen.</p> <p>* Exploatörens planerade bostäder/lokaler ligger i ett kvarter som angränsar till trävaruhus. För att tillförsäkra en hög säkerhet för de boende skall ett s.k.. automatiskt brandlarm installeras på trävaruhuset. Exploatören förbinder sig att bekosta projektering, utrustning och installation av automatlarmet. Samråd ska ske med räddningstjänsten.</p>			<p>*En förutsättning för upprättande av denna DP är att exploatören skall ekonomiskt medverka till införskaffande av erforderlig mark i norra staden som krävs för utbyggnad av förskola enligt det behov som följer av bostadsexploateringen på Matildeberg 4. Därför skall exploatören lämna ett exploateringsbidrag till staden om 750 000 kr. Inbetalning skall ske till staden senast 4 veckor efter det att DP vunnit laga kraft. Vid för sen betalning erläggs dröjsmålsränta på obetalt belopp enligt vid betalningstillfället gällande räntelag för tid från sista betalningsdag till dess betalningen sker.</p>
Exploatören bebygger/bekostar kvartersmark		Exploatören är, avseende det område som utgörs av kvartersmark, ensam ansvarig för utförandet av kostnader för samtliga arbeten som är erforderliga för att nå detta mål.	<p>Området ska bebyggas med fyra så kallade fyrbohus. Det innebär 16 nya lägenheter. Exploatören är, avseende det område som utgörs av kvartersmark, ensam ansvarig för utförandet och kostnader för samtliga arbeten som är erforderliga för att nå detta mål.</p> <p>* Exploatören anlägger och bekostar ny återvinningsåtgärd. Arbetet utgör ersättning för den gamla återvinningsgården som exploatören river. Rivning av befintlig återvinningsgård får ej ske förrän den nya iordningsställts. Exploatören anlägger och bekostar terrängmodellering och bullerplank i de lägen som framgår av Dp.</p>	Exploatören åtar sig att bekosta resterande del av utbyggnaden av kvartersgatan mellan Chauffören 4-6 och Chauffören 7-9. Allmänheten har rätt att använda kvartersgatan för gång och cykeltrafik. Kommunens fastighet Tveten 1:1 skall ha ett andelstal på 5 % av gatans drift.		Bolaget skall inom ramen för avtalet bekosta projektering och utbyggnad av följande anläggningar: a) parkeringsytor på kvartersmark som är väsentliga för att möta det uppkomna parkeringsbehovet i samband med exploateringen, b) nybyggnad av sop- och återvinningsrum för att möta det ökande behovet i samband med exploateringen, c) grönytor inom kvartersmark. nya grönområden skall upprättas i huvudsak enligt illustrationen till DP, d) skyddsmur på fastighetsgräns mellan bostadshus och bensinstation enligt GF. konsult gjord riskutredning.	Samtliga åtgärder på kvartersmark som DP medför skall genomföras och bekostas av exploatören.

Tillämpning av gatukostnadsregler				När exploatören fullgjort sina åtaganden enligt detta avtal skall han och framtida ägare till den del av fastigheterna Chauffören 4-6 som berörs av aktuell plan, anses ha fullgjort sina åtaganden vad avser gatukostnadsersättning med anledning av nu aktuell DP för Kv. Chauffören 4-6.	När föreningen fullgjort sina åtaganden enligt detta avtal skall den, och framtida ägare till fastigheten Runäng 1, anses ha fullgjort sina åtaganden vad avser gatukostnadsersättning med anledning av nu aktuell DP för Kv. magasinet m fl.	Genom erläggande av ersättning för mark skall nuvarande och framtida ägare av blivande kvartersmark, anses ha fullgjort sina skyldigheter vad avser gatukostnadsbidrag enligt den DP som ligger till grund för detta avtal. Friskrivningen gäller dock ej ersättning för förbättringsarbeten på gata och allmän plats med därtill hörande anordningar inom DP- området som framdeles kan komma att utföras och som ej kunnat förutses vid detta avtals upprättande.	
Planavgift		Säljaren förbinder sig att inte ta ut någon separat planavgift i samband med bygglovsprövningen.	Säljaren förbinder sig att inte ta ut någon separat planavgift i samband med bygglovsprövningen.			Om bolaget fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal friskrivs bolaget från planavgift för den bebyggelse som skall ske på fastigheten enligt den DP som avtalet avser.	Då exploatören fullgjorts sin betalningsskyldighet av plankostnader befrias exploatören från planavgift i samband med bygglov under DP-genomförandetid vid skriftligt åberopande av detta avtal.
Plankostnad				Kommunen ansvarar för upprättande av DP med tillhörande utredningar. Exploatören skall betala (12000/14500 max BTA i DP) av kostnaderna för planarbetet (Otydligt vad 12 000 är, kronor?). Ersättningen skall betalas efter faktura från kommunen när DP är antagen.	I ersättning för plankostnader skall exploatören betala 275 000 kr. Plankostnaden skall erläggas i samband med att bygglov söks för att utnyttja erhållen bygggrätt alternativt den tidigare tidpunkt då föreningen överlåter fastigheten Runäng 1, till ny ägare. Det angivna beloppet skall följa förändringar i konsumentprisindex från den dag då DP enligt ovan vinner laga kraft.	*Bolaget skall betala alla kostnader för plan, utredningar, kontroll, besiktningar, anslutningsavgifter och de exploateringsåtgärder som föranleds av byggnationen. *Bolaget skall erlagga återstående plan och administrationskostnad, 45 000 kr, i samband med att DP vinner laga kraft enligt tidigare avtal där även bolaget inbetalat 200 000 kr i förskott. (245 000 kr) *I kostnaden ingår ersättning för mark & exploateringskostnader vad avser handläggning, det delbeloppet uppgår till 50 000 kr. *Inbetalning skall göras på kommunens bankgirokonto senast 2 veckor efter det att DP vunnit laga kraft. Om avtalet belopp inte erläggs vid angiven punkt skall ränta enligt 6 § räntelagen utgå.	Exploatören skall enligt upprättat samarbetsavtal betala staden för dess plankostnader avseende Matildeberg 4 med totalt 410 000 kr av vilka en delbetalning om 245 000 kr har erlagts i samband med samarbetsavtalet tecknande. Resterande plankostnader om 164 000 kr skall erläggas senast 4 veckor efter det att DP vunnit laga kraft. Vid för sen betalning erläggs dröjsmålsränta på obetalt belopp enligt vid betalningstillfället gällande räntelag för tid från sista betalningsdag till dess betalning sker.
Bygglovsavgift				Bygglovsavgift erläggs enligt gällande taxa med avdrag för planavgift.	Bygglovsavgift erläggs enligt gällande taxa.		

