

Riktlinjer exploateringsavtal

Samhällsutvecklingskontoret

Antagen av kommunfullmäktige 2021-02-08
Reviderat 2022-



Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Syfte och omfattning.....	3
1.2 Utgångspunkter och mål	4
2. Avtal i stadsbyggnadsprocessen.....	4
2.1 Principer för kostnadsfördelning.....	6
2.2 Ramavtalets innehåll.....	7
2.3 Exploateringsavtalets innehåll	8
3. Värdeåterföring	9
3.1 Ersättningsnivå.....	9

1. Inledning

Från den första januari 2015 ska varje kommun enligt lag anta riktlinjer för exploateringsavtal enligt ändringar i Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2014:900). Riktlinjerna ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse och upplåtelse, handläggningsrutiner och grundläggande villkor.

Täby är en attraktiv tillväxtkommun. Efterfrågan att bo och investera i kommunen är stark och bostadsbyggandet antas uppgå till i snitt 650 lägenheter per år fram till 2050. Såväl bostadsutveckling som verksamhetsetablering ska bidra till en hållbar stadsutveckling och ett effektivare markutnyttjande, där befintliga och nya invånare får närmare till service, arbete och kollektivtrafik. En jämn utbyggnadstakt ska eftersträvas för att klara en samordnad utveckling och finansiering av infrastruktur, förskola, skola och omsorg.

Kommunen och dess fastighetsbolag Täby fastighets AB (TFAB) är de största markägarna i kommunen och äger gemensamt ca 55% av marken. Marktillgångarna består till största del av gator, parker, skogs- och åkermark. De exploateringsbara områdena är begränsade och det är viktigt för kommunen att förvalta dessa tillgångar på ett strategiskt och ansvarsfullt sätt. En viktig målsättning är att bevara halva Täby grönt.

1.1 Syfte och omfattning

Riktlinjerna beskriver villkor för exploateringsavtal i Täby kommun. Syftet är att skapa en tydlighet kring de förutsättningar och de krav som kommunen ställer vid exploatering av privatägd mark.

Riktlinjerna anger kommunens 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. De beskriver även avtalsprocessen. Riktlinjerna är vägledande och gäller för alla exploateringsavtal.

Gatukostnadsutredningar, som ofta används i omvandlingsområden med många markägare, hanteras i särskild ordning och omfattas inte av dessa riktlinjer.

Exploateringsavtal upprättas när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan inom kommunen. Det gäller t.ex. om detaljplanen berör allmän plats, innebär komplicerade genomförandefrågor, om medfinansieringsersättning ska erläggas eller om detaljplanen ger upphov till ekonomiska åtaganden som inte täcks av de kommunala taxorna. Det innebär att exploateringsavtal normalt ingås med exploitörer som berörs av nya eller ändrade detaljplaner som medför nya byggrätter och/eller omfattande markregleringar.

