

Riktlinjer för exploateringsavtal

Tyresö kommun - Mars 2015

UTKAST



tyresö kommun



1 Den attraktivaste kommunen i Stockholmsregionen

1.1 Tyresö kommun

”Det finns en bra blandning av olika boendeformer med både bostads- och hyresrätter samt egna hem. Tyresö centrum är omtalat för satsningen på en genomtänkt förtätning där en del höga byggnader har byggts och en ökad stadsmässighet förverkligats. Trollbäcken är fortsatt en grön och lummig villastad. Där finns ett utvecklat serviceutbud, inte minst tack vare de mindre förtätningar som genomförts runt Trollbäckens centrum. Den lokala servicen är god i Tyresö Strand där Trädgårdsstaden har färdigställts. Ett nytt mindre centrum med småskalig service har tillkommit vid Trinntorp. Den varsamma omvandlingen av Östra Tyresö som har pågått under många år är färdig”.

Så lyder delar av Tyresö kommuns målsättning för år 2030. Det stora målet är att kommunen då ska vara den attraktivaste kommunen i Stockholmsregionen. För att komma dit så krävs en aktiv markpolitik som möjliggör bebyggelse av bostäder, handel, service och kontor. Minst 300 bostäder per år ska tillkomma.

I Tyresö kommun bor idag drygt 44 000 invånare. Närheten till havet, naturen och storstaden gör Tyresö till en mycket attraktiv bostadsort. Bebyggelsen är varierad, kollektivtrafiken är väl utbyggd och via motorvägen nås centrala Stockholm på 20 minuter. Gällande översiktsplan för Tyresö är från 2008 och ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan pågår.

Tyresö kommuns markinnehav innefattar främst sådan mark som idag är skyddad. En stor yta av kommunen består av naturreservat, nationalpark eller mark planlagd som allmän platsmark i form av natur eller park. I och med att en ny översiktsplan tas fram ses det kommunala markinnehavet över och områden som tidigare inte ansetts möjliga att bebygga kan därmed komma att öppnas upp. Möjligheten att bebygga tidigare oexploaterad privatägd mark ses också över.

*Äger du mark i Tyresö som du vill utvecklas så kontakta oss för ett möte.
Vi har tydliga krav och erbjuder snabba processer!*

1.2 Lagstiftning

I juni 2014 beslutade riksdagen om nya ändrade regler i Plan- och bygglagen (PBL) samt om införande av en ny lag om kommunala markanvisningar. De nya reglerna innebär att de kommuner som anvisar mark för byggande och de kommuner som ingår exploateringsavtal ska anta riktlinjer för sina markanvisningar respektive exploateringsavtal.

Beroende på huruvida kommunen är markägare eller ej gäller skilda regler för vad som kan regleras i ett avtal. Då kommunen inte är markägare finns det inte möjlighet att ställa andra krav än vad som är möjligt att kräva enligt PBL.

1.3 Vad är en markanvisning och ett exploateringsavtal?

Enligt ”lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” definieras markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

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

1.4 Syfte med riktlinjer

Syftet med riktlinjerna är att öka förutsebarheten kring vad avtalen om genomförande kan tänkas innehålla och formerna för hur förhandlingar kring sådana avtal ska gå till. 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 avtal ska framgå. På så sätt kan en exploatör ges möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som han eller hon kommer att mötas av i förhandlingarna med kommunen.

2 Initiering av projekt

2.1 Initiativ

Exploateringsprojekt initieras huvudsakligen genom att en exploatör träffar en tjänstemannagrupp bestående av stadsbyggnadschef, planchef samt mark- och exploateringschef. Där diskuteras möjligheter till att starta ett projekt för ett visst område och förutsättningarna gällande kommunala krav och ekonomiska konsekvenser tydliggörs.

2.2 Ärendegång

I översiktsplanen framgår de huvudsakliga riktlinjerna gällande användningsområden för mark och vatten i kommunen. För närvarande pågår arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Det innebär att kommunens markinnehav ses över gällande eventuell framtida exploatering och att det framöver förväntas kunna tas fler kommunala initiativ till nya exploateringar. Tyresö kommun arbetar inte med tomträtter

När ett projekt har initierats för stadsbyggnadsgruppen och denna anser att det är genomförbart tar Kommunstyrelsens utskott Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslut om projektet ska få ett positivt planbesked och om Samhällsbyggnadsförvaltningen ska få planuppdrag för att arbeta vidare med projektet.

Vad förväntar vi oss för underlag?

3 Exploateringsbidrag

Ett exploateringsbidrag är en form av gatukostnad som ska betalas till kommunen för investeringar i allmän infrastruktur som projektet har nytta av. I och med att den nya detaljplanen möjliggör för en annan användning av fastigheten än en- och/eller tvåbostadshus ökar behovet av allmänna anläggningar och då ska också exploatören som har nytta av den nya planen vara med och betala för delar av dessa investeringar.

- Vad som kan vara allmänna investeringar
- Direkta behov
- Delnytta

4 Vad regleras i ett exploateringsavtal?

Generellt regleras förutom överlåtelsen frågor kring genomförande, ekonomi, ansvar samt övriga mer projektspecifika frågor.

4.1 Exploateringsbidrag

Se stycke 3 ovan.

4.2 Dagvattenriktlinjer

Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering har arbetats fram som en del i arbetet med att uppnå EU:s vattendirektiv och Sveriges miljömål som rör yt- och grundvatten se www.tyreso.se. Markanvisning och marköverlåtelseavtal ska redovisa för hur bebyggelsen tar hänsyn till dagvattenhanteringen på det för ändamålet mest lämpliga sättet.

4.3 Grön design

Samtliga projekt som innefattar bebyggelse för handel, kontor, service samt bostäder i ett sammanhang ska innehålla någon form av grön design. Vad detta kan vara i detalj provas i varje enskilt projekt.

4.4 Kvalitetsprogram

Vilka krav vi ställer på utformning och redovisning.

4.5 Övrigt

UTKAST