



HUDDINGE
KOMMUN

Riktlinjer för exploateringsavtal

Godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016

Reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017, KS 2019/466, den 30 september 2019 samt KS-2021/2406, den 13 december 2021

Innehåll

1	Bakgrund	3
1.1	Syfte	3
1.2	Vad är ett exploateringsavtal?	3
1.3	Kommunens mål för samhällsutvecklingen	3
1.4	Utgångspunkter för exploateringsavtal	3
2	Initiering och handläggning	4
2.1	Initiering av exploatering av mark	4
2.2	Tidsmässig och formell beredning	4
3	Exploatering	5
3.1	Avtalsförhållanden	5
3.2	Vad regleras i intentionsavtal	5
3.3	Vad regleras i plankostnadsavtal	6
3.4	Vad regleras i exploateringsavtal	6
3.5	När ska intentionsavtal och exploateringsavtal ingås	6
4	Kostnader och andra krav	6
4.1	Allmänna krav på byggherrar	6
4.2	Grundläggande principer för fördelning av kostnader	7
4.2.1	Fördelning av exploateringsersättningar	7
4.2.2	Grundläggande principer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd	8
4.3	Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.	8
4.4	Kommunens krav på upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg	8
4.5	Kommunens avsikt att utarbeta gestaltungsprogram som kopplas till plangenomförandet i exploateringsavtalet	8
4.6	Åtaganden vad gäller markföroreningar samt skydds- och säkerhetsåtgärder	9
4.7	Säkerhet	9
4.8	Marköverlåtelse och ersättning för allmän plats	9
4.9	Ekologisk och social hållbarhet	9

1 Bakgrund

1.1 Syfte

Enligt gällande lagstiftning (2014:900) ska en kommun, som avser att teckna exploateringsavtal för genomförande av en detaljplan, upprätta riktlinjer för detta förfarande. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett sådant avtal med kommunen. Riktlinjerna är vägledande och är inte bindande, vare sig för kommunen själv eller för de byggherrar som kommunen avser ingå avtal med.

Kommunen får om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frånga riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

1.2 Vad är ett exploateringsavtal?

Exploateringsavtal definieras i plan- och bygglagen (PBL) som ett avtal som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen. I de fall kommunen helt äger marken är dessa riktlinjer inte tillämpliga, utan regleras i kommunens Riktlinjer för markanvisningar KS-2016/946 2016-06-13.

1.3 Kommunens mål för samhällsutvecklingen

Kommunen har det yttersta ansvaret för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen. Kommunen har också ansvar för bostadsförsörjningen och att säkerställa allmänna intressen. Genom plan- och bygglagen, PBL, har kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men är också beroende av markägare för att kunna genomföra utvecklingen. Utvecklingen ska utgå från kommunens långsiktiga mål för samhällsutvecklingen i enlighet med kommunens översiktsplan.

- Hållbar utveckling genom levande stadsmiljöer med funktionsblandning och förtätning i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritering av gång- cykel- och kollektivtrafik
- Hög förtätning i de regionala stadskärnorna och de lokala centrumen
- Förtätning och exploatering utmed kollektivtrafikens stamnät
- Attraktiva parker och mötesplatser
- Stärkt sammanhållning, stärkta samband mellan områden
- Varierat bostadsutbud i alla områden
- Fler arbetsplatser inom tjänste- och kunskapssektorn

1.4 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Tillsammans med det politiskt beslutade mål- och budgetdokumentet berörs samhällsbyggandet av strategiska dokument, planer, program, riktlinjer som ofta

är beslutade av politiska organ. Dessa handlingar ska vara vägledande vid upprättande av detaljplan och exploateringsavtal. Dokumenten berör bland annat frågor om bostadsförsörjning och näringsliv, trafik, övrig teknisk försörjning, natur och kultur, avfallshantering, mätningstekniska arbeten, störningar vid byggarbetsplatser och nyttjande av kommunens fastigheter och/eller allmän plats. När det gäller mark- och vattenanvändningen i kommunen har kommunens översiktsplan en särskild vikt. Vägledande dokument finns på kommunen hemsida.

2 Initiering och handläggning

2.1 Initiering av exploatering av mark

Den som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs kan skriftligen begära detta hos kommunen. Begäran ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

Kommunen är, vid begäran om planbesked, skyldig att lämna ett sådant besked – positivt eller negativt – inom fyra månader.

