



Upplands Väsby
kommun

Styrdokument

Datum:
2021-01-28

Diarienummer:
KS/2021:65

Riktlinjer för exploateringsavtal

Kategori	Styrdokumentsuppgifter
Nivå	Kommungemensamt styrdokument
Antagen	Kommunfullmäktige den 19 april § 34
Reviderad	
Giltig till och med	Tillsvidare
Ansvarig ägare	Mark- och exploateringschef

Inledning

Upplands Väsby kommuns riktlinjer för exploateringsavtal beskriver rutiner och riktlinjer som är vägledande vid ingående av exploateringsavtal. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och handläggningsrutiner och gäller vid byggande för såväl bostads- som verksamhetsändamål.

Den 1 januari 2015 tillkom 39 – 42 §§ i plan- och bygglagens (SFS 2010:900) kapitel 6. De nya paragraferna reglerar bestämmelser om exploateringsavtal. I 6 kap. 39 § plan- och bygglagen står det att *kommuner som avser att ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, medfinansiering om kommunen avser avtala om sådan ersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.*

Eftersom Upplands Väsby kommun avser att ingå exploateringsavtal har kommunen beslutat att anta följande riktlinjer. Riktlinjerna gäller för både pågående och framtida exploateringsprojekt.

Syftet med kommunala riktlinjer för exploateringsavtal

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra för kommunens avtalsparter hur kommun arbetar med exploateringsavtal. Riktlinjerna syftar således till att tydliggöra för byggherrar och fastighetsägare vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer i exploateringsavtal.

Vad är ett exploateringsavtal?

I bestämmelsen i 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Avtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan kommun och byggherre/fastighetsägare när marken är privatägd. Nedan benämns kommunens motpart i exploateringsavtal Exploatören. Detta gäller oavsett om motparten ingår avtal med kommunen i egenskap av byggherre eller fastighetsägare.

I de fall exploatering sker på mark som ägs av kommunen tecknar kommunen istället *markaviseringsavtal* och *marköverlåtelseavtal* där villkor för genomförande och marköverlåtelser regleras. Upplands Väsby kommun har för dessa avtal tagit fram *Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal*.

Exploateringsavtal får avse åtaganden för Exploatören att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i Exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för Exploatören att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Ett exploateringsavtal får inte heller avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Tillämpning av exploateringsavtal

Vid detaljplanläggning av mark som kommunen inte äger tecknas exploateringsavtal mellan kommunen och Exploatören. Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Om kommunen bedömer att det är uppenbart onödigt behöver avtal inte ingås. Under detaljplanarbetet ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet behandlar i huvudsak ansvarsfrågor, kostnader för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, marköverlåtelse av allmänna platser och kvartersmark. Främst handlar det om mark för att tillgodose behovet av allmän platsmark och kommunens behov av mark för till exempel vård, utbildning, omsorg och annan kommunal service. Även övriga genomförandefrågor som kommunen finner lämpliga att reglera, till exempel bygglagistik och anslutning till det kommunala va-nätet hanteras i avtalet.

Exploateringsavtalet reglerar även utgifter för kommunens eget arbete samt alla utrednings- och projekteringskostnader som krävs för genomförandet av den framtagna detaljplanen. I exploateringsavtalet ska den preliminära tidplanen för utbyggnad av allmän platsmark framgå. Innehållet i exploateringsavtalet anpassas till varje enskilt fall för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kostnader för att ta fram en detaljplan över området regleras i ett särskilt plankostnadsavtal.

Exploateringsavtalet kan även reglera kostnads- och ansvarsfördelning i frågor som berör:

- Detaljplanen/Exploateringsområdets utbredning
- Tidigare avtal
- Gällande program eller riktlinjer
- Marköverlåtelser och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Tidplan och etappindelning för utbyggnad
- Krav på bebyggelseutformning
- Villkor under byggtiden/Genomförandet
- Administrativa kostnader, säkerhet
- Överlåtelse av avtalet

Ansvarsfördelning och kostnader

Kostnader och ansvar inom planområdet

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark. Exempel på sådana åtgärder är att utföra arkeologisk utredning eller undersökning, dagvattenhantering, utföra markförstärkning, marksanering, iordningställa

parkering, vidta bullerdämpande åtgärder och ansöka om nödvändiga tillstånd. Exploatören ska också ansvara för kommunens administrativa kostnader. Om det finns flera exploatörer inom samma exploateringsområde sker kostnadsfördelningen normalt enligt den andel av bruttoarean i kvadratmeter byggrätt som detaljplanen medger.

Detaljplaneläggning: Exploatören ansvarar för samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar. Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan exploatören och kontoret för samhällsbyggnad.

