

Sollentuna författningssamling

Riktlinjer för exploateringsavtal

Kommunstyrelsen

Antagen av kommunfullmäktige	Ikraft	Tillhörighet
2026-02-19 § 7, dnr KS-2025/00649	2026-02-24	Kommunstyrelsen



Sollentuna



Sollentuna

Innehållsförteckning

Inledning	3
Beslut och avtal	4
Riktlinjerna.....	6
Revideringshistorik	11
Bilaga 1 - Offentlig konst i Sollentuna kommun	12
Bilaga 2 – Etappvis utbyggnad	13
Bilaga 3 - Statlig medfinansiering	16



Sollentuna

Inledning

Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal upprätta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av en detaljplan samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal med kommunen. Ett exploateringsavtal definieras enligt PBL 1 kap 4§ bland annat som: *avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning*.

Ett exploateringsavtal tecknas mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. För mark som ägs av kommunen tillämpas i stället kommunens, vid var tid gällande, riktlinjer för markanvisning och försäljning av kommunal mark.

Ett exploateringsavtal får enligt PBL 6 kap 40§ bland annat avse åtaganden för en exploatör 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.

Ett exploateringsavtal reglerar juridiska, ekonomiska och tekniska frågor och kan även gälla åtgärder utanför detaljplanen, som krävs för genomförandet av en detaljplan.

Exploatör används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för en byggherre, byggaktör eller fastighetsägare med vilken kommunen har ingått, eller avser ingå, exploateringsavtal. Även kommunala bolag definieras som exploatör och omfattas av dessa riktlinjer.

Exploateringsprojekt används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för ett markområde, en fastighet eller ett projekt som ska förädlas, och som till följd av att det är, eller kommer att bli, detaljplanelagt berörs av exploateringsavtal.

Exploateringsersättning används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för den ersättning som exploatören erlägger till kommunen för allmän plats inom, och i anslutning till, detaljplanen som krävs för detaljplanens och exploateringsprojektets genomförande.

Syfte och omfattning

Syftet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal är att skapa en tydlighet kring de förutsättningar och de krav som kommunen kan komma att ställa i ett exploateringsavtal 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. Kommunen kan även, i enskilda fall som kräver, besluta om att frångå riktlinjerna.



Sollentuna

Med riktlinjerna eftersträvar Sollentuna kommun:

Förutsägbarhet och transparens

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

Likabehandling

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

Långsiktighet

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

Riktlinjer och policyer i kommunen

Kommunens vid var tid gällande policyer, riktlinjer, program och planer avseende exploatering samt andra styrande dokument ska vara vägledande vid upprättande av exploateringsavtal. De styrande dokumenten kan avse exempelvis översiktsplan, parkeringsplan, teknisk handbok, arkitekturpolicy, konstpolicyn, dagvattenhantering och liknande. Dessa kan vara kommunövergripande eller särskilt framtagna för det enskilda projektet.

Upplysning om för exploateringsprojektet aktuella dokument ges i samband med detaljplane- och exploateringsavtalsprocessen.

Policy för hållbart byggande

Sollentuna kommun bedriver idag ett ambitiöst och målinriktat miljö- och klimatarbete och har beslutat om ett utvecklingsuppdrag med namn "Minska klimatpåverkan". Därtill har kommunen antagit en policy för hållbart byggande. Policyn omfattar kommunkoncernen och innehåller huvudsakligen åtgärder för att förebygga påverkan på miljö, klimat och hälsa, men även åtgärder för att anpassa byggnationen till ett förändrat klimat, med exempelvis fler värmeböljor och större risk för skyfall och översvämningar.

Kommunens önskemål är att de exploatörer som är med i samhällsbyggnaden i Sollentuna, i största möjliga utsträckning tar hänsyn till åtgärderna i kommunens policy, i sitt eget miljö- och hållbarhetsarbete för exploateringsprojekt. Detta i syfte att gemensamt bidra till ett hållbart samhällsbyggande med minskat klimatavtryck. Exploatörens bebyggelse bör utformas med tanke på platsens förutsättningar och byggas med långsiktigt hållbara metoder och material.