Genomförandeavtal – Innehåll och reglering av avtal

Giltighet (beroende av att DP antas, alternativt vinna laga kraft)							
	Detaljplan vunnit laga kraft	Hänvisar inte till DP eller att en DP ska vinna laga kraft. Står däremot på plankartan att den vunnit laga kraft 2005-09-27.	DP måste vinna laga kraft före 2009-12-31	Detta avtal förutsätter att DP för Kv. Chauffören 4-6 antas av KF i kommunen genom beslut senast 2008-12-31 som därefter vinner laga kraft.	Detta avtal förutsätter att det DP- förslag som ligger till grund för detta avtal antas av KF i kommunen genom beslut senast 2006-07-01 som därefter vinner laga kraft.	Detta avtal är förfallet om inte dels DP Katrineberg 2 m fl. vinner laga kraft i huvudsaklig omfattning enligt upprättat förslag.	*Detta avtal är förfallet om inte dels DP för Matildeberg 4 m fl. (Krokslätts Parkgata) antas av KF i staden i huvudsaklig omfattning enligt upprättat förslag senast 2009-12-31.
	Fullmäktige antar avtal	Detta avtal gäller endast under förutsättningar att det godkänns av kommunfullmäktige före 2007-06-30		Detta avtal förutsätter att: Detta exploateringsavtalet godkänns av KF genom beslut senast 2008-12-31.	*Detta avtal förutsätter att detta exploateringsavtal godkänns av KF i kommunen genom beslut senast 2006-07-01. *När avtalet vunnit laga kraft, under förutsättningen att exploatören förvärvar fastigheten Magasinet 3. så övertar Exploatören Folkets Hus UPA ansvar gentemot Kommunen, i enlighet med exploateringsavtal undertecknat 2005-11-16.	*Detta avtal gäller under förutsättning att exploateringsavtal upprättas mellan det andra bolaget och kommunen. *Detta avtal är förfallet om inte dels avtalet godkänns av KF i kommunen före 2008-03-30.	*Detta avtal är förfallet om inte dels avtalet godkänns av KF i staden före 2009-12-31.
	Övrigt					Detta avtal gäller under förutsättning att exploateringsavtal upprättas mellan det andra bolaget och kommunen.	
Återgång				Skulle avtalet inte vinna giltighet beroende på att en eller båda punkterna ovan inte uppfyllt har parterna inte några skadeståndskrav gentemot varandra vad avser detta avtal.	Skulle avtalet inte vinna giltighet beroende på att en eller båda punkterna ovan inte uppfylls har parterna inte några skadeståndskrav gentemot varandra vad avser detta avtal.	*Om parternas gemensamma målsättning enligt detta exploateringsavtal ej kan infrias på grund av hinder i planfrågan, varöver parterna ej kan råda, skall parterna respektive åtagande och kostnadsansvar enligt avtalet ej äga giltighet. Parterna skall i sådant fall var för sig svara för sina respektive nedlagda kostnader utan anspråk på motparten och handpenningen skall återgå. Om bolaget på eget initiativ avbryter projektet skall köparna dock även svara för kommunens nedlagda kostnader. *Skulle bolaget brista i rätta fullgörandet av betalningen enligt ovan äger kommunen häva köpet och behålla erlagd handpenning såsom skadestånd.	*Skulle ny DP för Matildeberg 4 m fl. ej komma till stånd med beslut som vinner laga kraft av anledning som är utanför exploatörens kontroll skall staden innehålla den del av plankostnaden om 246 000 kr som exploatören betalat i förskott. I övrigt ska parterna svara för sina respektive nedlagd kostnader utan ersättningsanspråk på motpart. *Om exploatören på eget initiativ avbryter projektet skall exploatören dessutom, till staden betala resterande plankostnader om 164 000 kr.

Marköverlåtelse (åt båda håll)		Säljaren överlåter och försäljer till exploatören fastigheten Måsen 7, vilken har en areal om 4947 kvm.	Säljaren överlåter och försäljer till exploatören området av fastigheten Halvorstorp 2:6. Området är omkring 0,7 ha.	Kommunen överlåter de delar av Tveten 1:1 till exploatören.	*Kommunen överlåter de delarna av Kastellgården 1:284, ..., till föreningen. * Föreningen överlåter de delar av Runäng 1, ..., till kommunen.	Kommunen överlåter på bolaget fastigheten Mölndal Katrineberg 3.	*Fastighetsägaren överlåter till kommunen två områden av fastigheten Matildeberg 4, omfattande ca 116 respektive ca 72 kvm. Marken skall enligt DP utgöra allmän plats (gata och gc-väg) och genom fastighetsreglering överföras till stadens fastighet Krockslätt 1:119. Överlåtelsen sker utan ersättning.
	Civilrättsligt giltigt vid påskrift (oberoende av tillträde och betalning)	kriterierna enligt JB uppfylls. Köpebrev ska upprättas.	kriterierna enligt JB uppfylls. Köpebrev ska upprättas	Kriterierna enligt JB uppfylls	Kriterier enligt JB uppfylls	Kriterierna enligt JB uppfylls	Finns inget köp (Överlåtelse av allmän platsmark till kommunen sker utan ersättning)
"Friskrivningar"		Fastighet överläts fri från inskrivningar och pantbrev och i det skick den har på tillträdesdagen.	Det överläts fritt från inskrivningar och pantbrev, förutom ledningsrätten ovan.			Området överläts fritt från penninginteckningar. Kommunen svarar för och bekostar det till bolaget överlätna områdets befriande från nyttjanderätter, servitut eller annan rätt utöver det som framgår av fastighetsboken i den mån dessa utgör hinder för den planerade exploateringen.	
	Friskrivning mot brister/ fel i fastigheten	Exploatören har haft tillfälle att inspektera fastighet och äger ej rätt att påtala brister eller fel som därvid borde ha upptäckts	Exploatören har haft tillfälle att inspektera området och äger ej rätt att påtala brister eller fel som därvid borde ha upptäckts.			Bolaget som har haft möjlighet att noggrant besiktiga området, avstår med bindande verkan från all anspråk på grund av fel och brister såväl nu kända som ev. dolda sådana.	Marken överläts i befintligt skick.
Ev. frågor runt återgång av marköverlåtelse (max 2 år + söka fastighetsbildning inom 6 månader)							
Köpeskillning							
	Köpeskillning	Som ersättning för Måsen 7 erlägger Exploatören till säljaren 945 000kr.	Som ersättning för markområdet och som bidrag till utbyggnad av allmänna platser erlägger exploatören till säljaren 1 330 000 kronor.	Exploatören skall betala 2 350 000 kr i ersättning för markområdet.	I mellanskillnad för marken erlägger föreningen 10 000 kr. Ersättningen erlägges när fastighetsbildningsförrättningen vunnit laga kraft.	Bolaget skall för förvärd mark till kommunen erlägga 9 550 000 kronor. Storleken på markersättningen är baserad på förutsatt utnyttjad byggrätt och marknadspris.	Finns inget köp (Överlåtelse av allmän platsmark till kommunen sker utan ersättning)

