

Riktlinjer för exploateringsavtal

Tyresö kommun - Mars 2015



tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Den attraktivaste kommunen i Stockholms-regionen.....	3
1.1	Tyresö kommun	3
1.2	Lagstiftning.....	4
1.3	Vad är en markanvisning och ett exploateringsavtal?.....	4
1.4	Syfte med riktlinjer.....	4
2	Initiering av projekt	4
2.1	Initiativ	4
2.2	Ärendegång	5
3	Kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsbidrag.....	5
4	Vad regleras i ett exploateringsavtal?	6
4.1	Exploateringsbidrag och marköverlåtelser	6
4.2	Dagvattenriktlinjer	6
4.3	Grön design.....	6
4.4	Kvalitetsprogram.....	6
4.5	Överlåtelse.....	6
4.1	Övrigt.....	7
5	Kostnader.....	7
6	Godkännande av exploateringsavtal	7

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 och förväntas vara klart år **2017**.

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 utveckla så kontakta oss för ett möte.
Vi har tydliga krav och erbjuder snabba processer!*

1.2 Lagstiftning

Den 1 januari 2015 började nya och ändrade regler i Plan- och bygglagen (PBL) samt en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar att gälla. 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 förutsäkringen 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. Riktlinjerna är tänkta att fungera vägledande vid ingående av exploateringsavtal men är inte juridiskt bindande för kommunen att följa.

2 Initiering av projekt

2.1 Initiativ

Exploateringsprojekt initieras huvudsakligen genom att en exploatör träffar en tjänstemannagrupp. 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.

När ett projekt har initierats för en tjänstemannagrupp och denna anser att det projektet är genomförbart tar Kommunstyrelsens utskott Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslut om ifall projektet ska få ett positivt planbesked och om förvaltningen ska få planuppdrag för att arbeta vidare med projektet. Detaljplanärendet anses påbörjat den dag planuppdraget diareförs på kommunen.

Exploateringsavtal ska som huvudregel alltid tecknas i samband med detaljplaneläggning för nyexploatering. Undantag görs dock normalt vid planläggning av s.k. avstyckningsplaner för enstaka villafastigheter samt vid planläggning av s.k. förnyelseplaner där fritidshusområden planläggs för permanent bebyggelse.

3 Kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsbidrag

Kommunens övergripande mål med ingående av exploateringsavtal är att med byggherre/fastighetsägare få reglerat att en ny detaljplan genomförs enligt planhandlingarna och parternas övriga intentioner.

I och med att detaljplanen möjliggör för en annan användning av fastigheten ökar behovet av allmänna anläggningar och då ska också byggherren/fastighetsägaren (exploatören) som har nytta av den nya planen vara med och betala för delar av dessa investeringar. En utgångspunkt för kommunens är därmed att exploateringen ska bära kommunens merkostnader för genomförande av detaljplanen om den avser bostäder, kontor och handel m. fl. ickekommunala verksamheter. Det innebär att exploateringen ska bära kostnader för utbyggnad av gata och allmän plats med jämkning av sådana kostnader som beror på genomfartstrafik, utvidgad allmänt nyttjande etc. Det innebär också att byggherre/fastighetsägare i skäligen omfattning ska avstå mark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats till kommunen utan vederlag.

Tidigare var det vanligt att byggherren byggde ut gator etc och överlämnade dessa utan ersättning till kommunen. Det anses idag inte förenligt med LOU (Lag 2007:1091 om offentlig upphandling) utom i mycket speciella undantagsfall. Normalförfarandet idag är att kommunen bygger ut gator och annan allmän plats. I exploateringsavtalet regleras hur stort exploateringsbidrag exploatören ska ersätta kommunen med för detta. På exploateringsbidrag utgår

ingen mervärdesskatt vilket är en fördel vid exploatering för bostäder. Ett exploateringsbidrag kan då sägas vara en form av gatukostnad som ska betalas till kommunen för investeringar i allmän infrastruktur som projektet har nytta av. I exploateringsavtal bestäms också om och hur exploatör ska ställa säkerhet för ersättningen m.m..