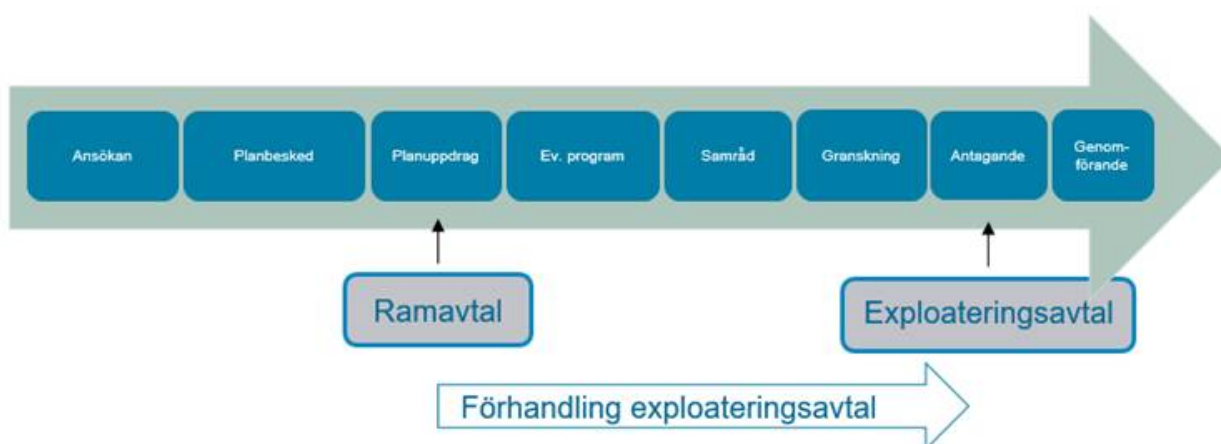
1.3 Utgångspunkter och mål

Kommunen har ansvar för hur Täby ser ut idag och utvecklas i framtiden. Det är kommunen, som genom sitt ansvar för planläggning, beslutar om markens användning och bebyggelsens utformning. Upprättandet av en detaljplan regleras i plan- och bygglagen. Kommunens utgångspunkter vid upprättande av exploateringsavtal är följande:

- All ny bebyggelseplanering i Täby ska utgå från översiktsplanens intentioner.
- Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser stadsbyggnadsprojekt är att det ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för planläggning och genomförande ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från byggaktören.
- Kommunen tillämpar även medfinansieringsersättning till följd av kommunala investeringar i statlig och regional transportinfrastruktur.

2. Avtal i stadsbyggnadsprocessen

I stadsbyggnadsprocessen tecknas ett flertal olika avtal med syfte att säkra genomförandet av detaljplaner. Avtalen berör och reglerar olika delar av stadsbyggnadsprocessen, från planeringsskede till utbyggnad och drift. processen för avtalen i förhållande till planprocessen beskrivs nedan:



Detaljplaneprocessen inleds normalt genom ansökan av planbesked från exploatören efter vilken kommunen påbörjar en utredning. Kommunens ställningstagande ska lämnas inom fyra månader. Om exploatören får ett positivt planbesked ska ett ramavtal tecknas innan detaljplanearbetet påbörjas. Ramavtalet beskriver syfte, ansvars- och kostnadsfördelning vid planläggning.

Utifrån de principer som anges i ramavtalet upprättas ett exploateringsavtal, parallellt med planprocessen. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll bör kommunen kunna redovisa vid plansamråd och avtalet godkänns slutligen politiskt av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen förs upp för antagande. Exploateringsavtalet undertecknas alltid av exploatören innan det förs upp för godkännande. Detaljplanen antas endast om exploateringsavtalet först har godkänts.

Begäran om planbesked skall lämnas in skriftligt och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet, omfattning och karaktär på byggnader och/eller anläggningar samt en karta på det aktuella området. Kommunens tjänstemän bereder ansökan i planbeskedsgruppen och dess bedömning grundar sig i plan- och bygglagens bestämmelser om när en detaljplan ska upprättas. Utifrån detta görs en avstämning mot översiktsplanen, eventuell gällande detaljplan och annat planeringsunderlag.

Ramavtal tecknas med markägaren innan detaljplanearbetet påbörjas. Avtalet reglerar de grundläggande principer och ansvarsfördelning som ska gälla för detaljplanläggningen och genomförandet. Avtalet ersätts med ett exploateringsavtal vid antagande av detaljplan.

Exploateringsavtal reglerar genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. I avtalet fastställs gemensamma mål, ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter vid genomförande av detaljplan mellan kommun och exploatör. Syftet är att ändamålsenligt genomföra en detaljplan och att krav i exempelvis byggnads-, VA- och miljölagstiftning uppfylls. Avtalen är olika omfattande beroende på projekt och kan omfatta allt från planering till utbyggnad och besiktning.

Utöver ramavtal och exploateringsavtal kan ytterligare avtal förekomma beroende på projektets komplexitet. Det kan exempelvis röra sig om markupplåtelser, VA-avtal, överenskommelse om fastighetsreglering, eller avtal angående annan infrastruktur.

Kommunfullmäktige har det övergripande ansvaret att anta detaljplaner och godkänna ram- och exploateringsavtal.

Kommunstyrelsen fattar beslut om planuppdrag och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för detaljplaneprocessen.

Samhällsutvecklingskontoret, plan- och exploateringsavdelningen upprättar ramavtal, exploateringsavtal och övriga markavtal samt ansvarar för upprättandet av detaljplaner.

2.1 Principer för kostnadsfördelning

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplanläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för genomförandet ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.