Genomförandeavtal – Innehåll och reglering av avtal

	Handpenning,	Då avtalet undertecknats av parterna sänds faktura på handpenning om 95 000 kr till exploatören som äger tillträda fastigheten i den omfattning som behövs för att kunna utföra undersökningar och markarbeten.	Handpenning för markområdet vid kontraktens undertecknande 50 000 kr.			Den ovan angivna köpeskillingen skall erläggas med 950 000 kronor i handpenning senast 2 veckor efter att bolaget tecknat detta avtal.	
	Lagfartskostnader och inteckningar	Exploatören ansöker om lagfart och betalar erforderliga lagfartskostnader. Lagfart får således inte sökas på detta köpes- och exploateringsavtal.	Lagfart får således inte sökas på detta köpe- och exploateringsavtal.				
	Tilläggsköpeskillning	* När grundarbeten utförts sänds faktura för resterande köpeskillning. Då denna betalas returneras underskrivet köpebrev. *850 000 kr? (945-95)	Slutbetalning av markområdet senast 2010-07-01 780 000 kr och ersättning för arbeten 500 000. Totalt 1 280 000 kr. Köpebrev för hela summan upprättas då slutbetalning erlagts.			Resterande del av köpeskillingen, 8 600 000 kronor skall inbetalas till kommunen senast på tillträdesdagen. Vid för sen betalning erläggs dröjsmålsränta på obetalt belopp enligt vid betalningstillfället gällande räntelag för tid från sista betalningsdagen/ tillträdesdagen till dess att betalning sker.	
Tillträde		Handpenning = Tillträde för geotekniska undersökningar Exploatören äger tillträde till fastigheten i omfattning som behövs (otydligt)		Exploatörens tillträde sker när beslut om nedanstående fastighetsbildning vunnit laga kraft. Exploatören har rätt att tillträda markområdet tidigare om det behövs för att anlägga fördröjningsmagasin för dagvatten.	Tillträde sker när beslut om nedstående fastighetsbildning vunnit laga kraft.	*Tillträde till överförd mark sker en månad efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. *Åganderätten till tomten övergår till bolaget först när köpeskillingen till fullo erlagts.	Tillträde till området sker när detta avtal blivit giltigt enligt punkt D.6. (Stadens godkännande)
Inteckningar, ledningsrätt, servitut m.m.			Bildande av ledningsrätt för befintliga VA				Rättighet för överskjutande huskropp över allmän plats på fastigheten Krokslätt 1:119, längs delar av Gärdesgatan, skall säkerställas med servitut till förmån för Matildeberg 4. Servitutet skall gälla från 3,5 meter höjd ovan mark och max 0,5 meter in på kommunens fastighet Krokslätt 1:119.

Fastighetsbildning			Säljaren har ansökt om avstyckning samt bildande av ledningsrätt för befintliga vatten- och avloppsledningar.	* Ovanstående förvärv skall genomföras genom fastighetsreglering och regleras till fastigheten Chauffören 4, eller annan lämplig fastighet, som ägs av exploatören. * Detta avtal utgör samtidigt en ansökan om lantmäteriförrättning för att genomföra ovanstående fastighetsbildning. Kommunen svarar för ansökan om fastighetsbildning och exploatören biträder ansökan genom undertecknad av detta avtal. Exploatören betalar förrättningskostnader.	* Parternas förvärv skall genomföras genom fastighetsreglering. * Kommunen ansöker om bildandet av GA- anläggningarna. Kostnaderna för bildande fördelas, mellan berörda parter efter skälig och rättvis grund, vid lantmäteriförrättningen. * Detta avtal utgör samtidigt en ansökan om lantmäteriförrättning för att genomföra ovanstående fastighetsbildning. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och föreningen biträder ansökan genom undertecknandet av detta avtal. Parterna delar på förrättningskostnaderna.	* Bolaget skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av DP så snart detta avtal undertecknats av båda parterna och DP vunnit laga kraft. * Bolaget skall tillsammans med annat bolag ansöka och bekosta erforderlig förrättning för bildandet av GA- anläggning avseende gemensam parkering för fastigheterna Katrineberg 2, Forellen 1 samt bolagets nybildade fastighet.	* Fastighetsägaren skall, till lantmäterimyndigheten i kommunen ansöka om och bekosta upphävandet av Matildeberg ga:1 samt ansöka om erforderlig fastighetsbildning avseende till kommunens överlåten mark och bildande av servitut för överskjutande huskropp. Ansökan om upphävande av GA- anläggningen Matildeberg ga:1 biträdes av ägaren till Leoparden 5 genom undertecknande av detta avtal. Ansökan om ovanstående åtgärder skall inkomma till lantmäterimyndigheten i kommunen senast 6 månader efter detta avtals tecknande.
Områdets skick (svårt att friskriva sig som kommun)							
	Befintligt skick	..skick den har på tillträdesdagen				Området, som är obebyggt, överläts i befintligt skick.	Marken överläts i befintligt skick.
Bostadsbebyggelse och upplåtelseformer		Fastigheten Måsen 7, skall omvandlas till ett för bostadsändamål färdigt och väl fungerande område. Upplåtelseform ska vara bostadsrätt	Kv. Trädgården skall omvandlas till ett för bostadsändamål färdigt och väl fungerande och hållbart område.	Exploatören skall inom sina fastigheter uppföra byggnader innehållande i huvudsak bostäder. De ytterligare detaljundersökningar, utredningar, besiktningar mm utöver vad som utförts i detaljplanarbetet och som erfordras för byggnationens genomförande svarar exploatören för.	* Kommunen har upprättat förslag till DP för Kv. Magasinet m fl. i syfte att kunna komplettera centrum med nya bostäder och anläggandet av ett torg. * I de fall föreningen bebygger fastigheten med bostadslägenheter och upplåter dessa med hyresrätt kan exploateringsbidraget av bostadspolitisk hänsyn komma att reduceras. Blir detta aktuellt skall särskilt avtal träffas härom. * Föreningen har möjlighet att inom fastighet uppföra byggnader innehållande bostäder och centrumanläggningar.	Exploatering av bostäder inom exploateringsområdet skall genomföras i den omfattning som DP medger. Byggnaderna skall i princip utföras i enlighet med skisser, med aktualiseringsdatum 2006-07-05, och hålla en god arkitektonisk klass.	Exploatören har för avsikt att, i enlighet med DP, inom sin kvartermark låta uppföra ca 130 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

