

Riktlinjer för exploateringsavtal i Danderyds kommun



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentnummer
KS 2023/0142	2024-02-19 § 19	Kommunfullmäktige	Mark- och planeringschef	DK 2024:6

Dokumentets syfte

Syftet med riktlinjer för exploateringsavtal är att öka förutsägbarheten för vad exploateringsavtalen kan komma att innehålla och hur formerna för förhandling kring sådana avtal ska gå till.

Dokumentet gäller för

Styrdokumentet gäller för berörda nämnder i Danderyds kommun.

Innehållsförteckning

Riktlinjer för exploateringsavtal	3
Utgångspunkter och mål	3
Begrepp i stadsbyggnadsprocessen	3
Avtal i stadsbyggnadsprocessen	4
Planavtal	4
Principöverenskommelse	5
Exploateringsavtal	5
Övriga punkter som regleras i exploateringsavtal:	6
Principer för kostnadsfördelning	6
Exploateringsbidrag	6
Marköverlåtelse	7
Kostnader övriga åtgärder	7
Utformning och standard på gator, vägar och annan platsmark	8
Säkerhet	8

Riktlinjer för exploateringsavtal

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen ska en kommun som avser teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan anta riktlinjer för sådana avtal.

Syftet med dessa riktlinjer är att öka förutsägbarheten för vad exploateringsavtal kan komma att innehålla. Detta skapar tydlighet, för fastighetsägare och aktörer i stadsbyggnadsprocessen, för vilka förutsättningar och krav som kommunen generellt har vid ingående av exploateringsavtal. Det gäller exempelvis grundläggande principer om detaljplanen berör allmän platsmark eller innebär komplicerade genomförandefrågor. Riktlinjerna beskriver även avtalsprocessen.

Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla exploateringsavtal.

Utgångspunkter och mål

Det är kommunen, genom sitt ansvar för planläggning, som beslutar om markens användning och bebyggelsens utformning. Upprättandet av en detaljplan regleras i plan- och bygglagen. Kommunens utgångspunkter vid upprättande av exploateringsavtal är följande:

- Kommunen tecknar ett planavtal med exploatören. Under planarbetets gång pågår samtidigt arbetet med att ta fram exploateringsavtal. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av exploateringsavtal, vilket ska ske innan beslut fattas om antagande av detaljplanen.
- Danderyds kommun ska ingå exploateringsavtal för utveckling av den mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerhetsställa genomförandet av en detaljplan.
- Exploatören ska bekosta om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av en detaljplan. Kommunens och exploatörens gemensamma mål samt ansvarsfördelning för kostnader och genomförandet av detaljplanen ska regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet får avse ersättning för åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.
- Kommunen ska följa översiktsplanen som stöd för att genomföra detaljplanerna.

Begrepp i stadsbyggnadsprocessen

Exploatör är benämningen på en byggherre, byggaktör eller en fastighetsägare med vilken kommunen ingått, eller avser ingå, *exploateringsavtal*.

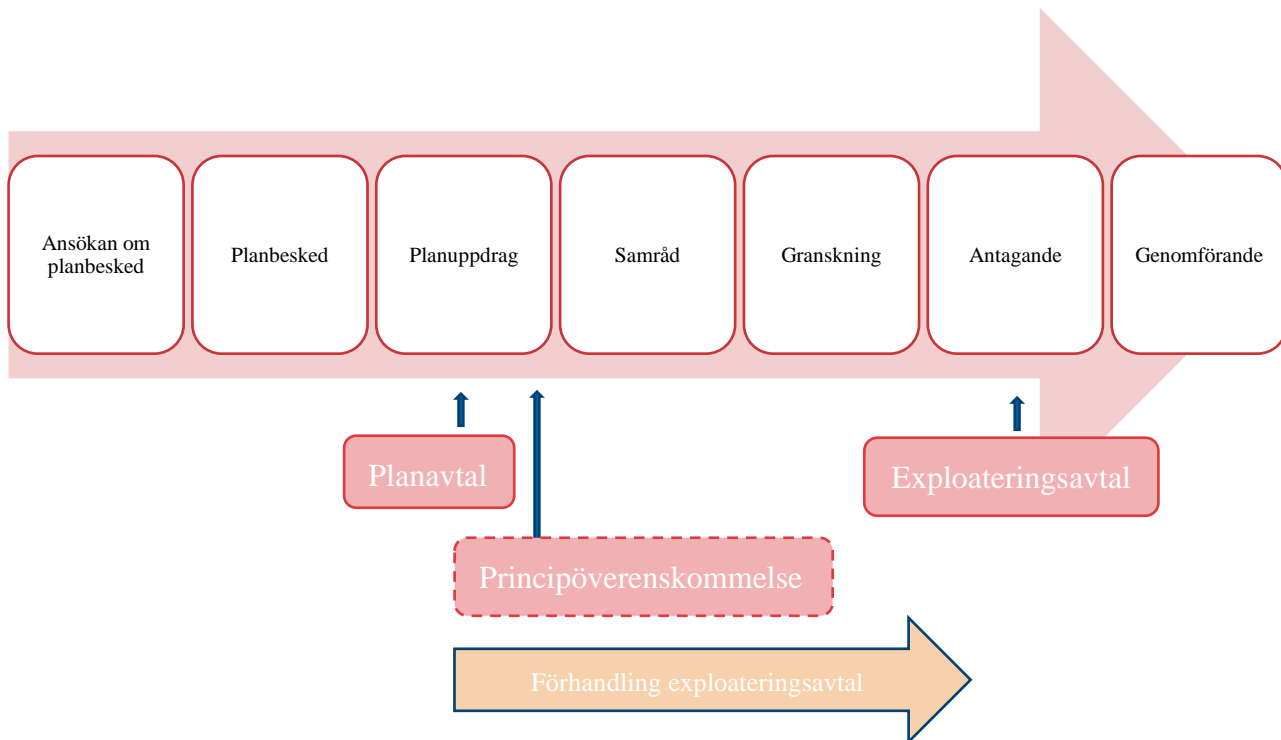
Exploateringsområde avser i dessa riktlinjer det geografiska område som exploateringsavtalet reglerar. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera

detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför densamma.

En *detaljplan* bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. Detaljplaner är juridiskt bindande och upprättas oftast när ny bebyggelse planeras och när användningen av marken förändras. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Avtal i stadsbyggnadsprocessen

I stadsbyggnadsprocessen tecknas flertalet avtal i olika skeden för att säkra genomförandet av detaljplaner. Dessa avtal stäcker sig från planeringskede till utbyggnad och driftövertagande. Processen för avtalen i förhållande till planprocessen beskrivs nedan:



Planavtal

I planavtalet specificeras betalningsvillkor för detaljplanearbetet, vilket som huvudregel finansieras av exploitören. Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning av detaljplaneläggningen, för de utredningar som planarbetet genererar och de kommunanställdas nedlagda tid. Kommunen har möjlighet att inkludera eller särskilt avtala om ersättning för arbete innan beslut om planuppdrag, till exempel för upprättande av start-PM. Exploatören förväntas ha en aktiv roll i detaljplaneprocessen och medverka aktivt i bebyggelse- och genomförandeplanering. Avbrutet detaljplanearbete ger inte exploitören rätt till ekonomisk eller annan ersättning.

Principöverenskommelse

I vissa fall, när det finns anledning att reglera ansvar och kostnader i tidiga skeden, ska kommunen även teckna en principöverenskommelse med exploatören. Principöverenskommelsen reglerar villkoren under planprocessen, principer för utbyggnad och principer vid eventuell framtida överlåtelse av mark och dess finansiering. Principöverenskommelsen ersätts i ett senare skede av processen av exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avser enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör eller fastighetsägare för mark som inte ägs av kommunen. I de fall där exploatering sker på mark där kommunen är ägare tecknar kommunen *markanvisningsavtal* där genomförande och marköverlåtelser regleras. Regelverket för dessa avtal finns i *Policy för markanvisning och markförsäljning i Danderyds kommun*

Exploateringsavtal behandlar i huvudsak ansvarsfrågor, kostnader för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, marköverlåtelse av allmänna platser och kvartersmark samt övriga genomförandefrågor. Det innebär att exploateringsavtal ingås normalt med exploatörer som berörs av nya eller ändrade detaljplaner som medför nya byggrätter och/eller omfattande markregleringar. I exploateringsavtalet ska det regleras att exploatörens utbyggnad av kvartersmark ska ske anpassat och samordnat med kommunens utbyggnad av allmän plats. Om fler exploatörer är berörda ska avtalen även innehålla krav på samordning dem emellan.

I exploateringsavtalet kan kommunen ange vilka av kommunen beslutade styrdokument och krav som ska gälla för exploateringen och som ska följas av exploatören. Exploateringsavtal är olika omfattande beroende på projekt och innehållet i exploateringsavtalet ska anpassas till varje enskilt fall. Kommunen kan komma att koppla viktiga villkor i exploateringsavtal till erläggande av vite om exploatören inte uppfyller sina åtaganden i enlighet med avtalet. Kommunen kan även komma att ställa villkor avseende bland annat projekt- och bebyggelseförslag och andra kvalitetsfaktorer. Överlåtelse av exploateringsavtal på annan part får inte ske utan kommunens skriftliga godkännande.

Exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören innan beslut om antagande detaljplanen fattas. Kommunens beslut om att ingå exploateringsavtal fattas innan beslut om att anta detaljplanen. Beslut i båda ärendena fattas oftast vid samma sammanträde. Exploateringsavtalet ska vara villkorat med att detaljplanen vinner laga kraft.

