

Riktlinjer för **EXPLOATERINGS- AVTAL**

Beslutade i kommunfullmäktige 2018-03-22

*Sigtuna
kommun*





Foto: Sigtuna kommun

Sigtuna – Alla tiders mötesplats

Sigtuna kommun är belägen i Stockholmsregionens starkaste tillväxtområde.

Det geografiska läget mellan Stockholm och Uppsala, närheten till Stockholm-Arlanda flygplats samt E4:an och Ostkustbanan gör att det finns mycket goda förutsättningar för bosättning, ett gott företagsklimat och tillväxt. Sigtuna hör till de befolkningsmässigt snabbast växande kommunerna i landet och har en stadig uppåtgående sysselsättningstillväxt. I dag är drygt 46 000 personer bosatta i kommunen och antalet invånare förväntas stiga successivt. Sigtuna kommun har en hög ambitionsnivå när det gäller byggande. Stads kärnan Arlanda-Märsta är i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5, utpekad som en yttre regional stadskärna av särskild strategisk betydelse och därmed viktig för utvecklingen i Stockholmsregionen. Den växande flygplatsen och den planerade flygplatsstaden *Airport City Stockholm* beräknas på sikt kunna sysselsätta 50 000 personer. Sigtuna kommun vill fortsätta en positiv utveckling med inriktning mot ett hållbart samhälle.

Syfte och målsättningar

SYFTE

Riktlinjerna för exploateringsavtal syftar till att tydliggöra grundläggande principer för kostnader och ansvar vid genomförande av detaljplaner på privatägd mark. Genom att tillämpa riktlinjerna vid exploatering av mark vill kommunen uppnå transparens, förutsägbarhet, långsiktighet och likabehandling gentemot exploatörerna.

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

En ändring i plan- och bygglagens 6 kap. 39 §, Lag (2014:900), som trädde i kraft 2015-01-01, slår fast att alla kommuner som ingår exploateringsavtal måste anta riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange utgångspunkter och mål för exploateringsavtal, fördelning av kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplaner samt övriga förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

VAD ÄR ETT EXPLOATERINGSAVTAL?

Exploateringsavtal regleras i plan- och bygglagen och definieras i 1 kap. 4 § som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare, avseende mark som inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtalet upprättas inte där kommunala åtaganden helt saknas. Kommunen bedömer i samband med att detaljplanearbetet påbörjas om ett exploateringsavtal ska träffas.

NÄR TECKNAS ETT EXPLOATERINGS-AVTAL?

För att påbörja ett exploateringsprojekt krävs planuppdrag i kommunstyrelsen. När detaljplanearbetet påbörjas, kan även förhandlingar om exploateringsavtalet inledas. Det huvudsakliga innehållet i avtalet ska finnas i detaljplanens samrådsskede. Exploateringsavtalet godkänns innan detaljplanens antagande.

Vad regleras i Sigtuna kommuns exploateringsavtal?

KOSTNADER OCH ANSVAR FÖR DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

I exploateringsavtalet tas frågor upp som krävs för detaljplanens genomförande. Det gäller framförallt kostnader och ansvar. En grundprincip är att befintliga kommuninvånare inte ska belastas med kostnader förknippade med planering och utbyggnad av nya bostadsområden, verksamhetsområden eller dylikt.

Detaljplaneläggning

Kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar som krävs som underlag för planens färdigställande finansieras av exploatören. Detta regleras i separat planavtal, som tecknas innan arbetet med detaljplanen påbörjas.

Utbyggnad eller ändring av allmänna anläggningar

Exploatören eller exploatörerna ska bekosta de utbyggnader eller ombyggnader av allmänna anläggningar (så som gator, parkering, torg, ledningsomläggningar etc.) samt eventuella kostnader för förvärv av allmän platsmark och andra nödvändiga åtgärder inom och i anslutning till detaljplanen som krävs för ett projekts genomförande.

Detta sker normalt genom att kommunen tar ut exploateringsersättning av exploatören motsvarande den faktiska kostnaden (utan takbelopp) för projektering, anläggande och utförande, inklusive kommunens egen nedlagda tid för arbetet. I särskilda fall kan kommunen i stället ta ut en fast exploateringsavgift som parterna kommer överens om i exploateringsavtalet. Denna avgift baseras på en kostnads kalkyl avseende de åtgärder som behöver vidtas för projektets genomförande, men med tillägg för de risker som kommunen tar, jämfört med fakturering av faktisk kostnad.

I exploateringsprojekt med flera exploatörer, kan större överenskommelser behöva träffas, där parterna överenskommer om principer för fördelning av kostnader för anläggningar som byggs helt eller delvis för projektets skull.

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap överläts till kommunen utan ersättning. Marken som överläts till kommunen för allmän plats ändamål ska om inte annat avtalats vara fri från ledningar, nyttjanderätter, panträtter, ledningar, markföreningar etc.

Utformning och kvalitet för allmänna platser ska följa kommunens standard. Den redogörs för i separata kommunala policyer och riktlinjer. När exploateringsgraden är hög i förhållande till avsatt yta för allmän platsmark, krävs generellt en högre standard på den allmänna platsen än i mindre tätbebyggda projekt.