Säkerhet				Exploatören skall lämna säkerhet i form av bank- eller försäkringsgaranti på 7 102 200 kr (70 % av 10 146 000 kr "exploateringsbidrag") till kommunen. Säkerheten skall återlämnas när ersättningen har erlagts. Säkerheten skall lämnas till kommunen senast 30 dagar efter att DP har vunnit laga kraft.			*För rätta fullgörande av exploatörens åtagande enligt avtal ska exploatören till staden överlämna en bankgaranti eller annan säkerhet som kommunen godkänner, på 1 600 000 kr. Denna bankgaranti eller annan säkerhet skall vara staden tillhanda innan detta avtal godkänns i KF. Bankgarantin eller annan säkerhet skall återlämnas efter godkänd slutbesiktning av åtgärder som skall bekostas av exploatören. (se bestämmelser inom DP)
Mark, miljö och arkeologi							
	Markförhållanden	Säljaren har inte annat än översiktligt, i samband med DP-arbetet, undersökt områdets grundförhållanden. Köparen erinras därför om vikten av att låta utföra en noggrann undersökning av grundförhållanden innan fastigheten bebyggs.	Exploatören erinras om vikten av att låta utföra en noggrann undersökning av grundförhållanden innan fastigheten bebyggs.		De ytterligare DP-undersökningar, utredningar, besiktningar mm utöver vad som utförts i DP- arbetet och som erfordras för byggnationens genomförande svarar föreningen för i samband med byggnation.		
	Kommunens/säljarens uppgifter om ev. markföroreningar om miljöteknisk markutredning gjorts t.ex. MIFO, länsstyrelsens register	Geotekniska förhållande framgår av undersökningar gjorda av geo-gruppen. Miljötekniska förhållanden framgår av undersökningar av Sweco Viak	Synlig asfaltsbeläggning utmed områdets östra gräns innehåller så låga halter farliga ämnen att den kan återanvändas eller deponeras som icke farligt avfall.				
	Kommunens ev. åtaganden att bekosta miljöteknisk markutredning inom exploateringsområdet.					Om markområdets saneringskostnader för bostadsbebyggelse överstiger 200 000 kronor skall bolaget till kommunen senast inom 3 månader från och med tillträdet meddela kommunen om detta och därvid äger bolaget rätt att få nedsättning av priset med den saneringskostnad som överstiger 200 000 kronor.	

	Ev. hävningsrätt för kommunen om föroreningar påträffas och saneringskostnader blir för höga.						
	Skador på mark och anläggningar				*Föreningen är medveten om att särskilda åtgärder på ny bebyggelse, för att minimera konsekvenserna vid eventuell olycka med farligt gods samt för att minimera bullerstörningar, föreskrivs i DP.		
	Sanering					Bolaget skall själv bekosta sanering av allmänvanliga markföroreningar på förvärd mark upp till ett belopp om 200 000 kronor. Om markområdets saneringskostnader för bostadsbebyggelse överstiger 200 000 kronor skall bolaget till kommunen senast inom 3 månader från och med tillträdet meddela kommunen om detta och därvid äger bolaget rätt att få nedsättning av priset med den saneringskostnad som överstiger 200 000 kronor.	Exploatören ansvarar för att eventuella markföroreningar över gällande riktvärden saneras till den nivå som krävs av tillsynsmyndigheten för den markanvändning som DP medger. Vidare skall eventuell förorenat byggmaterial i befintliga byggnader hanteras enligt gällande lagstiftning i samband med rivning. *Ansvarar även för ev. markföroreningar över gällande riktvärden saneras till den nivå som krävs för tillsynsmyndigheten. Ev. förorenat byggmaterial i befintliga byggnader hanteras enligt gällande lagstiftning i samband med rivning.