Utöver dessa avtal kan ytterligare avtal förekomma beroende på projektets komplexitet. Det kan exempelvis röra sig om markupplåtelser, överenskommelse om fastighetsreglering eller avtal angående annan infrastruktur. Dessa tecknas separat och utgör bilagor till exploateringsavtalet.

Övriga punkter som regleras i exploateringsavtal:

- Avtalsområdets avgränsning
- Eventuell etappindelning
- Utformning av allmänna platser
- Upplåtelse av rättigheter på kvartermark för markreservat, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt med mera.
- Fördelning av kostnader för utbyggnad/uppgradering av nödvändiga anläggningar utanför exploateringsområdet.
- Exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Förfarandet vid tvister
- Frågor av administrativ karaktär

Principer för kostnadsfördelning

Exploateringsbidrag

I och med att detaljplanen möjliggör för en annan användning av fastigheten ökar behovet av allmänna anläggningar och då ska också exploatören som har nytta av den nya planen vara med och betala för delar av dessa investeringar. Åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommun och exploatör samt mellan exploatör och exploatör.

Danderyds kommun ansvarar för allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap och ansvarar för dess utbyggnad samt framtida drift och underhåll. För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utförandet av de allmänna anläggningarna. Kommunens utbyggnad av gator, park och annan allmän plats upphandlas av kommunen i konkurrens enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

För kommunens arbete kopplat till genomförandet av detaljplanen, som exempelvis projektledning, samordning och granskning, ska exploatören ersätta kommunen dess nedlagda arbete. En utgångspunkt är därmed att exploatören ska bära kommunens merkostnader för genomförandet av detaljplanen och således bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras i de områden som i översiktsplanen är utpekade för en utökad exploatering. I de fall exploateringen sker i områden som till större del är utbyggda och där exploateringen är av mindre karaktär fördelas kostnaderna mellan kommun och exploatör skäligt, baserat på kostnadskalkyler som tas fram under detaljplaneprocessen. I det fall kommunen anlitar konsulter ska exploatören vara införstådd i detta och ersätta den faktiska konsultkostnaden.

Exploateringsbidragets storlek kalkyleras och uppskattas under detaljplaneprocessen. Fakturering bör ske löpande kvartalsvis. Normalförfarandet är att alla åtgärder inom den egna fastigheten, såväl uppförandet av byggnad som anläggningar inom den egna fastigheten,

ansvarar exploatören för. Det gäller även anslutning till allmän plats och återställningsarbeten. Ersättning för anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt särskild taxa. Befintliga ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet till allmänna ledningar.

Exploatören kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet om de är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Marköverlåtelse

Genomförande av detaljplaner medför normalt fastighetsrättsliga åtgärder. Mark som i detaljplanen är allmän platsmark och där Danderyds kommun är huvudman ska med stöd och plan- och bygglagen överlåtas till kommunen vederlagsfritt.

Exploatören svarar för kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder. I det fall där det är flera exploatörer som berörs fördelas kostnaden utifrån byggrätt. Övriga fastighetsrättsliga åtgärder som inte ligger inom förrättningen, så som övriga servitut och dylikt, bekostas av exploatören.

Mark som överlåts till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföreningar, hinder i mark, ledningar, panträtter, nyttjanderätter och liknande. Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.

För mark som överlåts av kommunen till exploatören ska ersättningen bestämmas enligt marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen. Marknadsvärdet fastställs av minst en, av kommunen upphandlad, oberoende part.

Kostnader övriga åtgärder

Exploateringsavtalet ska reglera om exploatören ska utföra och/eller bekosta övriga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Sådana åtgärder skulle exempelvis kunna vara:

- All exploatering inom kvartersmark och därmed förknippade kostnader så som projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, sanering, dagvattenhantering, byggsamordning, bygglovsavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Om det till följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande eller anslutningsarbeten på allmän platsmark invid kvartersmark ska exploatören bekosta detta.
- Anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele eller motsvarande och anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Bullerdämpande åtgärder, skydds- och säkerhetsåtgärder, arkeologiska utredningar, m.m.
- I exploateringsavtalet kan villkor om viten bli aktuella.

Utformning och standard på gator, vägar och annan platsmark

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet och med hänvisning till den senaste versionen av *Teknisk Handbok – för Danderyds kommun* vad gäller anläggningarnas utformning och standard. Utformningen på gator, vägar och platser beror på vilken funktion och vilka trafikflöden de kan förväntas få efter exploateringen. Även områdets karaktär och eventuella särskilda behov kan påverka utformningen.

Säkerhet

Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan godtagbar säkerhet, exempelvis moderbolagsborgen. Säkerheten ska motsvara exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. Säkerheten får inte överföras på annan part utan kommunens skriftliga godkännande.