Beslut och avtal

I exploateringsprocessen tecknas flertalet avtal i olika skeden för att säkra genomförandet av detaljplaner.



Sollentuna

Planbesked och startbeslut för exploateringsprojekt

Den som vill påbörja ett exploateringsprojekt i Sollentuna kommun ska ansöka om planbesked. Parallellt med planbeskedet ska ett startbeslut för exploateringsprojektet antas av, vid var tid, behörigt politiskt organ.

Planavtal

Innan detaljplanearbete påbörjas tecknas ett planavtal med exploatören. Planavtalet reglerar kostnader som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen, så som nödvändiga utredningar, projektering och kommunens interna tid med mera. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader för detaljpaneläggning, inklusive kostnader för utredningar, kommunens projektering och upprättandet av nödvändiga avtal, så som exploateringsavtal. Exploatörens projektering i samband med planarbetet ska ske i samråd med kommunen. I undantagsfall kan det förekomma att exploatören i stället för att teckna planavtal betalar planavgift i enlighet med kommunens plantaxa i samband med bygglovsansökan. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller annan kompensation för exploatören.

Föravtal till exploateringsavtal

Om kommunen begär ska exploatören teckna ett föravtal till exploateringsavtal i samband med att planavtal tecknas. Föravtalet anger utgångspunkterna inför tecknandet av exploateringsavtalet och reglerar principer för finansiering, marköverlåtelse samt övriga genomförandefrågor som kommunen finner lämpliga att reglera. Exploatören får inte överlåta föravtalet till annan part utan kommunens skriftliga godkännande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet syftar till att reglera detaljplanens genomförande och kan beroende på förutsättningar variera i innehåll och utformning. I huvudsak regleras kostnader för att genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplanen, marköverlåtelse och vissa administrativa åtgärder, såsom fastighetsbildning. Vidare detaljregleras många av de frågor som tidigare hanterats i föravtalet. Exploateringsavtal ska tecknas med kommunen när detaljplanen omfattar områden med allmän plats, men även i exploateringsprojekt utan allmän plats där kommunen anser att genomförandefrågor behöver regleras. Upprättandet av exploateringsavtalet påbörjas i samband med att planarbete startar. Till detaljplanens samrådsskede ska ett utkast till exploateringsavtal finnas.

Antagande av detaljplan och exploateringsavtal

Godkännande av exploateringsavtal och antagande av detaljplan sker samordnat i, vid var tid, behöriga politiska organ. Exploateringsavtalet ska innan dess, vara tecknat av exploatören. Kommunen tecknar exploateringsavtalet efter att det har godkänts av behörigt politiskt organ.

Ett exploateringsavtal är alltid villkorat av att kommunens beslut att anta detaljplanen vinner laga kraft. Ett avbrutet förfarande, eller ett avslag, av detaljplan och/eller exploateringsavtal ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning.



Sollentuna

Riktlinjerna

Ansvarsfördelning

Kommunen är vanligtvis huvudman för allmän plats (gata, park med mera) och ansvarar då för samtliga åtgärder som krävs för att färdigställa den allmänna platsen härrörd till exploateringsprojektet och genomförandet av detaljplanen, så som bland annat projektering, utredning, markförstärkning- och sanering, anläggande och/eller ombyggnad, samt garantiskötsel.

Exploatören ansvarar för samtliga åtaganden inom kvartersmark, så som bland annat arkeologisk utredning, dagvattenhantering, miljö- och hållbarhetshantering, grönstruktur, markförstärkning- och sanering, parkering, bullerdämpande åtgärder, avfall och att ansöka om nödvändiga tillstånd och dispenser.

Ekonomi och kostnadsfördelning

Exploatören bekostar sina samtliga åtaganden inom kvartersmarken. Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark sker ingrepp i allmän platsmark invid kvartersmarken, ska exploatören bekosta projektering och anslutnings- och återställandearbete.

Därtill bekostar exploatören samtliga åtaganden härrörda till allmän plats inom, och i anslutning till, detaljplanen som krävs för detaljplanens och exploateringsprojektets genomförande, om inget annat framgår i exploateringsavtalet.

