# **Underlag för plankostnadsavtal**

Sveriges Kommuner och Regioner, september 2022

Underlag för plankostnadsavtal är framtaget av
Johan Sjöstrand, Olof Moberg och Åsa Wedmalm, SKR.

Publicerat på SKRs hemsida i september 2022.

Underlag för

# **Plankostnadsavtal**

För detaljplan … gällande … i … kommun

## **§1 Parterna**

Mellan (parten) med org.nr (organisationsnummer) nedan kallad byggherren, och (kommunen genom samhällsbyggnadsnämnd eller annan beslutande nämnd), nedan kallad nämnden har denna dag träffats följande planavtal med anledning av byggherrens förfrågan om upprättande/ändring av detaljplan för område vid (lokalisering) i (stadsdelen/kommundelen) i (kommun).

## **§ 2 Detaljplanens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggandet av (beskrivning av mål och syfte med detaljplanen, exempelvis bostäder eller skola).

Beskriv detaljplanens syfte och eventuella mål.

## **§ 3 Avtalets syfte**

Kommunfullmäktige har ÅÅÅÅ-MM-DD beslutat anta taxa för nämndens verksamhetsområde. Av taxan framgår att planavgift ska tas ut för kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner.

Avtalet syftar till att fastställa fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan.

Planen omfattar (område), fastigheterna (Planvik 1:1, Planvik 1:2 m.fl.)

Planarbetet inleds med ett (typ av förfarande) planförfarande.

Paragrafen reglerar avtalets syfte där det primära är fördelning av kostnader mellan parterna. I paragrafen kan kopplingar till taxor ske samt information om nämndens timkostnader om sådana finns. Notera att det inte är taxa för plankostnad som ska tas ut.

## **§ 4 Genomförandeavtal**

Andra avtal med nämnden som rör genomförandet av detaljplanen ska vara undertecknade av byggherren innan kommunen antar detaljplanen.

## **§ 5 Nämndens åtagande**

Nämnden tar fram grundkarta, fastighetsförteckning, planhandlingar samt svarar för detaljplanens formella handläggning fram till antagande.

Denna paragraf används för att specificera nämndens åtagande och kan utformas generellt enligt ovan alternativt mer detaljerat och specifikt.

## **§ 6 Byggherrens åtagande**

Byggherren tillgodoser att erforderliga utredningar som underlag för detaljplanen tas fram samt bekostar planarbetet, se vidare § 7-8.

Denna paragraf används precis som ovan, men för att specificera byggherrens åtagande och kan utformas generellt enligt ovan alternativt mer detaljerat och specifikt. Om byggherren ska ta fram planhandlingar kan det framgå här.

## **§ 7 Planavgift och betalningsvillkor**

Byggherren står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen och bekostar därmed bland annat upprättandet av planhandlingar, samtliga utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande, grundkarta, fastighetsförteckning och andra för detaljplanen nödvändiga åtgärder.

Nämnden äger rätt att fakturera upparbetade kostnader löpande månadsvis. Betalning sker mot faktura som ska betalas inom 30 dagar från fakturadatum.

För det fall fakturan inte betalas vid angiven tidpunkt ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå från förfallodagen och fram till dess att betalning sker.

Om byggherren fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal uttas ingen planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på (fastigheten/erna) enligt den detaljplan som avtalet avser.

Paragrafen kan vid behov specificeras med en lista kring vilka handlingar, utredningar etc. som byggherren ska ta fram.

Betalningsvillkoren är endast ett förslag och kan här justeras. Exempelvis kan upparbetade kostnader faktureras kvartalsvis/halvårsvis.

## **§ 8 Avbrytande av planarbete**

I de fall byggherren avbryter detaljplanearbetet är nämnden inte skyldig att återbetala fakturerad planavgift till byggherren. Nämnden har vidare rätt att fakturera byggherren för återstående upparbetade och utlagda/upplupna kostnader i enlighet med § 7.

