



Riktlinjer för exploateringsavtal

Beslutsnivå- och datum	Kommunfullmäktige 2020-06-17
Diarienummer	2020KS/0343
Reviderat	-
Lagstadgat styrdokument	6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900)
Ersätter styrdokument	Riktlinjer för exploateringsavtal 2016-03-23 § 72, 2015KS/0494
Uppföljning	Varje mandatperiod.
Ansvar	Kommunstyrelsen

Inledning

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen ska en kommun som har för avsikt att 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. Av riktlinjerna ska det framgå grundläggande principer för genomförande av detaljplaner.

Vägledande riktlinjer

Riktlinjerna är vägledande och tillämpbara för alla nya exploateringsavtal kopplade till detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015. Kommunen får i det enskilda fallet frånga riktlinjerna om det föreligger skäl därtill.

Begrepp

Med *exploateringsavtal* avses enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen, ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. För utbyggnad av statlig transportinfrastruktur tecknas inte exploateringsavtal mellan kommun och staten.

Med *exploatör* avses i dessa riktlinjer en byggherre, byggaktör eller en fastighetsägare med vilken kommunen ingått eller avser ingå exploateringsavtal.

Med *exploateringsområde* avses 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 detaljplaneområdet.



Beslutsdatum: 2020-06-17	Diarienummer: 2020KS/0343
Dokumentnamn: Riktlinjer för exploateringsavtal	

Utgångspunkter och mål för exploateringsavtal

Värmdö kommun ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Innehållet i exploateringsavtalet ska anpassas till varje enskilt fall. Kommunens och exploatörens gemensamma mål samt ansvarsfördelning för kostnader och genomförandet av detaljplanen ska regleras i exploateringsavtalet.

Arbetet med att ta fram exploateringsavtal ska ske parallellt med detaljplanearbetet. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av exploateringsavtal, vilket ska ske innan beslut fattas om antagande av detaljplanen. Som utgångspunkt ska kommunen även teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbetet inleds.

I exploateringsavtalet kan kommunen ange vilka av kommunens beslutade styrdokument och generella krav som ska gälla för exploateringen. Dessa ska följas av exploatören.

Andra dokument som kommunen har tagit fram kan biläggas exploateringsavtalet. Kraven som framgår av dessa dokument, eller andra bilagor till exploateringsavtalet, ska följas av exploatören.

Exploateringsavtalet får avse ersättning för åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet får även avse ersättning eller avgift för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående, om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Detta gäller för samtliga områden som omfattas av detaljplaneprogram samt nedanstående områden:

- Gustavsberg
- Hemmesta
- Mölnvik
- Brunn
- Ingarökrysset
- Kil
- Charlottendal

Överlåtelse av exploateringsavtal på annan part får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

Huvudsaklig ansvars- och kostnadsfördelning

Kostnadsfördelning detaljpaneläggning

Kostnader för detaljpaneläggning ska som huvudregel finansieras av exploatören. För närmare reglering av kostnaderna för planläggning tecknas separata plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Avbruten planläggning ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning.



Beslutsdatum: 2020-06-17	Diarienummer: 2020KS/0343
Dokumentnamn: Riktlinjer för exploateringsavtal	

Kostnadsfördelning infrastruktur

Exploatören ska bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploatören kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet om de är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Ersättning avseende anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erlaggs enligt särskild taxa.

Exploatören ska ersätta kommunen för alla utrednings- och projekteringskostnader som kommunen har i samband med framtagande av de handlingar som krävs för genomförandet av detaljplanen. För kommunens eget arbete, så som projektledning, samordning och granskning ska exploatören ersätta kommunen enligt vid var tid gällande och av kommunen beslutade timpriser eller taxa. I de fall kommunen anlitar konsulter ska exploatören ersätta den faktiska konsultkostnaden.

Åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan exploatör och exploatör.

Marköverlåtelse

Ersättning för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmänt ändamål ska bestämmas i enlighet med expropriationslagen (1972:719). För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättningen bestämmas enligt marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som överläts till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, hinder i mark, ledningar, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

Medfinansiering infrastruktur

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska byggherren medfinansiera kommunens åtaganden om de är till nytta för den kommande exploateringen.

Kostnadsfördelning övriga åtgärder

Exploateringsavtalet ska även reglera om exploatören ska utföra och/eller bekosta övriga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exempel på sådana åtgärder är:

- 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- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande eller anslutningsarbeten på allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.



Beslutsdatum: 2020-06-17	Diarienummer: 2020KS/0343
Dokumentnamn: Riktlinjer för exploateringsavtal	

- Anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Om inte annat avtalas, fastighetsbildningskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.
- Bullerdämpande åtgärder, skydds- och säkerhetsåtgärder, arkeologiska utredningar m.m.

Utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet. Hänvisning kan ske till *Teknisk handbok – Värmdö kommun*, avseende anläggningarnas utformning och standard.

Säkerhet

Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska motsvara exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet.

Kommunens handläggning och beredning av exploateringsavtal

Arbetet med att ta fram exploateringsavtal sker parallellt med detaljplanarbetet. När planarbetet är påbörjat ska förhandlingar om exploateringsavtal inledas. Av detaljplanehandlingarna (planbeskrivningen) som presenteras i samrådskedet ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal för detaljplanens genomförande och avtalets huvudsakliga innehåll, samt konsekvensen av att planen helt eller delvis genomförs med ett eller flera sådana avtal.

Exploateringsavtal ska vara undertecknat av exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen fattas. Kommunfullmäktiges beslut om att godkänna exploateringsavtal fattas innan beslut om att anta detaljplanen. Besluten antas oftast vid samma kommunfullmäktige sammanträde. Exploateringsavtalet ska vara villkorat med att detaljplanen får laga kraft.