4 Vad regleras i ett exploateringsavtal?

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

4.1 Exploateringsbidrag och marköverlåtelse

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. Detaljplanchandlingar och exploateringsavtal ska redovisa för och reglera 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 prövas i varje enskilt projekt.

4.4 Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram ska tas fram för bebyggelsen i syfte att tillsammans med detaljplan säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark. Kvalitetsprogrammet biläggs exploateringsavtalet och är tänkt att fungera som en överenskommelse mellan byggherre och kommun om kvalitén på projektet utan att detaljerade planbestämmelser förs in i detaljplanen. I de fall kommunen och byggherren kommer överens om ändringar i gestaltningen efter det att detaljplan och exploateringsavtal har vunnit laga kraft så kan dessa ändringar göras utan att behöva invänta att detaljplanens genomförandetid löper ut. Målsättningen ska dock vara att ändringar inte ska behöva göras.

4.5 Överlåtelse

Om byggherre/fastighetsägare önska överföra ingånget exploateringsavtal på annan, t ex vid försäljning av exploateringsfastigheten, ska byggherren/fastighetsägaren först inhämta kommunens skriftliga medgivande. Vid överlåtelse ska byggherren/fastighetsägaren kvarstå solidariskt med övertagande

part gentemot kommunen för avtalets rätt fullgörande om inte byggherren/fastighetsägaren på annat sätt kan garantera kommunen detta. Det ska gälla även vid överlåtelser i flera led.

4.1 Övrigt

Beroende på vad ny detaljplan avser och läge för detaljplaneområdet kan det vara aktuellt att behandla flera andra frågor i exploateringsavtal. Det kan gälla bostadspolitiska frågor, fastighetsrättsliga, skydd/bevarande av vegetation, uppförande av bullerskydd och andra hänsyn till omgivningen m.m.

5 Kostnader

Planavtal tecknas i samband med att ett planarbete startar och regleras inte i samband med tecknandet av exploateringsavtal. De som har nytta av planen ska betala för framtagandet av denna och de utredningar som behöver tas fram i samband med planläggningen. Kommunens planenhet gör en budgetkalkyl för vad planen kan tänkas kosta men det är den faktiska kostnaden som debiteras. I de fall där exploatören inte varit inblandad i planprocessen eller där planavtal av annat skäl inte tecknats debiteras planavgift i samband med att bygglov ges. Avgiften följer då kommunens plan- och bygglovstaxa.

Bygglov och VA-avgift regleras inte heller i samband med tecknandet av exploateringsavtal. Denna regleras vid debiteringstillfället och utgår från kommunens taxa. Samtliga taxor går att hitta på www.tyreso.se. De områden som är aktuella för detaljplaneläggning kommer normalt att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Byggherren/fastighetsägaren ska därför normalt överenskomma med kommunens VA-verksamhet om villkoren för VA-anslutning.

Andra kostnader som kan tillkomma byggherren är fastighetsbildningskostnader, anslutningskostnader för exempelvis el, tele och fjärrvärme, etableringskostnader. Huvudmannskapet för respektive område ska beskrivas i exploateringsavtalet.

6 Godkännande av exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska normalt godkännas av Tyresö kommunfullmäktige för att vara giltigt. Senast före fullmäktigebehandlingen ska byggherren/fastighetsägaren ha undertecknat avtalet och ställt avtalade säkerheter. Exploateringsavtalet villkoras också av att kommunens antagande av den detaljplan som avtalet avser genomförandet av vinner laga kraft.

Kommunens godkännande av exploateringsavtal kan bli föremål för kommunbesvär. För att inte riskera att en detaljplan vinner laga kraft utan giltigt

exploateringsavtal för reglering av genomförande kan kommunen komma att avvakta att godkännandet av exploateringsavtalet vinner laga kraft innan tillhörande detaljplan antas.