Övriga upplysningar		I marken kan det finnas lämningar av gamla ledningar och fundament mm från växthusverksamheten.	I marken kan det finnas lämningar från handelsträdgården så som gamla ledningar och fundament mm. Sådana får rivas och transporteras bort genom köparens försorg.	Parterna är överens om att byggnationen skall genomföras med en ekologisk grundsyn enligt kommunen övergripande hållbarhetsmål samt Sverige nationella miljömål. En miljöplan utarbetas av exploatören och skall ange på vilket sätt exploatören avser att anpassa byggteknik, materialval mm så att de övergripande målen/ riktlinjerna efterföljs.	Parterna är överens om att byggnationen skall genomföras med en ekologisk grundsyn enligt kommunen övergripande hållbarhetsmål samt Sverige nationella miljömål. En miljöplan utarbetas av exploatören och skall ange på vilket sätt exploatören avser att anpassa byggteknik, materialval mm så att de övergripande målen/ riktlinjerna efterföljs.	<p>*Bolaget ska undersöka om ev. befintliga el- och teleledning och andra underjordiska ledningar som passerar genom området. Flyttning av ledningar som utgör hinder för exploateringen som då exploatören står för.</p> <p>*I övrigt gäller för överlåtelsen vad i 4 kapitlet jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp av fast egendom.</p> <p>*Det åligger bolaget att självt förvissa sig om grundförhållandena och utföra och bekosta de undersökningar och markåtgärder som kan anses erforderliga.</p> <p>* Kommunen är ej skyldig att delta i kostnaden för anordnande och underhåll av hägnad eller mur i bolaget blivande kvartersgränser.</p>	<p>* Kommunen är ej skyldig att delta i kostnaden för anordnande och underhåll av hägnad eller mur i bolaget blivande kvartersgränser.</p> <p>*Exploatören skall själva svara för grundundersökning i sådan omfattning att det kan konstateras att marken är lämplig för planerad bebyggelse samt för de grundförstärknings- och andra markåtgärder som erfordras för sin byggnation.</p>
---------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Åtgärder under byggtid</p>	<p>* Under byggnationen av området åligger det exploatören att tillse att arbetet medför så små störningar som möjligt för kringliggande bebyggelse i området.</p> <p>* Arbete i samband med byggnationen som orsakar störande buller för boende i intilliggande fastigheter får endast undantagsvis förekomma mellan kl. 22 och 06 och då i samråd med miljöförvaltningen. Vid torr väderlek åligger det exploatören att utföra erforderlig dammbildning av arbetsplatsen i syfte att minska störning för omkringliggande bebyggelse. Vid etablering i området skall kontakt tas med tekniska förvaltningen för montering av byggvattenmätare under byggtiden. Exploatören svarar för att ansöka om erforderliga tillstånd för de arbeten som ska utföras.</p>	<p>* Under byggnationen av området åligger det exploatören att tillse att arbetet medför så små störningar som möjligt för kringliggande bebyggelse i området.</p> <p>* Arbete i samband med byggnationen som orsakar störande buller för boende i intilliggande fastigheter får endast undantagsvis förekomma mellan kl. 22 och 06 och då i samråd med miljöförvaltningen. Vid torr väderlek åligger det exploatören att utföra erforderlig dammbildning av arbetsplatsen i syfte att minska störning för omkringliggande bebyggelse. Vid etablering i området skall kontakt tas med tekniska förvaltningen för montering av byggvattenmätare under byggtiden. Exploatören svarar för att ansöka om erforderliga tillstånd för de arbeten som ska utföras.</p>	<p>Exploatören skall, vid exploatering av kvartersmark inom DP, ska iaktta aktsam så att skador undviks på befintliga gator och övriga närliggande anläggningar. Skador som uppkommer på befintliga anläggningar utanför exploatörens tomtmark skall återställas av exploatören till den del skadan uppkommit till följd av exploatören eller dennes entreprenörs verksamhet. Det åligger exploatören att undvika lerspill och dylikt som uppkommer vid transporter till och från området i samband med byggnationen. Det åligger exploatören att iförekommande fall kalla berörda till syn av befintliga anläggningar före och efter genomförd byggnation. Upplag eller uppställning av bodar mm får inte ske utanför exploatörens kvartersmark utan skriftligt medgivande</p> <p>från kommunen eller annan markägare.</p>	<p>* Exploatören skall, vid exploatering av fastigheten, iaktta aktsamt så att skador undviks på befintliga gator och övriga närliggande anläggningar. Skador som uppkommer på befintliga anläggningar utanför föreningens tomtmark skall återställas av föreningen till den del skadan uppkommit till följd av föreningens eller dennes entreprenörs verksamhet.</p> <p>* Det åligger föreningen att undvika lerspill o dyl. som uppkommer vid transport till och från området i samband med byggnation.</p> <p>* Det åligger föreningen att i kommande fall kalla berörda till syn av befintliga anläggningar före och efter genomförd byggnation. Upplag eller uppställning av bodar mm får inte ske utanför föreningens kvartersmark utan skriftligt medgivande från kommunen eller annan markägare.</p>	<p>*Trafiken till den angränsande bebyggelsen på Katrinebergsgatan och Norra Nedanvägsgatan skall kunna ske på ett tillfredsställande sätt under byggnadstiden. Inskränkningar i befintlig standard får göras endast efter samråd med kommunens gatukontor.</p> <p>*Besiktning av befintliga gator, gc-vägar, ledningar, grönytor m.m. skall påkallas hos kommunens gatukontor före igångsättande. Om detta ej iakttas skall bolaget till kommunen erlægga ett vitebelopp på 10 000 kr</p> <p>*Skador på mark eller anläggningar inom och utanför exploateringsområdet skall ersättas av bolaget i den mån skadan uppkommit till följd av bolaget eller deras entreprenörs verksamhet inom exploateringsområdet. * Utan kommunens medgivande äger inte bolaget rätt att utföra schaktningsarbeten eller dylikt utanför exploateringsområdet. Det åligger bolaget att rensa ovan nämnda ytor från lerspill och dylikt som uppkommer</p> <p>vid transport till och från exploateringsområdet.</p>	<p>*Trafiken på angränsande gator och gångvägar samt till angränsande befintlig bebyggelse skall kunna ske på ett tillfredsställande sätt under tid för rivning, markarbete och byggnation. Inskränkningar i befintlig standard får göras endast efter samråd med stadens gatukontor.</p> <p>*Besiktning av befintliga gator, gc-vägar, ledningar, grönytor m.m. skall påkallas hos kommunens gatukontor före igångsättande. Om detta ej iakttas skall bolaget till kommunen erlægga ett vitebelopp på 100 000 kr.</p> <p>*Skador på mark eller anläggningar inom och utanför exploateringsområdet skall ersättas av bolaget i den mån skadan uppkommit till följd av bolaget eller deras entreprenörs verksamhet inom exploateringsområdet. *Mark utanför exploateringsområdet får inte utan särskilt avtal med kommunen gatukontor nyttjas som upplags- eller uppställningsplats.</p>
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Upplag					<p>*Mark utanför exploateringsområdet får inte utan särskilt avtal med kommunen gatukontor nyttjas som upplags- eller uppställningsplats. *Kommunens mark utanför exploateringsområdet får inte utan särskilt avtal med kommunens gatukontor nyttjas som upplags eller uppställningsplats.</p>	
Tidsplan						<p>Om bolaget inte inom 12 månader från för genomförandet av DP erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft påbörjat byggnadsarbete inom ny fastighet, vilken bildas av Katrineberg 2 och hela Katrineberg 3, skall bolaget till kommunen erlægga ett vite om 500 000 kronor. Sådana byggnadsarbeten skall ha föregåtts av att bolaget ansökt och erhållit bygglov och övriga erforderliga tillstånd. * Komplettering av anläggningar på kvartersmark skall utföras och bekostas av bolaget i takt med att byggnationen av bostädet på exploateringsområdet färdigställs.</p>	
	Försening		Kommunen kan medge en skälig tidsförlängning vid förseningar av skäl som kan godtas av kommun. Parterna skall då träffa ett skriftligt avtal om den nya tidfristen				
Twister		Twist mellan säljaren och exploatören med anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.	Twist mellan säljaren och exploatören med anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.	Twist i anledning av detta avtal skall, om parterna inte överenskommer om annat, hänskjutas till avgörande vid allmän domstol.	Twist i anledning av detta avtal skall, om parterna inte överenskommer om annat, hänskjutas till avgörande vid allmän domstol.		
Sanktion							
	Förpliktelse						