Exploatören bekostar även eventuella skydds- och säkerhetsåtgärder, artskyddsåtgärder och kompenserande åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

Standarden och utformningen av gator, parker och andra allmänna anläggningar inom allmän plats bestäms i detaljplanen och i exploateringsavtalet och tar sin grund i vad exploateringsprojektet kräver. Kostnadsåtagandet är projektspecifikt och regleras i exploateringsavtalet.

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, det vill säga exploatören ska till kommunen erlægga ersättning motsvarande de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist samt ska stå i rimlig proportion till den nytta som exploatören har av detaljplanen. Är flera exploatörer del i samma detaljplan eller samma exploateringsprojekt sker fördelningen mellan exploatörerna på samma villkor, där kostnaden för den enskilda exploatören ska stå i rimlig proportion till den nytta som exploatören har i förhållande till andra inblandade exploatörer.

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



Sollentuna

Offentlig konst i Sollentuna kommun

I Sollentuna kommun tillämpas, sedan år 2025, kommunens antagna policy och regler för arbete med offentlig konst. Syftet är att möjliggöra långsiktigt och kvalitativt arbete med offentlig konst i kommunen.

Enligt policy och regler för arbete med offentlig konst i Sollentuna, kan konst komma att ingå som del av ersättningen för allmän plats i exploateringsprojekten, vilket regleras i exploateringsavtalet. I bilaga 1 anges beräkningsmodell för de exploateringsprojekt där konst är aktuellt som en del av ersättningen för allmän plats.

Områden för etappvis utbyggnad

Utbyggnad av allmänna anläggningar och annan infrastruktur inom respektive område som anges i bilaga 2, utgör steg i en etappvis utbyggnad. Även planprogramsområden kan utgöra steg i en etappvis utbyggnad. Anläggningarna kan ha utförts före exploateringsavtalets ingående, vara pågående eller kommande.

Kommunen kan inom dessa områden låta utföra allmänna anläggningar som bedöms ha en större nytta än för en enskild detaljplan eller exploateringsprojekt. Det kan exempelvis handla om projektering, utredning och byggnation av huvudgator, gång- och cykelvägar, parker och grönska samt annan allmän plats, som krävs för områdets utveckling och som exploatören anses dra nytta av. Exploatörer inom områden för etappvis utbyggnad kommer därför i exploateringsavtalen att åläggas att betala ersättning för de allmänna anläggningarna som berörs i den etappvisa utbyggnaden. Även förskottering av ersättning för kommande åtgärder kan bli aktuellt vid etappvis utbyggnad.

Om en exploatör, som erhåller byggrätter genom ny detaljplan utanför ett område för etappvis utbyggnad, ändå har en uppenbar nytta av en allmän anläggning inom området, kan kostnaden fördelas även på den aktuella exploatören. Kommunen kan vidare låta utföra allmänna anläggningar även utanför områden för etappvis utbyggnad, genom uttag av exploateringsersättning i den utsträckning som plan- och bygglagen medger.

Medfinansieringsersättning

Kommunen kan åläggas att betala ersättning för en statlig eller regional väg- eller järnvägsanläggning som anläggs inom kommunen. I enlighet med PBL 6 kap 40§ får kommunen, under förutsättning att den anläggning som kommunen bidrar till, medför att en fastighet som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde, besluta om medfinansieringsersättning. I bilaga 3 anges influensområden för aktuella statliga och regionala anläggningar som berörs av medfinansieringsersättning i Sollentuna kommun.

Upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg

Om kommunen så begär ska exploatören upplåta bostäder eller lokaler som kommunen behöver för vård, utbildning eller omsorg. Upplåtelse eller överlåtelse av nämnda bostäder och lokaler ska ske på marknadsmässiga villkor.



Sollentuna

Ersättning från exploateringsavtalets tecknande

Exploatören ska ersätta kommunen för den handläggningstid kommunen har kopplat till exploateringsavtalet från exploateringsavtalets tecknande och framåt. Det handlar främst om löpande kostnader så som, fakturahantering, projektledning och övriga administrativa uppgifter härledda av avtalen, så som avtalspartsbyte med mera.