När önskemål framförs om olika bebyggelse- och anläggningsprojekt bedöms dessa i förhållande till de mål, dokument, planer och inriktning i övrigt som kommunen har för bebyggelseutveckling. Vidare bedöms projektets angelägenhet i förhållande till andra projekt, föreliggande behov och resurser för planering och utbyggnad. Detta sker i Plan för samhällsbyggnad som upprättas regelbundet för de närmast kommande tre åren eller i ett planbesked.

Vid prövning av begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs (begäran om planbesked) kommer kommunen att beakta huruvida och på vilket sätt kommunens behov av lokaler för vård, utbildning eller omsorg inom det tänkta planområdet kan tillgodoses.

2.2 Tidsmässig och formell beredning

Kommunens Plan för samhällsbyggnad anger preliminär tidplan för projektets start. Innan detaljplanarbetet startar tecknas ett intentionsavtal med kommunen där preliminär tidplan för detaljplan och vidare arbete med projektet anges. Avtalet reglerar även principerna för kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen. Vidare ska även ett plankostnadsavtal tecknas med kommunen vilket reglerar kostnader för detaljplanarbetet. Vid detaljplanens antagande ska exploateringsavtal tecknas med kommunen, däri anges preliminär tidplan för utbyggnation av aktuellt område och övriga angelägna arbeten.

Kommunfullmäktige antar detaljplaner. Antagandet av vissa detaljplaner, som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt, har delegerats till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar om intentionsavtal och exploateringsavtal. Kommunstyrelsen beslutar om planbesked genom delegation. Plankostnadsavtal tecknas med kommunens planmyndighet, kommunstyrelsens

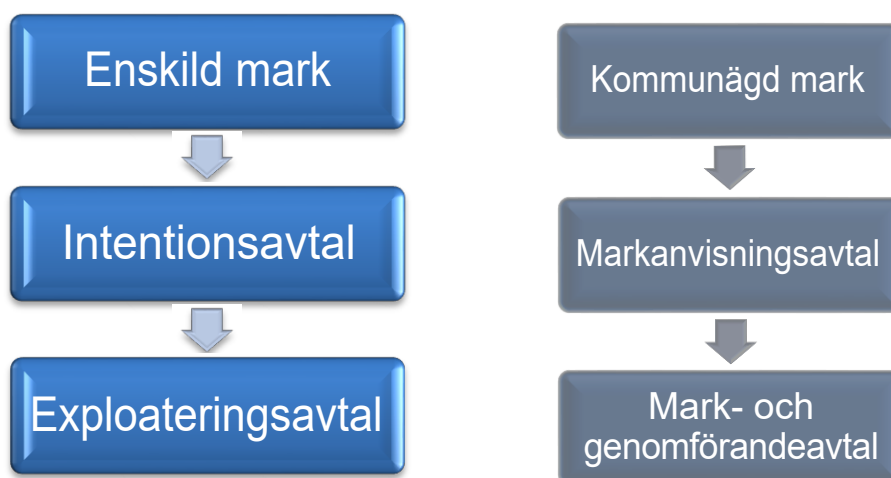
förvaltnings plansektion genom delegation.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller nytt planarbete som kompensation. Avtal, intentionsavtal eller exploateringsavtal, som är tecknade med kommunen får inte utan kommunens medgivande överlåtas på annan part, detta gäller även part inom samma eller närliggande koncern.

3 Exploatering

3.1 Avtalsförhållanden

Exploateringsavtal tecknas senast i samband med att en detaljplan antas. Ett exploateringsavtal föregås alltid av ett intentionsavtal. Intentionsavtalets syfte är att avtala om förutsättningar för vidare arbeten och tecknande av exploateringsavtalet. Intentionsavtalet behandlar även vad som ska ingå i exploateringsavtalet. För alla arbeten som rör upprättande av en detaljplan ska även ett plankostnadsavtal tecknas med kommunen planmyndighet där kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras.



3.2 Vad regleras i intentionsavtal

Intentionsavtalet är ett föravtal till exploateringsavtalet och ska tecknas innan planarbetet påbörjas och ska ersättas med ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Innehållet i avtalet varierar utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för varje område. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, kommunala krav, principer för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen och vissa genomförandefrågor.