	Vad händer om förpliktelsen inte följs?					*Betalas inte köpeskillingen innan tillträdesdagen erläggs dröjsmålsränta på obetalt belopp enligt vid betalningstillfället enl. räntelag. *Betalas inte plan- och administrationskostnaderna senast två veckor efter att DP vunnit laga kraft skall ränta enligt 6 § Räntelagen utgå.	Exploatören ska erlagga vitesbelopp på 100 000 kr om iakttagelse av ansvar och framkomligheter under pågående arbeten inte följs enligt avtal. (C7) Vid för sen betalning av plankostnader erläggs dröjsmålsränt på obetalt belopp enligt Räntelag.
	Vite vid försening? Skälighet					*Besiktning av befintliga gator, gc-vägar, ledningar, grönytor m.m. skall påkallas hos kommunens gatukontor före igångsättande. Om detta ej iakttas skall bolaget till kommunen erlagga ett vitebelopp på 10 000 kr (lågt?!)	*Besiktning av befintliga gator, gc-vägar, ledningar, grönytor m.m. skall påkallas hos kommunens gatukontor före igångsättande. Om detta ej iakttas skall bolaget till kommunen erlagga ett vitebelopp på 100 000 kr.
	Tilläggsköpeskillning						
Överlåtelse av avtal/ mark till ny exploatör (<i>Överlåtelse av exploatörens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal kräver kommunens skriftliga samtycke</i>)		Detta avtal får inte av exploatören överlåtas på annan utan säljarens skriftliga medgivande. Då projektet färdigställts är avsikten att exploatören överlåter det hela till en nybildad bostadsrättsförening.	Detta avtal får inte av exploatören överlåtas på annan utan säljarens skriftliga medgivande. Exploatören äger rätt att transportera markköpet på den bostadsrättsförening som ska handha bostadsförvaltningen.	Detta avtal får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av kommunstyrelsen i kommunen.	Detta avtal får inte helt eller delvis överlåtas på annan förrän kommunen bedömt och godkänt köparens förmåga att fullfölja avtalet.	Detta avtal får ej utan kommunens medgivande överlåtas på annan förutom överlåtelse till av de andra bolagets helägt dotterbolag eller av de andra bolagets ägd bostadsrättsförening. Sker sådant överlåtelse skall dock bolaget fullfölja sina åtagande enligt detta exploateringsavtal. * Vid överlåtelse av mark inom exploateringsområdet till annan än ovan nämnd ny ägare skall bolaget tillse att vad i detta avtal stadgas överförs på den nya ägaren.	Exploatören äger ej rätt att, utan stadens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal. Exploatören förbinder sig att, vid en medgiven överlåtelse av detta avtal, i överlåtelsehandlingarna förbinda sig att fullgöra exploatörens åtaganden och skyldigheter genemot staden enligt detta avtal.
Utfästelse				Ett servitut skall bildas till förmån för kommunens fastighet Tveten 1.1 som belastar den del av exploatörens fastighet som är markerat med x i DP. Marken, och blivande trottoar anlagd av exploatören, skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Ingen särskild ersättning skall erläggas för detta servitut.			Rättighet för överskjutande huskropp över allmän plats på fastigheten Krockslett 1:119, längs delar av Gärdegatan, skall säkerställas med servitut till förmån för matildeberg 4. Servitut skall gälla från 3,5 meters höjd ovan mark och max 0,5 meter in på stadens fastighet Krockslett 1:119.

Svårvillkor

*Medlemmar i kommunens tomtkö ska få möjlighet att erbjudas bostad inom Måsen 7. Om intressenter inte finns i tomtkön fördelar Exploatören samtliga bostäder.
* Exploatören utför byggnation av husgrunder för hälften av bostäderna före 2007 -12 -31 skulle dessa förutsättningar ej vara uppfyllda är avtalet till alla delar förfallet och exploatören har inte rätt att kräva ersättning eller skadestånd.

Exploatören ska senast 2010-07-01 ha utfört husgrunder för två av de fyra bostadshusen som planeras. Skulle dessa förutsättningar ej vara uppfyllda är avtalet till alla delar förfallet exploatören har inte rätt att kräva ersättningar eller skadestånd.
* Exploatören ska bekosta åtgärder mot industribuller inom fastigheten Plastkannen 1. Arbetet består i att klä in en avlufts kanal på industribyggnadens sydvästra fasad för att uppnå naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller. Bygglov för bostäder inom Kv. Trädgården kan lämnas först när detta är åtgärdat.

Exploatören skall bekosta hastighetsdämpande åtgärder i vägbana med anledning av anslutande gc-väg samt för en befintlig återvinningsstation som ska ersättas med en ny större station i nytt läge med tillhörande tillfartsväg.