Erläggande av exploateringsersättning

Tidpunkten för betalning av exploateringsersättning fastställs i exploateringsavtalet. Exploateringsersättning som uppkommer löpande under exploateringsavtalets giltighetstid baseras på faktiska upparbetade kostnader och faktureras i normalfallet löpande kvartalsvis. Fast exploateringsersättning ska indexeras med metod som fastställs i exploateringsavtalet.

Säkerhet och vite

För exploatörens ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet kommer kommunen kräva att exploatören i samband med ingående av exploateringsavtal ställer en för kommunen godtagbar säkerhet. Godtagbar säkerhet kan till exempel vara bankgaranti, spärrat konto, pantbrev eller moderbolagsborgen. Vid pantbrev som säkerhet ska bästa rätt för kommunen gälla.

I exploateringsavtalet kan även villkor om viten bli aktuella för att säkerställa exploatörens avtalsefterlevnad.

Motpartskontroll

Kommunen gör en motpartsgranskning av en exploatör innan tecknandet av exploateringsavtal eller föravtal till exploateringsavtal. Syftet med detta kan vara att visa att exploatören har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet, att exploatören inte har några pågående tvister, brottsutredningar eller domar kring skatt, moms, svart arbetskraft, arbetsmiljöbrott eller annat som gör att kommunen inte vill teckna avtal med exploatören. Exploatören ska på anmodan lämna underlag och vara behjälpliga i motpartsgranskningen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsrättsliga frågor hanteras generellt som separata handlingar, vilka utgör bilagor till exploateringsavtalet, då de ska hanteras av Lantmäterimyndigheten.

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 (ExL).

Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet av denna mark kommer sedan att



Sollentuna

ingå som en del i kostnader för allmän plats för vilka ersättning tas ut, exploateringsersättningen, av den eller de exploatörer inom utbyggnadsområdet som har nytta av detaljplanen.

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

Tekniska frågor

Utbyggnadstid och bygglogistik

Exploateringsavtalet kan komma att innehålla regleringar vad det gäller utbyggnadstid och skedesplanering, bygglogistik, ansökan om trafikanordningsplaner, transportvägar, byggavfall och övriga frågor härrörda till byggnationen och genomförandet av detaljplanen.

Samordning

Om flera exploatörer är berörda av samma detaljplan, kan exploateringsavtalet innehålla krav på samordning. Därtill ska exploatörens utbyggnad av kvartersmark ske samordnat med kommunens utbyggnad av allmän plats, vilket kan komma att regleras i exploateringsavtalet.

Ledningar

Kommunens bolag Sollentuna Energi och Miljö AB (SEOM) och Sollentuna Elnät AB (SEAB) ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avlopps nätet, elnätet samt fjärrvärme/fjärrkyla i kommunen. 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.

Överlåtelse av exploateringsavtal

I Sollentuna kommun får ett exploateringsavtal inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Inför ett eventuellt medgivande ska exploatören överlämna styrkt dokumentation på överlåtelsen samt att de åtaganden som regleras i exploateringsavtal följer med i överlåtelsen. Om kommunen inte godkänner överlåtelse av exploateringsavtalet ska exploatören, gentemot kommunen, stå kvar med sina åtaganden i exploateringsavtalet.

Giltighetstid och slutreglering

Exploateringsavtalets giltighetstid löper från att exploateringsavtalet fullständigt signerats, fram till slutreglering. När exploatörens och kommunens åtaganden i exploateringsavtalet är färdigställda, så ska parterna skriftligen slutreglera exploateringsavtalet, varvid exploateringsavtalet upphör att gälla.



Sollentuna

Övriga principer i exploateringsavtal

Exploateringsavtalet anpassas efter exploateringsprojektets förutsättningar och ändamål, och kan därav innehållsmässigt skilja sig mellan exploateringsprojekten.

Exploateringsavtalet kan reglera ytterligare villkor än vad som framkommer av dessa riktlinjer om det anses behövas för genomförandet av en detaljplan.

