

## RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL I SÖDERTÄLJE KOMMUN

### Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar. Benämningen exploatör används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

### § 1 Utgångspunkter för exploateringsavtal i Södertälje kommun

Markanvisningar i Södertälje kommun ska utgå från kommunens översiktsplan som antogs 2013. Södertäljes samhällsbyggande ska enligt översiktsplanen fokuseras på:

- Hållbar utveckling
- Social sammanhållning
- Förstärkta kvaliteter i staden
- Utvecklade tyngdpunkter på landsbygden
- Varierande och flexibla miljöer
- Attraktivt och varierat bostadsutbud
- Ett starkt näringsliv och utbildning
- Förbättrad tillgänglighet och hållbar trafik
- Stärkt dialog

## EXPLOATERINGSAVTAL OCH ANDRA AVTAL

### § 2 Avtal som normalt upprättas i samband med exploatering av mark som inte ägs av kommunen

När kommunen beslutar om planläggning tecknas ett intentionsavtal som är ett föravtal till exploateringsavtalet. Kostnader för planläggning av mark regleras i ett plankostnadsavtal som tecknas parallellt med intentionsavtalet. Intentionsavtalet ska ersättas med ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Parallellt med exploateringsavtalet kan ett VA-avtal tecknas för att reglera kostnader för VA-utbyggnaden.

2015-04-28

### **§ 3 Vad regleras i intentionsavtal**

Intentionsavtalet behandlar planläggning och vissa övergripande genomförandefrågor. Avtalet ersätts med ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

### **§ 4 Vad regleras i plankostnadsavtal**

I ett plankostnadsavtal förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar, till exempel VA-utredning. Även kostnader för detaljplaneprogram kan tas ut via plankostnadsavtal. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Exploatören står för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

### **§ 5 Vad regleras i exploateringsavtal**

I Södertälje kommun tecknas ett exploateringsavtal mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Avtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartermark för kommunal service/allmän byggnad för t ex vård, skola m m. Innehållet i ett exploateringsavtal anpassas till varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. 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.

I exploateringsavtal regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och eventuellt anläggningar för VA om ej separat VA-avtal tecknas samt andra åtgärder inom detaljplaneområdet. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, t

2015-04-28

ex avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som är naturligt att reglera i ett exploateringsavtal är frågor om markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, m m. I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument.

### **§ 6 Vad regleras i VA-avtal**

I ett eventuellt VA-avtal i samband med att exploateringsavtal regleras hur VA-utbyggnaden till planområdet ska genomföras samt exploatörens kostnader för anslutning till det allmänna VA-nätet. Ett VA-avtal tecknas mellan exploatören / fastighetsägaren och Telge Nät AB.

NÄR AVSER KOMMUNEN INGÅ EXPLOATERINGSAVTAL?

### **§ 7 Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal tecknas med exploatören / fastighetsägaren vid ändring av markanvändning i samband med detaljplaneläggning. Exploateringsavtal tecknas bland annat i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad samt behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor med mera.

Utgångspunkten för tecknande av ett exploateringsavtal är att:

- reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt andra marköverlåtelser
- finansiera anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser
- finansiera anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och plankostnadsavtal.

2015-04-28

## **§ 8 Geografisk avgränsning**

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom verksamhetsområden för kommunalt VA, eller områden inom eller utanför tätorter.

## **PRINCIPER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL AVSEENDE KOSTNADER OCH ÅTGÄRDER**

### **§ 9 Kostnader och åtgärder som kommunen avser att få teckning för**

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploitören via exploateringsavtal.

I kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnad för markförvärv, marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, eventuell konstnärlig utsmyckning med mera. I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploitören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidraget kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

### **§ 10 Principer för kostnadsfördelning**

Exploitören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med plan och bygglagens (PBLs) bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploitören, och mellan olika exploitörer. Principerna för fördelning av kostnaderna följer i stora drag vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

2015-04-28

## ANDRA KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR

### **§ 11 Kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för**

Exploatören ska bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, att utföra markförstärkning, att verkställa marksanering, att iordningställa parkering, att vidta bullerdämpande åtgärder med mera. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs. Även flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören åtar sig även att bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som t ex marksanering, arkeologiska utredningar etc. Det åligger exploatören att ta reda på och ansöka om alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, till exempel för anslutning av vatten och avlopp.

### **§ 12 Säkerhet**

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

### **§ 13 Marköverlåtelse och ersättning**

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av mark för allmän byggnad eller anläggning överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Ersättning från kommunen för kvartersmark för allmän

2015-04-28

byggnad eller anläggning för allmänt ändamål, till exempel skola, förskola eller pumpstation, utgår också i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

I vissa fall kan marköverlåtelse från exploatören till kommunen ske utan ersättning. I sådana fall kommer detta att beaktas vid efterföljande uttag av kostnader för gator och annan allmän plats.

#### **§ 14 Handläggning av exploateringsavtal**

I planbeskrivningen till detaljplanesamrådet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område. Utträttandet av exploateringsavtal handläggs av kommunens samhällsbyggnadskontor.

#### **§ 15 Kommunens avsikt att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal**

I plankostnadsavtal anges preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet. Framtagande av exploateringsavtal och förhandling pågår parallellt med detaljplaneläggningen. Exploateringsavtal ska undertecknas av exploatören innan antagandebeslut av detaljplan fattas.

#### **§ 16 Kommunens avsikt att formellt bereda frågan om exploateringsavtal**

Kommunfullmäktige eller tekniska nämnden genom delegation godkänner intentionsavtal och exploateringsavtal. Plankostnadsavtal upprättas av kommunens samhällsbyggnadskontor.

Bilaga:

Poster / rubriker som kan komma att ingå i ett exploateringsavtal

## **Bilaga till exploateringsriktlinjer för Södertälje kommun**

Exempel på poster / paragrafer som kan ingå i ett exploateringsavtal men får anpassas efter förutsättningarna i varje enskilt avtal

### **EXPLOATERINGSAVTAL**

#### **Parter**

#### **BAKGRUND / HISTORIK**

#### **FÖRUTSÄTTNINGAR**

##### **§ .... Giltighet**

##### **§ .... Allmänt**

##### **§ .... Tidplan mm**

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER**

##### **§ .... Marköverföringar**

##### **§ .... Fastighetsbildning, servitut mm**

#### **ERSÄTTNINGAR**

##### **§ .... Ersättning för marköverföringar**

##### **§ .... Planavgift, exploateringsbidrag mm**

#### **ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

##### **§ .... Allmänna anläggningar, byggherreansvar**

##### **§ .... Bygghandlingar mm**

##### **§ .... Kontroll mm**

##### **§ .... Slutbesiktning och överlämnande av anläggningar**

##### **§ .... Påföljd vid bristande utförande**

##### **§ .... Garanti**

**ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK MM****§ .... Bebyggelse****§ .... Parkering****§ .... Vatten och avlopp****§ .... Dagvatten****§ .... Kvartersanläggningar m m****§ .... Gemensamhetsanläggningar m m****§ .... Värme / fjärrvärme****§ .... El och tele / datakommunikation****§ .... Etablering****§ .... Befintliga förhållanden (sanering, arkeologi, buller etc)****§ .... Miljö- och hållbarhetsfrågor****§ .... Samordning****§ .... Tillstånd****§ .... Skydd****§ .... Avfallshantering****§ .... Säkerhet****§ .... Viten****§ .... Faktura, dröjsmålsränta****§ .... Framtida avgifter****ÖVRIGA BESTÄMMELSER****§ .... Information, marknadsföring mm****§ .... Överlåtelse av avtalet****§ .... Tvist**