I undantagsfall kan allmänna anläggningar delfinansieras av kommunen. Detta kan bli aktuellt i de fall kommunen äger kvartersmark inom planområdet, eller i de fall omfattande investering delvis krävs för att lösa ett befintligt behov som är av stort värde för kommunen i övrigt, oaktat nyexploatering. Kostnadsfördelningen mellan exploatören och kommunen regleras i sådana fall i exploateringsavtalet.

Kommunen kan ställa krav på en exploatör att bekosta åtgärder som har genomförts innan ett avtal har tecknats mellan parterna, om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen genomför normalt utbyggnaden av allmän platsmark där kommunen är huvudman. I särskilda fall kan en exploatör bygga ut allmän plats, under

förutsättning att det finns tekniska och/eller ekonomiska skäl för detta i enlighet med lagen om offentlig upphandling. I sådana fall reglerar exploateringsavtalet hur den allmänna platsen ska byggas ut, att bygghandlingar ska godkännas av kommunen innan utbyggnad och att anläggningar ska godkännas av kommunen innan överlämning

Vatten och avlopp

Det kommunala bolaget Sigtuna Vatten och Renhållning AB (SIVAB) ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnetet inom sitt verksamhetsområde inom kommunen.

Där exploateringsavtal rör frågor som berör SIVAB, är bolaget också part i avtalen.

I särskilda fall kan en exploatör bygga ut allmänna VA-anläggningar, under förutsättning att det finns tekniska och/eller ekonomiska skäl för detta i enlighet med lagen om offentlig upphandling. I sådana fall reglerar exploateringsavtalet hur överlämning av VA-anläggningarna till SIVAB ska ske.

Sigtuna kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar nyttjas mot avgift i enlighet med gällande "Taxa för Sigtuna kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar", samt under förutsättning att anvisningarna i kommunens "Allmänna bestämmelser för användande av Sigtuna kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning" (ABVA) och att "Teknisk standard för Sigtuna Vatten och Renhållning AB:s vatten- och avloppsanläggningar" följs. Därtill ska dagvattenhanteringen ske i enlighet med "Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla" och "Kravspecifikation för dagvattenutredning i samband med upprättande av detaljplan".

Där exploatören själv byggt ut allmänna VA-anläggningar, är praxis att anläggningsavgiften justeras ner. I sådana fall klagörs detta i exploateringsavtalet.

Övriga frågor i enlighet med detaljplanen

Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, åtgärder och utformning gällande avfallshantering, bulleråtgärder, sanering och översvämning. Dessutom är exploatören ansvarig för bevarandet av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi samt eventuella kompensationsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning

Exploatören ansvarar för att bekosta och följa gestaltungsprogram, där sådana krävs.

KOSTNADER OCH UTFORMNING VID ÅTGÄRDER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Om genomförandet av detaljplanen kräver åtgärder utanför planområdet, ska exploatören som huvudregel även stå för dessa kostnader. Det kan till exempel gälla en kapacitetshöjning av befintlig infrastruktur som krävs för att kunna hantera ökade trafikflöden som en exploatering genererar.

MEDFINANSIERING AV STATLIG OCH LANDSTINGSKOMMUNAL INFRASTRUKTUR

I de fall kommunen medfinansierar statlig eller landstingskommunal (regional) transportinfrastruktur som är värdehöjande för exploatören, kan exploateringsavtalen komma att innefatta medfinansiering från exploatören.

FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Alla de fastighetsrättsliga åtgärder som genomförandet av en detaljplan kräver, såsom köp av mark, överenskommelse om fastighetsreglering och rättigheter som servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt, hanteras normalt i ett samlat avtal för varje exploatör. Reglerar ett exploateringsavtal även köp av fast egendom, benämns avtalet normalt "köpe- och exploateringsavtal".

Förrättningar som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensam-

hetsanläggningar bekostas av exploatören. Ansökan om förrättning görs i normalfallet av exploatören.

FÖRSÄLJNING AV TILLSKOTTSMARK

I de fall exploatören för genomförandet av en detaljplan behöver förvärva kvartermark av kommunen ska detta ske på marknadsmässiga villkor. Markvärdet ska som huvudregel bedömas av en eller flera oberoende värderingsmän.

ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Exploateringsavtalet eller särskilda skyldigheter eller rättigheter som överenskommits får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

SÄKERSTÄLLANDE AV AVTAL

Kommunen kräver normalt en ekonomisk säkerhet i exploateringsavtal, så att det kan säkerställas att exploatörens förpliktelser i avtalet fullgörs. Kommunen beslutar om vilket typ av ekonomisk säkerhet som krävs. Det kan exempelvis röra sig om pantbrev, bankgaranti, borgen eller förskottsinsbetalning för delar av exploateringsersättningen. Den ekonomiska säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

INDEXUPPRÄKNING

Fast angivna kostnader i Sigtuna kommuns exploateringsavtal indexeras normalt.