Övriga avtal och överenskommelser, som kan tänkas vara aktuella i samband med exploatering av ett område, tecknas separat och utgör bilagor till exploateringsavtalet.



Sollentuna

Revideringshistorik

Antagen av kommunfullmäktige 2015-11-19, § 131, dnr 2015/0228 KS

Reviderad av kommunfullmäktige 2021-05-20, § 79, dnr 2021/0140 KS



Sollentuna

Bilaga 1 - Offentlig konst i Sollentuna kommun

I alla exploateringsprojekt där byggrätten är större än 10 000 kvm BTA, ingår konst som del av ersättningen för utbyggnad av allmän plats. Sollentuna kommun tar i dessa fall ut en ersättning om 50 kr/kvm ljus BTA för konst. Det vill säga, om exploateringsprojektet genererar en konstbudget om minst 500 000 kronor, så omfattas exploateringsprojektet av policy och regler för arbete med offentlig konst. I konstbudgeten ryms förutom konstverken, även projektledning och övriga administrativa kostnader härledda till framtagandet av konstverket.

Om exploateringsprojektet ligger inom ett område för etappvis utbyggnad, antingen inom ett planprogram eller enligt bilaga 2, beräknas hela områdets totala byggrätt för aktivering av konstbudget, i stället för det enskilda exploateringsprojektet.

Priserna är angivna i prisnivå år 2026 och kommer indexeras med konsumentprisindex (KPI) till och med betalningstillfället, vilket fastställs i exploateringsavtal.

Placering, typ av konstverk, antal konstverk, och övrigt som rör konsten beslutas i enlighet med Sollentuna kommuns Policy och regler för arbete med offentlig konst i Sollentuna kommun, antagna år 2025.

Hela exploateringsprojektets ersättning för konsten ska erläggas av exploatören i samband med att exploatören erhåller det första bygglovets i sitt exploateringsprojekt. Kommunen särredovisar ersättningen som exploatören erlägger för konsten. Konsten placeras sedan ut i samband med att den allmänna platsen där konsten ska placeras är färdigställd.