Ett intentionsavtal är tidsbegränsat från det att kommunstyrelsen beslutat att godkänna intentionsavtalet mellan kommunen och byggherren. Om ett bindande exploateringsavtal inte träffas inom tidsbegränsningen upphör intentionsavtalet att gälla och kommunens åtagande att planlägga området upphör att gälla. Förlängning av intentionsavtal kan medges. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Intentionsavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

3.3 Vad regleras i plankostnadsavtal

Plankostnadsavtalet reglerar kommunens åtagande att upprätta en detaljplan samt byggherrens och/eller fastighetsägarens skyldigheter att bekosta kommunens arbete (handläggningstid), samt de utredningar, tekniska eller ekonomiska, som behövs för upprättandet av detaljplanen och eller program. För kommunens arbete med detaljplanen debiteras nedlagd tid enligt kommunens gällande plan- och bygglovtaxa. Byggherren eller fastighetsägaren har rätt att avbryta uppdraget men är alltid skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och övriga kostnader, detta gäller även om uppdraget inte kan slutföras eller genomföras av andra skäl.

Byggherren bekostar detaljplanarbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Plankostnadsavtal ska tecknas med kommunen, byggherren förbinder sig att stå för kostnaden för planarbetet och nödvändiga utredningar.

Projektering i samband med planarbetet ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

3.4 Vad regleras i exploateringsavtal

Exploateringsavtalet syftar till att reglera detaljplanens genomförande. Det ligger i avtalets natur att 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 intentionsavtalet.

Ett exploateringsavtal ska tecknas senast i samband med att detaljplanen antas av kommunen och är villkorat utav att detaljplanen vinner laga kraft. En detaljplan kommer alltså inte att antas utan att ett undertecknat exploateringsavtal finns framtaget.

Exploateringsavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

3.5 När ska intentionsavtal och exploateringsavtal ingås

Intentions- och exploateringsavtal avses alltid att ingås där arbetet med detaljplanen omfattar områden med allmän plats men även i exploateringar utan allmän plats där genomförandefrågor behöver regleras. Kommunens huvudregel är att det alltid är kommunen som är huvudman för allmän plats. I de undantagsfall där huvudmannen för allmän plats är enskild kan exploateringsavtal vanligtvis avvaras.

4 Kostnader och andra krav

4.1 Allmänna krav på byggherrar

I samband med framtagande av intentions- respektive exploateringsavtal krävs att byggherren på anmodan ska lämna underlag och vara behjälpliga vid granskning för att visa på att:

- Byggherren har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet

- Byggherren inte har några pågående tvister, brottsutredningar eller domar kring skatt, moms, svart arbetskraft eller arbetsmiljöbrott

4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader

Kommunen får enligt lag ta ut vissa kostnader i ett exploateringsavtal, exempelvis för gator, vägar och andra allmänna platser. Åtagandena ska vara nödvändiga för att genomföra detaljplanen och ska stå i rimligt förhållande till nyttan för byggherren och fastighetsägaren. I exploateringsavtal regleras byggherrens och fastighetsägarens kostnadsansvar enligt vad som sägs nedan. Ansvaret ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. För detta upprättas särskilda plankostnadsavtal med kommunens planmyndighet. Plankostnadsavtal tecknas innan arbetet med detaljplanen påbörjas.

Exploatören ska ersätta kommunen för den handläggningstid som inte kan hanteras inom ramen för exploateringsersättningen. Det handlar främst om kostnader för framtagande av intentionsavtal, exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomförandet av detaljplaner, t.ex. projektledning och fakturahantering. Ersättning för dessa kostnader ska regleras i intentionsavtal, vilket ska träffas mellan exploatören och kommunen innan arbetet med detaljplanen för exploateringsområdet påbörjas, samt i exploateringsavtal. I avtalen specificeras betalningsvillkor och parternas åtaganden i övrigt. För nedlagd arbetstid debiteras tidsersättning enligt det vid varje tidpunkt gällande timpriset enligt kommunens taxa för planverksamhet (HKF 2220).

Kommunen avser att ålägga byggherrarna eller fastighetsägarna att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Sådana åtgärder kan inbegripa anläggningar och områden utanför detaljplaneområdet både sådana som redan har utförts och sådana som avses att utföras i framtiden, i en så kallad etappvis utbyggnad. Se vidare under punkt 4.2.1. Åtgärderna kan även innefatta kommunal medfinansiering av regional och statlig infrastruktur, se punkt 4.2.2.

Stockholm Vatten AB är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning inom dess verksamhetsområde. Kostnader för anläggande av vatten- och avlopp tar Stockholm Vatten AB ut genom särskild taxa.