Allmän plats

Exploatören ska erlagga gatukostnadsersättning för den utbyggnad av allmän plats som föranleds av detaljplanen, både inom och i anslutning till planområdet. I kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ingår bl.a. entreprenadkostnad, byggherrekostnader och fastighetsbildningskostnader för allmän plats. **I kommunens byggherrekostnader ingår kommunens nedlagda tid förenat med genomförandet av detaljplanen inklusive avtalsuppföljning. Ersättningsnivån för nedlagd tid ska motsvara kostnaden/timme enligt den timdebitering för handläggare (som för närvarande anges i tabell 17 i avsnitt 8) i kommunens vid varje tidpunkt gällande taxa för bygglov, planering, kart- och mättjänster.** Vid etappvis utbyggnad av större områden erläggs ersättning av exploatörer även avseende anläggningar vidtagna före avtalets ingående.

Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar som behövs för att genomföra detaljplanen utförs, det vill säga gator, park och annan allmän plats samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Kommunen kan upphandla dessa åtgärder i konkurrens i enlighet med Lagen om offentlig upphandling.

Exploatören ska i dessa fall ersätta kommunen för verkliga självkostnader för utbyggnadsarbetena, vilka redovisas allteftersom arbetena slutförs. Om det är flera berörda exploatörer fördelas kostnaderna på de olika exploatörerna i förhållande till nyttan av planen.

Exploatören kan även åläggas att vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. I detta fall ska exploatören även stå för kommunens kostnader för bevakning av genomförandet.

Utformning av allmän plats ska följa kommunala policydokument och Teknisk handbok.

Ledningar

Exploatören ansöker om och betalar för anslutning till fjärrvärme/kyla, el, tele, optofiber, sopsug m.m. Kommunen i egenskap av VA-huvudman bygger ut och bekostar den allmänna VA-anläggningen enligt lagen om allmänna vattentjänster. Exploatören erlägger VA-anläggningsavgift enligt vid var tid gällande 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.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförande av detaljplaner medför normalt fastighetsrättsliga åtgärder. Dessa regleras i exploateringsavtalet. Exploatören ska avstå mark för allmän plats eller allmänna anläggningar till kommunen utan ersättning. Exploatören svarar avseende kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder.

Anläggningar inom kvartersmark

Alla åtgärder inom kvartersmark ansvarar exploatören för. Det gäller även anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändiga tillstånd.

2.2 Ramavtalets innehåll

Ramavtal beskriver syfte och principer för fortsatt arbete, samt huvudprinciperna som kommer gälla i det kommande exploateringsavtalet. Avtalet innehåller bestämmelser om ansvar vid planläggning och ersättning för planarbete eller hänvisar till ett plankostnadsavtal. Avtalet ersätts med ett exploateringsavtal vid antagande av detaljplan.

Tidsbegränsning

Ett ramavtal är normalt tidsbegränsat till två år. Om ett exploateringsavtal inte kan träffas inom denna tid kan förlängning medges under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

Målsättningar och principer

I ramavtalet framgår övergripande målsättningar med projektet och principer för kostnadsfördelning mellan parterna. Det hänvisas även till riktlinjer och policy, tex avseende miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering.

Plankostnad

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Exploatören åtar sig att ta fram handlingar och utredningar samt att exploatören ska ersätta kommunen löpande för nedlagda kostnader för planarbetet.

Avbruten planläggning

Avbruten planläggning ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning.

2.3 Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal fastställer slutgiltigt rättigheter och skyldigheter mellan kommun och exploatör vid genomförande av detaljplan. Avtalet reglerar ansvar- och kostnadsfördelningar och kan även gälla åtgärder utanför det aktuella planområdet som krävs för att genomföra detaljplanen.

Exploateringsavtalet innehåller områdesanpassade krav för att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen utifrån tid, kvalitet och ekonomi.

De principer som angetts i ramavtalet överförs och preciseras i exploateringsavtalet. Utöver vad som angetts ovan avseende ramavtalets innehåll regleras ytterligare villkor i exploateringsavtalet vilket beskrivs nedan.

Förturslägenheter

Bestämmelser om förturslägenheter för särskilt boende, då kommunen har rätt till att hyra eller köpa ett visst antal lägenheter i förtur, regleras vid behov.