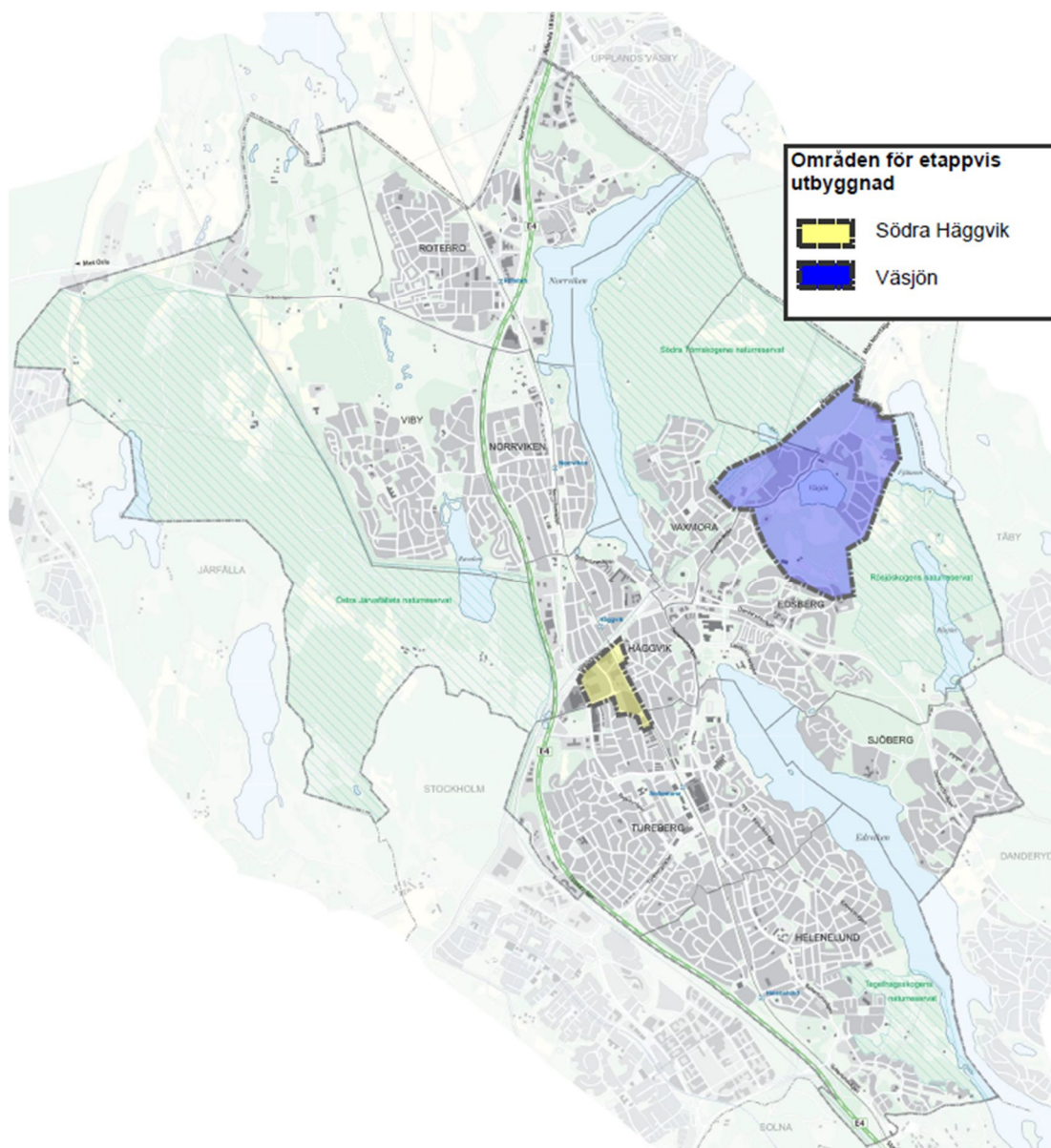
Sollentuna

Bilaga 2 – Etappvis utbyggnad

De områden i Sollentuna kommun som berörs av etappvis utbyggnad redovisas ungefärligt i nedan karta och ingående i respektive underbilaga.

Underbilagorna redovisar vid var tid gällande kostnadsfördelning. Priserna är angivna i prismetri för år 2026 och kommer indexerats till och med betalningstillfället, vilket fastställs i exploateringsavtal.

Kostnadsfördelningar kan behöva justeras, samt nya områden för etappvis utbyggnad kan tillkomma, vid vilket tillfälle denna bilaga uppdateras.



Kartvy över Sollentuna kommun med områden för etappvis utbyggnad markerade



Sollentuna

Bilaga 2.1 – Väsjön

I Väsjön planeras sammanlagt bland annat cirka 5 000 nya bostäder i form av villor, parhus, radhus och lägenheter med blandade upplåtelseformer. Väsjöområdet är uppdelat i olika delområden, som idag nått olika faser, från planering och detaljplan till genomförande och inflyttning. Kommunen ansvarar, om inget annat beslutats, för att bygga ut de allmänna anläggningarna i Väsjöområdet.

De allmänna anläggningarna i Väsjön delas in i två olika typer:

1. *Områdesanknutna anläggningar*
2. *Gemensamma anläggningar som ingår i etappvis utbyggnad*

Områdesanknutna anläggningar ligger inom en viss detaljplan och är framför allt till nytta för den detaljplan där anläggningarna ingår. Kostnader för områdesanknutna anläggningar ersätts av exploateringsprojekten i den aktuella detaljplanen. Kostnaden redogörs i respektive exploateringsavtal, genomförandavtal (vid kommunal markförsäljning) eller i områdets gatukostnadsutredning.

Gemensamma anläggningar som ingår i etappvis utbyggnad är anläggningar som är till nytta för alla inom hela Väsjöområdet och till viss del även för övriga kommunmedborgare och besökare. De gemensamma anläggningarna i Väsjöområdet är föremål för etappvis utbyggnad och finansieras gemensamt av alla berörda i Väsjöområdet och delvis via skattefinansiering.

