

Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagen av kommunfullmäktige 2015-11-19,
Reviderad av kommunfullmäktige 2021-05-20 § 79 Dnr 2021/0140 KS.231

1. Syfte

Syftet med dessa riktlinjer för exploateringsavtal är att ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla nya exploateringsavtal inom Sollentuna kommun.

Med riktlinjerna eftersträvar Sollentuna kommun:

Förutsägbarhet och transparens

Skapa förutsägbarhet och transparens för exploatörer och medborgare vid genomförande av exploateringar i kommunen.

Likabehandling

Varje exploatör ska ha samma förutsättningar och hanteras på likställt sätt.

Långsiktighet

Stärka och utveckla kvalitéer inom samhällsbyggnaden samt förvalta kommunens tillgångar och resurser på ett långsiktigt hållbart sätt.

2. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtalet tecknas mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar ekonomiska åtaganden, genomförandefrågor, marköverlåtelse med mera och tecknas innan detaljplan antas. I Sollentuna får ett exploateringsavtal inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

3. Processen

För att påbörja ett exploateringsprojekt krävs ett positivt planbesked/planuppdrag i Samhällsbyggnadsnämnden samt startbeslut för exploateringsprojektet i Kommunstyrelsen. Innan detaljplanearbete påbörjas



tecknas ett planavtal med exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen såsom nödvändiga utredningar och kommunens interna tid med mera. Fakturering sker löpande kvartalsvis. Inga ytterligare kostnader för planläggningen tillkommer då i exploateringsavtalet eller vid bygglovsansökan. I undantagsfall kan det förekomma att exploatören istället för att teckna planavtal betalar planavgift i enlighet med kommunens plantaxa i samband med bygglovsansökan.

Upprättandet av exploateringsavtalet påbörjas i samband med att planarbete startar. Till samrådsskedet ska ett utkast till avtal finnas.

Godkännande av exploateringsavtal och antagande av detaljplan sker samordnat i instansordningen; samhällsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Detaljplanen antas endast om exploateringsavtalet först har godkänts.

4. Ansvarsfördelning

Kommunen är vanligtvis huvudman för allmän plats (gata, park med mera) och ansvarar då för utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av denna.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtaganden inom kvartersmark, t.ex. att utföra arkeologisk utredning, dagvattenhantering, utföra markförstärkning, marksanering, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder och ansöka om nödvändiga tillstånd.

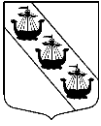
5. Ekonomi och kostnadsfördelning

Varje exploateringsprojekt ska bekosta utbyggnad, ombyggnad och marklösen för allmän plats, allmänna anläggningar samt andra nödvändiga åtgärder inom och i anslutning till detaljplanen som krävs för projektets genomförande. Standarden och utformningen av gator, parker och andra allmänna anläggningar beskrivs i detaljplanen samt i exploateringsavtalet. Kostnadsåtaganden regleras i exploateringsavtalet.

Självkostnadsprincipen ska, i de flesta fall tillämpas, dvs exploatören ska erlagga ersättning motsvarande de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. Kostnaderna fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatör samt ska stå i rimlig proportion till den nytta som exploatören har av detaljplanen.

Exploatören kan komma att bekosta åtgärder som har genomförts före exploateringsavtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller omfattar medfinansieringsersättning.

Om kommunen ska bidra till finansiering av statlig eller regional infrastruktur som medför att fastigheter ökar i värde ska exploatören medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer.



För exploatörens ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet ska exploatören ställa en för kommunen godtagbar säkerhet som t.ex. bankgaranti, spärrat konto, pantbrev eller moderbolagsborgen.

I exploateringsavtalet kan även villkor om viten bli aktuella.

5.1 Områden för etappvis utbyggnad

Utbyggnad av allmänna anläggningar och annan infrastruktur inom respektive område som anges i Bilaga 1, utgör steg i en etappvis utbyggnad. Kommunen kan låta finansiera utbyggnad i områdena enligt vad som anges i Bilaga 1. Om en exploatör som erhåller bygggrätter genom detaljplan utanför ett av de i bilaga 1 angivna områdena, har en uppenbar nytta av en allmän anläggning inom området, kan kostnaden fördelas även på den aktuella exploatören. Kommunen kan låta finansiera investeringar i allmänna anläggningar även utanför områden som anges i Bilaga 1, genom uttag av exploateringsersättning i den utsträckning som plan- och bygglagen medger.

6. Principer för markprissättning

Då kommunen överlåter eller upplåter kvartersmark till exploatör sker detta till aktuellt marknadsvärde.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Kommunen ska som huvudregel ersätta exploatören i enlighet med expropriationslagen. Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet av denna mark kommer sedan att ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av den eller de exploatörer inom utbyggnadsområdet som har nytta av detaljplanen.

Mark som överlåts till kommunen för att bli allmän plats ska vara fri från belastningar. Det innebär att exploatören bekostar lantmåteriförrättningar, ledningsomläggning, marksanering, arkeologi och övriga utredningar och åtgärder som krävs.

7. Fastighetsrättsliga frågor

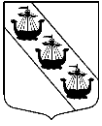
Köp och överenskommelse om fastighetsreglering och erforderliga rättigheter såsom t.ex. servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt tecknas i samband med exploateringsavtalet.

8. Tekniska frågor

Kommunens energibolag Sollentuna Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet, elnätet samt fjärrvärme/fjärrkyla i kommunen. Det kan även förekomma ägare till andra befintliga ledningar i kommunen som berörs.

För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar.

Det åligger exploatören att teckna särskilt avtal med respektive berörd ledningsägare.



Det kan bli aktuellt att i exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden avseende vatten- och avloppsfrågor inklusive dagvatten inom områden där kommunens sjöar, vattendrag, kustvatten eller grundvatten kan påverkas.

Bilagor

Bilaga 1 - Etappvis utbyggnad och exploateringsersättning