<p>Särkrav</p>		<p>* Exploatören har för avsikt att inom fastigheten bygga lågenergihus med solvärme vilka beräknas behöva ett värmebatteri med effekt omkring 1 kW. (Lågenergihus är ett särkrav enligt Attefall idag)</p>	<p>*Området ska bebyggas med fyra så kallade fyrbohus. *Det är angeläget att energiförbrukningen i nya hus är låg och att lämplig miljövänlig uppvärmning väljs.</p>		<p>*Ersättning förfaller till omedelbar betalning i det fall nybyggnation på fastigheten påbörjas eller så snart köparen erlagt köpeskilling och därmed blivit lagfaren ägare till fastigheten. Ovanstående belopp skall följa KPI från det datum DP vinner laga kraft till det datum ersättningen erläggs. *Föreningen förbinder sig att erbjuda kommunen förvärva fastigheten i det fall föreningen beslutar om försäljning av fastigheten. *Bostäder som tillskapas genom exploateringen skall i samband med byggnation förmedlas av bostadsbyrån i kommunen. Bostadsbyrån och föreningen skall teckna avtal i samband med att fastigheten skall exploateras. Om inte Bostadsbyrån anvisar köpare inom tid som överenskommes med föreningen äger föreningen rätt att själva förmedla dessa lägenheter. Föreningen har rätt att undanta en bostad för vaktmästare till fastigheten</p> <p>från det ovan nämnda avtalet. *Vid exploateringen av området skall till DP bifogat gestaltningsprogram följas. *Föreningens planerade bostäder/lokaler skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät, när fastigheten nyexploateras. *Föreningen skall i god tid innan försäljning och förmedling inför KF redovisa boendekostnader, standard samt på vilket sätt föreningen i sin utformning avser att uppfylla intentionerna i DP vad avser miljöanpassning.</p>		<p>Staden har att efter 5 år från DP vunnit laga kraft, rätt att omvärdera och skärpa energikraven vid bygglovsansökan. Vid lagändring som innebär krav på en lägre energiförbrukning än ovan angiven, skall lagen vara den styrande nivån. Bolaget kan i detta fall ej kräva ersättning från staden.</p>
----------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Begreppsförvirring						...skall kunna ske på ett tillfredställande sätt under byggnadstiden. (D5)	
Onödiga skrivningar		Överlåter och försäljer..	Överlåter och försäljer..				
VA		Exploateringsområdet ansluts till det Kommunala Va-nätet enligt nybyggnadskartans uppgifter. Anslutningen skall ske enligt vid anslutningstillfället beslutad Va-taxa.	Exploateringsområdet ansluts till Kommunala Va-nätet enligt befintlig anslutningspunkt vid nuvarande återvinningsgård vid Hedeängsvägen. Anslutningen skall ske enligt vid anslutningstillfället beslutad Va-taxa.	* Kommunen ansvarar för utbyggnad och skall vara huvudman för Va-anläggningar belägna inom allmän platsmark. *Exploatören erlägger anläggningsavgift för vatten och avlopp i enlighet med den taxa som gäller den dag anslutningen sker.	*Kommunen ansvarar för utbyggnad och skall vara huvudman för Va-anläggningar belägna inom allmän platsmark och u-område. *Föreningen erlägger anläggningsavgift för vatten och avlopp i enlighet med den taxa som gäller vid anslutningstillfället dvs när den nya byggrätten utnyttjas.	Bolaget påminns om skyldigheten att betala anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid debiteringstillfället gällande taxa för kommunens allmänna vatten och avloppsanläggningar.	*Staden skall förse området med förbindelsepunkt för vatten, avlopp och dagvatten enligt gällande lagstiftning. Exploatören skall betala anslutningsavgift till staden enligt gällande taxa.
Dagvattenlösning		Avledning av dagvatten från Måsen 7 delas upp enligt nedan för att den kommunala Va-nätet ej ska överbelastas. Sex hus ansluts till Konvaljestigen, sex hus ansluts till Floravägen, två hus till Östra Margaretha vägen.	Exploatören svarar för att utföra anordningar för fördröjning och infiltration av dagvattenflödena som genereras inom exploateringsfastigheten enligt anvisningar.	Kommunen skall anlägga ett fördröjningsmagasin som är dimensionerat för hela parkeringen. Exploatören skall på kvartersmark anlägga ett, eller flera, fördröjningsmagasin som är dimensionerat för hela kvarteret.		Avledande av såväl dagvatten från bolagets kvartersmark som naturligt dagvatten som ev. kommer in på kvartersmark från utanförliggande områden utförs av bolaget.	
El - och tele samt övriga ledningar						Bolaget skall undersöka om eventuella befintliga el- och teleledningarna och andra underjordiska ledningar passerar genom förvärvat markområde. Bolaget skall ombesörja erforderliga flyttningar av ledningar i den mån ledningarna utgör hinder för exploateringen inom förvärvat mark. Kommunen har till bolaget översänt ledningskartor avseende fjärrvärme, optokabelar, elledningar, gatubelysning, vatten och avlopp samt dagvattenledningar närbelägna till förvärvat mark.	

Parkering				Kommunen skall ansvara för utbyggnad av alla parkeringsplatser (ca 50 st.) i planområdets östra del. Projektering och utbyggnad skall ske i samråd med exploatören. * Parkeringsbehovet för boende inom kvarteret skall tillgodoses inom den egna fastigheten.	*Kommunen ansvarar för utbyggnad av de gator, gc-vägar, torg mm som i DP redovisas som allmän platsmark samt gemensamma parkeringsplatser. * Parkering för fastigheten anses vara löst genom att fastigheten tilldelas andelstal i de gemensamma parkeringsanläggningar som uppförs i enlighet med DP.	*Bolaget förbinder sig att lösa uppkommet p-behov, enligt av GF-konsult gjord parkeringsutredning, vilket är ett krav för bygglov. *Parterna och ett bolag skall gemensamt lösa uppkommet parkeringsbehov. Kommunens behov av parkering avser 32 st. platser för närliggande skolans lärarparkering. *Under byggnadstiden skall bolaget ombesörja ersättningsplatser för kommunens behov av platser, dvs 32 st. platser för närliggande skolans lärarparkering, fram till dess att ny parkering är anlagd inom DP-området.	*Bostadsbebyggelse på Matildeberg 4 enligt DP-förslaget förutsätter att befintlig GA-anläggning för parkeringsändamål Matildeberg ga:1 med Matildeberg 4 och Leoparden 5 som ingående fastigheter, upphävs. *Exploatören förbinder sig att bygga garageplan med parkeringsplatser motsvarande gällande parkeringsnorm avseende bostädet för denna del av kommunen, vilket är ett krav för bygglov. Parkeringsnormen för bostäder är förnärvarande 14 platser på 1 000 BTA.
Exploatören bebygger Allmän plats							
Övriga notiser		* Exploatören har beräknat produktionskostnader till omkring 26,2 miljoner kr i 26 år kostnadsnivå. Exploatören har beräknat boendekostnader efter en månadsavgift på 5500 kr om en kontantinsats på 500 000 kr erläggs för 103 kvm lägenhetsstorlek. * Om kommunal service ger form av sophämtning skall kunna ske vid varje hus ska tillfartsväg dimensioneras med hänsyn till en 12 m lastbil. Alt. Kan exploatören anlägga en gemensam plats eller byggnad vid gränsen mellan allmän plats och kvartersmark där hämtning av sopor kan ske. Utformning av platsens angöring ska ske i samråd med tekniska förvaltningen.	* Om kommunal service ger form av sophämtning skall kunna ske inom kvartersmark ska tillfartsväg dimensioneras med hänsyn till en tolv m lång lastbil. Om det är lämpligt kan exploatören anlägga en gemensam plats eller byggnad vid gränsen mellan allmän plats och kvartersmark där hämtning av sopor kan ske. *Utformning av platsens angöring ska ske i samråd med renhållningen. Rivning av befintlig asfalt inom planområdet utförs av exploatören. Inom den del av asfaltsytan som bli kommunal parkmark enl. DP ska exploatören planera ut mager matjord. Staden besår ytan med gräs.	* Ett av punkthusen skall ägas och förvaltas av fastighetsbolag. * 50 % av bostäderna som tillskapas genom exploateringen skall i första hand förmedlas av bostadsbyrån i enlighet med gällande avtal mellan bostadsbyrån och exploatören. * Exploatörens planerade bostäder/ lokaler skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät.	*Föreningen förbinder sig att delta i blivande GA - anläggningar i enlighet med de andelstal som lantmäterimyndigheten fastställer.	*Kommunstyrelsen uppdrog den 19 april 2005 åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ny DP för Katrineberg 2 m fl. samt att utarbeta samarbetsavtal avseende erforderliga utredningar och planarbete mellan bolaget och kommunen. *Avtalet ersätter inte tidigare samarbetsavtal. *Inkomster av området som avser tiden före tillträdesdagen tillfaller kommunen och för tiden därefter bolaget. Utgifter fördelas efter samma grunder. *För uppvärmning av huset skall bolaget använda sig av fjärrvärme i kombination med FTX- system alternativt i kombination med frånluftsvärmepump.	*Parterna skall, i god tid innan arbetet påbörjas, träffas för att överenskomma hur åtgärderna skall samordnas. *Staden medger rätt att i samband med utbyggnad av gata och annan allmän platsmark gränsande till kvartersmark anordna och bibehålla härför eventuellt erforderlig slänt på kvartersmark. *Exploatören är införstådd med att DP har en genomförandetid på 5 år. *Befintlig transformatorstation på Matildeberg 4 skall flyttas till nytt läge inom Leoparden 8. Exploatören skall beställa flyttning av transformatorstationen a) stadens energi samt stå för alla kostnader gentemot stadens energi som uppstår pga. flytten. Fastighetsägaren till Leoparden 8 godkänner ny placering av transformatorstationen och åtar sig att upprätta servitutsavtal med stadens energi vilket på sikt säkerställer placeringen. *Exploateringsområdet skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Kommunens energi

