

# RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL I VÄRMDÖ KOMMUN

Mot bakgrund av ändringar i plan- och bygglag (2010:900) som trädde i kraft den 1 januari 2015 har följande riktlinjer antagits av kommunfullmäktige den XX 2015.

## Begreppet exploateringsavtal

Definitionen av ett exploateringsavtal är, enligt 1 kap. 4 § i plan- och bygglagen, ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Benämningen exploatör används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare med vilken kommunen ingått ett exploateringsavtal.

## Vägledande riktlinjer

I 6 kap. 39 § plan- och bygglagen anges att:

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange 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 exploateringsavtal.

Riktlinjerna är endast vägledande och är därmed inte bindande för kommunen eller för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan därmed i enskilda fall frångå riktlinjerna.

Kommunfullmäktiges beslut att anta riktlinjer för exploateringsavtal kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen. Däremot kan inte riktlinjernas lämplighet överklagas.

## Utgångspunkter och mål

Värmdö kommun avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område inom kommunens gränser när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Värmdö kommuns planerade bebyggelseutveckling, och därmed områden där det är mest troligt att detaljplaner för nyexploatering kommer tas fram, framgår av *Översiktsplan 2012-2030, Värmdö kommun*. Där anges bland annat att:

- Bebyggelsen i Värmdö ska främst ske i fem Centrumområden, Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås. Bebyggelse kan på sikt tillkomma i anslutning till centrumområden.
- Ny bostadsbebyggelse lokaliseras nära utbyggd kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

## Exploateringsavtalets huvudsakliga ansvars- och kostnadsfördelning

Det lagliga stödet för en kommun att genom exploateringsavtal ta ut kostnader av en byggherre eller fastighetsägare (exploatör) för genomförande av en detaljplan finns, sedan 1 januari 2015, i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen där det anges att:

Ett exploateringsavtal får avse åtaganden för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen

ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

## **Syfte**

Huvudsyftet med ett exploateringsavtal är att reglera förutsättningar och ansvarsfördelning för kostnader och genomförande av en detaljplan. Innehållet i ett exploateringsavtal anpassas till varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

## **Exploateringsområde**

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar benämns som 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 stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

## **Kostnadsfördelning vid planläggning**

Samtliga kostnader för planläggning avses finansieras av exploatören. För närmare reglering av kostnaderna för planläggning tecknas separata plankostandsavtal mellan exploatören och kommunen.

## **Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad**

Kommunen avser ålägga exploatören att bekosta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär att exploatören, genom exploateringsavtalet, även kan åläggas att bekosta åtgärder utanför det aktuella detaljplaneområdet (men inom exploateringsområdet) som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Exempel på sådana nödvändiga åtgärder kan vara avfarter eller annan teknisk infrastruktur.

## **Övriga nödvändiga åtgärder**

I exploateringsavtalet kommer kommunens krav på exploatören att bekosta övriga åtgärder, som är nödvändiga för att kunna bygga ut exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen, att beskrivas. Exempel på sådana åtgärder är lantmåteriförrättningar, bullerdämpande åtgärder, sanering av förorenade områden, övriga skydds- och säkerhetsåtgärder och arkeologiska utredningar.

## **Kostnadsfördelning vid etappvis utbyggnad**

När ett större område som omfattas av ett planprogram eller särskilt program byggs ut i etapper genom flera detaljplaner kan kommunen komma att ålägga exploatören att bekosta åtgärder (till exempel anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt) som vidtagits före det att exploateringsavtal ingåtts om detaljplanen som exploateringsavtalet är kopplat till avser ett steg i en etappvis utbyggnad av området.

## **Utformning och standard**

Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark kommer att beskrivas i exploateringsavtalet. I de fall exploatörer utför anläggningar som ska tas över

av Värmdö kommun eller anslutas till Värmdö kommuns egna anläggningar kan exploateringsavtalet komma att hänvisa till *Teknisk handbok – Värmdö kommun*, avseende anläggningarnas utformning och standard.

### **Gestaltningprinciper**

I de fall ett gestaltungsprogram finns kopplat till detaljplanen som exploateringsavtalet berör görs en koppling till programmets gestaltungsprinciper i exploateringsavtalet.

### **Övriga politiska beslut och policydokument**

I exploateringsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument komma att göras.

### **Säkerhet**

För att garantera exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet kommer kommunen, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen, bankgaranti, eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

### **Avvikelse från riktlinjerna**

Den nämnd som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå exploateringsavtal får i enskilda fall frångå riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

### **Kommunens handläggning och formella beredning av exploateringsavtal**

Av planhandlingarna (planbeskrivningen) som presenteras i samrådskedet kommer det framgå, för planer som påbörjats under 2015, om kommunen avser att ingå exploateringsavtal för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen fattas.

Beslut om att godkänna exploateringsavtalet fattas innan eller samtidigt som antagandebeslutet för aktuell detaljplanen

Kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna exploateringsavtal.