4.2.1 Fördelning av exploateringsersättningar

I bilaga 2, Fördelning av exploateringsersättning vid exploateringsavtal och markanvisningar, redovisas närmare principer för fördelning av exploateringsersättningar vid exploatering av mark för bostäder och andra ändamål. Ersättningarna beräknas och fördelas för följande typer av allmänna anläggningar:

- Områdesspecifika anläggningar: Anläggningar inom en detaljplan som ska bekostas av byggherrarna inom detaljplanen.
- Primära anläggningar: Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett

- planprogramsområde eller dylikt
- Sekundära anläggningar: Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller dylikt (stadsdelsnivå).

Byggherrar debiteras den faktiska kostnaden för områdesspecifika anläggningar. För primära och sekundära anläggningar debiteras byggherren den faktiska kostnaden om anläggningarna redan har utförts och en beräknad kostnad om anläggningarna inte ännu har utförts.

Kostnaderna för allmänna anläggningar fördelas normalt mellan byggherrarna utifrån deras respektive andel av detaljplanens/detaljplanernas totala bygggrätt, men andra fördelningsprinciper kan också användas. Byggrätter viktas vid kostnadsfördelningen utifrån ändamål enligt detaljplanen, vilket kan innebära att bostäder åsätts en större andel relativt sett än för verksamheter och skola.

4.2.2 Grundläggande principer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd

Huddinge kommun avser att i exploateringsavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av kommunens kostnad för bidrag till byggande av Spårväg syd. Därvid ska de principer gälla som framgår av bilaga 1 till dessa riktlinjer och som har rubriken ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg Syd”.

4.3 Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.

Utformning av allmän plats bestäms under planarbetet beroende på vad exploateringen kräver. Vägar och gators utformning och standard bestäms utifrån vilka trafikflöden (fordon, cykel, gång och kollektivtrafik) som kan förväntas efter exploateringen. Andra allmänna platser såsom parkområden mm bestäms utifrån områdets karaktär och särskilda behov. För den faktiska utformningen av gatuutrymmen hänvisas till kommunens handbok för gata.

4.4 Kommunens krav på upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg

På kommunens begäran ska byggherren 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.

4.5 Kommunens avsikt att utarbeta gestaltningsprogram som kopplas till plangenomförandet i exploateringsavtalet

Genom ingåendet av ett intentionsavtal ska parterna reglera frågan om ett gestaltningsprogram ska upprättas och av vem. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för kommunen och byggherren eller fastighetsägaren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom området. Byggherren eller fastighetsägaren ska stå för kostnaden för att ta fram programmet.

Byggherren och fastighetsägarna ska i exploateringsavtalet förbinda sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av anläggningar inom detaljplaneområdet.

4.6 Åtaganden vad gäller markföreningar samt skydds- och säkerhetsåtgärder

Om det behövs ska byggherren bekosta de åtgärder som kan vara nödvändiga för att säkerställa skydd mot störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden. Åtagandena ska vara nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exempel kan vara bullerdämpade åtgärder, sanering eller arkeologiska utredningar.

4.7 Säkerhet

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att kräva säkerhet dels för kostnaden för allmänna platser och anläggningar och dels för de viten som kan bli aktuella i exploateringsavtalet. Godtagbara säkerheter kan till exempel vara bankgaranti, moderbolagsborgen eller pantbrev.

4.8 Marköverlåtelse och ersättning för allmän plats

Då kommunen är huvudman för allmän plats ska den mark som lagts ut för allmän plats överlätas till kommunen. Kommunen ska som huvudregel erlagga ersättning för allmän platsmark som överlåtes till kommunen i enlighet med Expropriationslagen (ExL). Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet kommer sedan ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar som tas ut av samtliga fastighetsägare, som har nytta av planen, inom planområdet.

Den mark som ska överlätas till kommunen, allmän platsmark, kan överlätas genom ett köp enligt Jordabalken (JB) eller en fastighetsreglering enligt Fastighetsbildningslagen (FBL). Kommunen ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning eller lagfartsåtgärder. Markens skick, eventuella markföreningar och formen i övrigt för överlåtelsen hanteras i exploateringsavtalet och är en del av avtalet.

4.9 Ekologisk och social hållbarhet

Ekologiskt hållbar utveckling bygger på insikten om att naturen har ett eget värde och att vår rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar att förvalta den väl. Socialt hållbar utveckling är avgörande för det demokratiska samhället och nödvändig ur det samhällsekonomiska perspektivet. Kommunen arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och har i avtalen tagit med ekologisk och social hållbarhet för att synliggöra samhällsbyggnadsprojektens miljöpåverkan och sociala påverkan och uppmuntra byggherren och fastighetsägaren till ett ekologiskt och socialt hållbart byggande och förvaltande.