Kommunen bygger i Väsjöområdet ut nya gemensamma anläggningar, så som huvud-/bussgator, torgytor, park- och naturområden, bryggor och kajanläggningar. Dessutom restaureras sjön Väsjön för att höja såväl natur- som upplevelsevärden.

Exploateringsersättningen för de gemensamma anläggningarna i Väsjöområdet beräknas preliminärt uppgå till 1 190 kr/ljus BTA i prisnivå år 2026.



Sollentuna

Bilaga 2.2 – Södra Häggvik

I Södra Häggvik pågår en omvandling från externhandelsområde till en ny urban stadsdel. Verksamheter flyttar in i bottenvåningar och över 6 000 bostäder planeras i stadsdelen. Utvecklingen är ett led av att göra Södra Häggvik till en ny stadsdel i den regionala stadskärnan.

Delar är under genomförande och mycket annat är under pågående detaljplanering. Sollentuna kommun bygger i området ut allmän plats, där varje planområde bidrar med anläggningar som tillför saker i helheten. Därutöver bygger kommunen ut allmänna anläggningar ut som del av etappvis utbyggnad.

De allmänna anläggningarna i Södra Häggvik delas in i följande typer:

1. *Områdesanknutna anläggningar*
2. *Gemensamma anläggningar som ingår i etappvis utbyggnad*

Områdesanknutna anläggningar inom respektive detaljplaneområde

Varje detaljplan inom Södra Häggvik kommer att ha allmänna anläggningar som även nyttjas av framtida invånare i närliggande detaljplaner. Anläggningarna, exempelvis parker, är fördelade mellan de olika exploateringsprojekten, vilket innebär att de, även om de är till nytta för ett större område, ingår i den aktuella planens områdesanknutna anläggningar och kostnaderna för dessa anläggningar ersätts av exploateringsprojekten i den aktuella detaljplanen.

Områdesanknutna anläggningar som är nödvändigt för att genomföra två detaljplaner

Om en detaljplan är beroende av en viss anläggning inom ett annat planområde, exempelvis för skyfallshantering, ska kostnaderna för den anläggningen fördelas proportionerligt mellan exploateringsprojekten i dessa detaljplaner och ett föravtal tecknas mellan kommunen och berörda exploitörer. Föravtalet ska reglera både markåtkomst och kostnadsfördelning samt hur risken fördelas mellan exploitörerna.

Gemensamma anläggningar som ingår i etappvis utbyggnad

Södra Häggvik tillhör ett område i Sollentuna som är föremål för etappvis utbyggnad med anläggningar som bedöms ge nytta för samtliga detaljplaner i området. Det innebär att exploitörer inom området utöver de områdesanknutna anläggningarna, ska erlagga exploateringsersättning för de gemensamma anläggningar som ingår i etappvis utbyggnad.

De gemensamma anläggningar som ingår i etappvis utbyggnad vid tillfället är:

- Anslutande anläggningar vid sydlig pendeltågsentré

Exploateringsersättningen för de gemensamma anläggningarna beräknas preliminärt uppgå till 250 kr/ljus BTA i prisnivå år 2026.



Sollentuna

Bilaga 3 - Statlig medfinansiering

Sollentuna kommun tecknade år 2024 ett avtal med Trafikverket avseende statlig medfinansiering av en sydlig pendeltågsentré vid Häggvik station. Kommunen kommer med anledning av detta att ta ut medfinansieringsersättning från de exploatörer vars fastigheter ligger i närheten av den nya pendeltågsentrén och som anses öka i värde till följd av detta. Den nya entrén till pendeltåget är en viktig förutsättning för den fortsatta utvecklingen av stadsdelen.

För spårbunden trafik räknas upp till 1000 meter som nära till stationen, där merparten kommer att gå eller cykla till stationen. Det gör att alla exploateringsprojekt som tillkommer inom 1 000 meters promenadväg från Häggvik station, ska erlagga medfinansieringsersättning om 50 kr/ljus BTA, under förutsättning att den nya entrén blir den närmsta pendeltågsentrén räknat i gångavstånd.

Medfinansieringen differentieras inte inom området, utan är samma för samtliga som berörs av denna bilaga och som ska erlagga medfinansieringsersättning.