Nämnden är inte skyldig att ersätta byggherren för nedlagda utredningskostnader eller andra kostnader med anledning av detta avtal.

Byggherren och nämnden har rätt att avbryta detaljplanearbetet. Byggherren är medveten om och bär risken för att detaljplanen inte antas eller vinner laga kraft.

Återbetalning av fakturerad planavgift skulle i vissa fall kunna bli aktuellt om Nämnden avbryter arbetet. Det är upp till kommunen om det ska finnas en möjlighet till återbetalning i det enskilda fallet.

## **§ 9 Äganderätt och nyttjanderätt**

Äganderätten och upphovsrätten till detaljplanen och därtill hörande dokumentation, utredningar och modeller samt digitalt material (nedan gemensamt ”Materialet”) tillkommer oinskränkt och exklusivt Kommunen. Kommunens ovan angivna rättighet innefattar bl. a att Kommunen äger rätt att sprida, publicera, framställa exemplar och göra de ändringar i materialet som Kommunen önskar. Kommunen äger även rätt att överlåta sina rättigheter enligt ovan till annan, exempelvis Lantmäteriet.

Stycket reglerar kommunens rättighet att nyttja sådant material som byggherren skickar till kommunen och som blir en del av detaljplanen. Formuleringen innebär att materialet kan överlåtas till annan.

Kommunen äger rätt att fritt disponera, publicera, kopiera och bearbeta från byggherren inkomna handlingar för utarbetande av detaljplanen. Kommunen får inte överlåta dessa handlingar utan endast tillgodogöra sig handlingarna på sådant sätt som anges.

Därutöver har Kommunen rätt att hantera inkomna och upprättade handlingar i enlighet med gällande bestämmelser avseende allmänna handlingars offentlighet och sekretess.

Detta följer av lag och fungerar endast som en upplysning till byggherren.

Digitalt kartmaterial och digitala modeller, som tagits fram av Kommunen, får Exploatören och dennes konsulter endast använda vid framtagande av denna detaljplan. Efter det att detalj­planen vunnit laga kraft skall nybyggnadskarta utgöra underlag för projektering och bygglov.

Stycket reglerar det kartmaterial som kommunen redan har upphovsrätt till men som Exploatören får tillgång till under processen. Exploatören får inte fritt använda det digitala kartmaterialet och digitala modeller efter det att detaljplanen tagits fram.

## **§ 10 Tidplan**

Parterna ska verka för att ta fram detaljplanen enligt den tidsplan som parterna är överens om.

Tidsplanen kan anges som bilaga och biläggas detta avtal.

Parterna ska verka för att gemensamt lösa de frågor som är föranledda av detaljplaneläggningen.

## **§ 11 Tvist**

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta planavtal och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av allmän svensk domstol.

## **§ 12 Förutsättningar för planarbete**

 Byggherren är medveten om att

* nämnden är skyldig att beakta såväl byggherrens intressen som allmänna och andra enskilda intressen vad gäller detaljplanens utformning och innehåll
* beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder och att samrådsresultatet kan innebära att planförslaget ändras eller att arbetet avbryts
* sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan
* att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelse, mark - och miljödomstol samt mark - och miljööverdomstol

Mot denna bakgrund har nämnden rätt att avbryta detaljplanearbetet eller ge det en annan inriktning än vad byggherren önskar. Nämnden har vidare, mot denna bakgrund, rätt att godkänna eller anta en detaljplan med ett annat innehåll än byggherren önskar.

## **§ 13 Överlåtelse av avtal**

Byggherren får inte överlåta detta avtal utan nämndens skriftliga medgivande.

## **§ 14 Bilagor**

Exempel på bilagor.

Bilaga 1 - Planområde

Bilaga 2 - Tidsplan

Antalet bilagor, deras innehåll och rubriker justeras efter det aktuella behovet

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Ort/datum

För nämnden För byggherren

................................................... ...................................................

Namn, titel Namn, titel