							och exploatören skall komma överens om anslutningsavgifter, fasta avgifter och energipris. Om exploatören och kommunens energi trots upprepade försök inte kan komma överens om villkoren för fjärrvärmeleverans sker medling med hjälp av fjärrvärmenämnden. Bolaget skall sträva efter att uppföra en energieffektiv byggnation.
Lagligt stöd:							
Bryter mot LOU							Hänvisar till "extern/utomstående värderare".
Bryter mot statsstödsreglerna							x
	Markanvisningstävling	Exploatören har deltagit i markanvisningstävling avseende fastigheten under våren 2006.					

	Externa/utomstående värderare						<p>*Exploatören bekostar anläggningarnas utförande inklusive projektering och upphandling med belopp motsvarande stadens faktiska kostnader. Staden vidarefakturerar exploatören löpande i takt med att kostnader uppstår. Kostnaderna för ovanstående åtgärder har stadens gatukontor preliminärt uppskattat till ca 1 600 000 kronor inkl. projektering och upphandling. *Alternativt kan åtgärderna ovan utföras och bekostas av exploatören. Detta förutsätter att anläggningarna byggs i enlighet med kommunens standard samt att staden godkänner de av exploatören framtagna bygghandlingarna. Vidare skall ett särskilt avtal tecknas mellan kommun och exploatören innan arbetet påbörjas. Detta avtal skall reglera utförande, besiktning, garantitid, gatukontorets ersättning för medverkan i projektering och byggande, stadens övertagande av anläggningarna mm. Om sådant avtal ej kan träffas gäller</p>
							<p>kommunens rätt att på exploatörens bekostnad projektera och upphandla arbetena enligt föregående stycke</p>
Bryter mot KL							
	Lokaliseringsprincipen						
	Likställighetsprincipen						
	Självkostnadsprincipen						
	Förmögenhetsskyddet						
Bryter mot PBL							
	Exploatörsparagraferna (PBL 6:3-5 + 6:8)		(beror på vart bidragen enl. 2.2 går till)				

	Upplåtelseform (PBL 4 kap.)	x Upplåtelseform ska vara bostadsrätt.					Exploatören har för avsikt att, i enlighet med DP, inom sin kvartersmark låta uppföra ca 130 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.
Bestämmelser utanför detaljplan			* I samband med slutbetalning för markområdet erlägger exploatören bidrag för att bygga ut cirkulationsplats vid tunhemsvägen. * Exploatören ska bekosta åtgärder mot industribuller inom fastigheten Plastkannan 1. Arbetet består i att klä in en avlufts kanal på industribyggnadens sydvästra fasad för att uppnå naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller. (Nämnt i Svärvillkor)	*Exploateringen medför också att det kommer att behövas åtgärder på trafikaneläggningar utanför planområdet. Exploatören skall för detta betala exploateringsbidrag om 10 146 000 kr till kommunen. * Exploatörens planerade bostäder/lokaler ligger i ett kvarter som angränsar till trävaruhus. För att tillförsäkra en hög säkerhet för de boende skall ett s.k.. automatiskt brandlarm installeras på trävaruhuset.			*En förutsättning för upprättande av denna DP är att exploatören skall ekonomiskt medverka till införskaffande av erforderlig mark i norra staden som krävs för utbyggnad av förskola enligt det behov som följer av bostadsexploateringen på Matildeberg 4. Därför skall exploatören lämna ett exploateringsbidrag till staden om 750 000 kr. Inbetalning skall ske till staden senast 4 veckor efter det att DP vunnit laga kraft. Vid för sen betalning erläggs dröjsmålsränta på obetalt belopp enligt vid betalningstillfället gällande räntelag för tid från sista betalningsdag till dess betalningen sker.
	Vem bekostar?		Exploatören				Exploatören
Fältarbete							
Ej färdigställt							Befintlig återvinningsstation ersätts med en ny större station i nytt läge med tillhörande tillfartsväg. (ej byggd)
Svårdefinierat							Svårt att tyda vad som var allmän plats respektive kvartersmark med servitutet på utbyggnaden.
Kvartersmark							
Allmän plats							
Parkering							
Lekplats							
Farthinder							Hastighetsdämpande åtgärder i vägbana, med anledning av anslutande gc-väg. (Finns inga hastighetsdämpande åtgärder i vägbana)