Gator och allmän platsmark: Exploatören bekostar projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. I exploateringsavtalet ska det framgå vem som bekostar och ansvarar för drift och underhåll. Där kommunen eller en samfällighet blir ansvarig för allmän platsmark ska exploatören överlåta eller upplåta marken utan ersättning.

Vatten och avlopp samt andra ledningar: Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur. Exploatören bekostar också dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp ska exploatören betala kostnader enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Utanför kommunens verksamhetsområde ska exploatören betala en kostnad som motsvarar den verkliga kostnaden för anslutning till det allmänna va-nätet.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplan: Exploatören ansvarar för och bekostar exempelvis utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning: Ifall ett gestaltungsprogram eller liknande finns eller tas fram vid detaljplaneringen och godkänns av kommunen ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa respektive bekosta programmet ligger hos exploatören.

Kostnader och ansvar utanför planområdet

Exploateringsavtalet kan även avse exploateringsersättning för ut- eller ombyggnad av sådan allmän plats, av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder, belägna utanför exploateringsområdet som är nödvändig för projektets genomförande. Det kan exempelvis handla om projektering och byggnation av huvudgator, gång- och cykelvägar och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen. Åtgärderna kan ha utförts före avtalets ingående. Exploatören betalar då en ersättning baserad på områdets totala byggrätt samt områdets totalkostnad för allmänna anläggningar. Exploatören ska även ekonomiskt bidra till sådan övergripande infrastruktur som är till nytta för hela kommunen, så kallade *primäranläggningar*. Exempel på primäranläggningar kan vara pendeltågsstationen och den angränsande bussterminalen. I detta fall ska Exploatören betala en fast ersättning per kvm byggrätt (BTA) som maximalt tillåts enligt detaljplanen. Primäranläggningar, dess kostnader och fördelning av exploateringsersättning framgår av kommunens *Riktlinjer för exploateringsersättning*.

Marköverlåtelse

Den mark som i detaljplanen avses vara allmän plats med kommunalt huvudmannskap ska med stöd av PBL överlåtas till kommunen utan ersättning. Kvartersmark för annat ändamål än

enskilt bebyggande och som ska överföras från exploatören till kommunen, ska ersättningen regleras enligt ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen. Detta innebär att hänsyn ska tas till den företagsnytta respektive företagsskada som kan uppkomma i och med detaljplanens genomförande. Ersättning för kvartersmark för enskilt bebyggande som enligt detaljplanen ska överföras från kommunen till exploatören ska bestämmas utifrån marknadsvärdet vid tillträdestidpunkten.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar med mera söks och bekostas av exploatören.

Handläggningsrutiner

När ett detaljplanearbete påbörjas startar kommunen också avtalsförhandlingar med syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa att detaljplanen genomförs. Arbetet med att upprätta och förhandla om exploateringsavtal pågår parallellt med detaljplanläggningen. Vanligtvis föregås exploateringsavtal av föravtal. Detta tecknas när detaljplanearbetet inleds och redovisar principerna för utbyggnad och finansiering av allmän plats. Under arbetet med detaljplanen ska det av planbeskrivningen och redovisningar under samrådet framgå om kommunen har för avsikt att ingå exploateringsavtal. I dessa ska avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av exploateringsavtalet redovisas. Innan detaljplanen antas ska förhandlingarna vara slutförda och exploateringsavtalet vara undertecknat av alla parter. Exploateringsavtalet ersätter då det tidigare föravtalet.

En viktig förutsättning för att detaljplanen ska antas är att exploateringsavtal ska vara tecknat och/eller beslutat av behöriga parter. Vid större ändringar av projektets omfattning under detaljplanläggningen kan också omfattningen av exploateringsavtalet komma att ändras.

Kommunens kontaktorgan och beslutanderätt

Upprättande av föravtal och exploateringsavtal hanteras av kontoret för samhällsbyggnad. Dessa avtal beslutas av kommunstyrelsen. Exploateringsavtalet ska även beslutas av kommunfullmäktige.

Säkerhet och eventuellt vite

I exploateringsavtalet ska avtalets genomförandetid och giltighet regleras. Kommunen kräver ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtaganden enligt exploateringsavtalet. Godtagbar säkerhet är bankgaranti, pantbrev med bästa rätt i fastigheten eller moderbolagsborgen.

Exploateringsavtalet kan även innehålla vitesförpliktelser i syfte att säkra exploatörens avtalsefterlevnad.

Överlåtelse av exploateringsavtal

Exploatören får inte överlåta exploateringsavtalet till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Som underlag till ett eventuellt godkännande ska exploatören överlämna

material som styrker överlåtelsen av marken och att de åtaganden som reglerats i exploateringsavtalet överförs till nästkommande ägare.

Avsteg från riktlinjerna

Dessa riktlinjer är vägledande. Kommunen förbehåller sig rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl och om så krävs för att på ett ändamålsenligt sätt säkra detaljplanens genomförande.