Utbyggnadstid och utförande

Avtalet kan reglera förhållanden under utbyggnadstiden så som skedesplanering, inhägnad av arbetsområde, anvisning av transportvägar, drift, sortering av byggavfall m.m. anpassat till detaljplanen ifråga. Exploatören ska exempelvis följa klotterpolicy samt ansöka om trafikanordningsplan.

Samordnad utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark

I exploateringsavtal ska regleras att exploatörens utbyggnad av kvartersmark ska ske anpassat till och samordnat med kommunens utbyggnad av allmän plats. Om flera exploatörer är berörda ska avtalen även innehålla krav på samordning dem emellan.

Gatukostnadsersättning

Exploatören ska erlagga gatukostnadsersättning motsvarande den faktiska kostnaden för utbyggnad av allmän plats, inklusive byggherrekostnader och nedlagd tid. Gatukostnadsersättningen betalas normalt löpande kvartalsvis från byggstart av allmän plats.

Medfinansieringsersättning

Kommunen tar ut medfinansieringsersättning i enlighet PBLs regler om värdeåterföring utöver ersättningen för de allmänna anläggningarna, se kap 3.

Medfinansieringsersättning ska erläggas inom 30 dagar efter det att detaljplanen fått laga kraft.

Säkerhet

Exploatören ska ställa en för kommunen godtagbar säkerhet för sina ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerheten ska vara betryggande och utställd av från exploatören oberoende part som kommunen skäligen kan godkänna, exempelvis bankgaranti eller moderbolagsborgen.

Viten

Åtaganden i avtalen ska, vid behov, säkerställas genom vitesföreläggande.

Överlåtelse

Kommunen godkänner en avtalspart utifrån bedömning av ekonomisk stabilitet. Parterna kan avtala om att överlåtelse kan ske till helägt dotterbolag efter skriftlig underrättelse, i annat fall krävs skriftligt godkännande från kommunen.

3. Värdeåterföring

Täby kommun tillämpar möjligheten att ta ut medfinansieringsersättning i enlighet med bestämmelser i 6 kap Plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) för att återföra delar av den värdeökning till samhället som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och regional transportinfrastruktur.

Inom ramen för Sverigeförhandlingen har Täby kommun tecknat avtal med Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Vallentuna kommun och Österåkers kommun om att förlänga Roslagsbanan till T-centralen via Odenplan. Täby kommun har genom avtalet åtagit sig att medfinansiera utbyggnaden och utföra förstärkningar av cykelbanenätet m.m.

Medfinansieringsersättning tillämpas på fastigheter inom influensområdet vilket omfattar en radie om 1000 meter från Roslagsbanans samtliga stationer där en positiv värdepåverkan har kunnat påvisas. Utifrån den värdepåverkan som utbyggnationen av Roslagsbanan och andra infrastrukturåtgärder antas medföra för fastigheter inom influensområdet är det skäligt att exploatörer inom detta område bidrar till kommunens kostnader detta.

3.1 Ersättningsnivå

En grundnivå på medfinansieringsersättningen fastställs årligen av samhällsutvecklingskontoret för en period på 2 år i taget med en angiven tidpunkt för låsning av nivån i respektive projekt för att skapa en tydlighet och transparens för exploatören. Ersättningsnivån kommer att höjas stegvis i förhållande till tidpunkten för färdigställandet av infrastrukturprojektet.

Utifrån fastställd grundnivå på medfinansieringsersättning tas hänsyn till ändamål/upplåtelseform en reducering medges enligt följande:

Ändamål	Reduktion
Bostadsrätt, äganderätt	0%
Omvandling av befintlig bebyggelse till bostäder	50%
Hysesrätt	50%
Studentbostäder upplåtna med hyresrätt	75%
Kontor, verksamhet och handel	50%
Skola, förskola, vård, LSS och jämförlig verksamhet.	100%

Ersättningen låses på den fastställda årliga nivån i samband med beslut om granskning för detaljplanen. Uppräkning av grundnivån indexregleras i enlighet med KPI från 2016-01-01 fram till detaljplanen vinner laga kraft. Täby kommuns definition av ljus BTA ska tillämpas.