

2018

Riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad

Foto: Lennart Johansson, Stockholms stad

Innehåll

Bakgrund	1
Processen	2
- Initiering av exploatering av mark	2
- Tidsmässig och formell beredning	2
- Tecknande av föravtal och exploateringsavtal	2
Avtal	3
- Föravtal	3
- Planavtal	3
- Exploateringsavtal	3
Principer	3
- Fördelning av kostnader	3
- Krav på utformning av allmän platsmark	4
- Utbyggnad, besiktning och övertagande	4
- Marköverlåtelse	4
- Markföreningar	5
- Bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg	5
- Fastighetsbildningskostnader	5
- Gestaltungs- och kvalitetsprogram i samband med detaljplan	5
- Kvalitetsprogram för allmän platsmark	5
- Säkerhet	6
- Ekologisk hållbarhet	6
- Social hållbarhet	6
- Övriga villkor och principer	6
- Polistillstånd	6
Medfinansieringsersättning	6

Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska en kommun som har som avsikt att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, anta riktlinjer för sådana avtal. Av riktlinjerna ska framgå grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med en kommun.

Exploateringsavtal definieras enligt PBL 1 kap 4 § som *"avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning 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."* Detta innebär att riktlinjer för exploateringsavtal är tillämpliga i de fall då staden i huvudsak inte är markägare. I de fall då staden äger marken tillämpar staden gällande markanvisningspolicy.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

I exploateringsavtalet ska staden och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen regleras. Ett exploateringsavtal får enligt PBL bland

annat innehålla åtaganden för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar, andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Syftet med dessa riktlinjer för exploateringsavtal är att öka förutsägbarheten för vad exploateringsavtalen kan komma att innehålla och hur formerna för förhandlingarna kring sådana avtal ska gå till.

Riktlinjerna är vägledande och tillämpliga för alla nya exploateringsavtal kopplade till detaljplaner som påbörjats efter den 1 januari 2015.

Den nämnd i Stockholms stad som vid varje tidpunkt har ansvaret att ingå exploateringsavtal får i det enskilda fallet frånga riktlinjerna om det föreligger skäl därtill för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

I riktlinjerna behandlas även föravtal som tecknas tidigt i processen och innan exploateringsavtal tecknas.

Benämningen **exploatör** används i dessa riktlinjer som ett gemensamt begrepp för en byggherre, byggaktör eller en fastighetsägare.

Benämningen **exploateringsområde** används i dessa riktlinjer för ett avgränsat område som avses bli detaljpanelagt.

Processen

Initiering av exploatering av mark

Den exploatör som vill ändra befintlig markanvändning behöver kontakta stadsbyggnadskontoret, som har att pröva ansökan om ny eller ändrad detaljplan enligt PBL. I samband med detta ska exploatören även kontakta exploateringskontoret.

Tidsmässig och formell beredning

Om exploateringskontoret begär ska exploatören teckna ett föravtal med exploateringsnämnden i samband med att ett detaljplanearbete inleds. Där ska principerna för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark regleras.

Processen att ingå föravtal och sedermera exploateringsavtal sker parallellt med processen att ta fram en detaljplan.

Om stadsbyggnadskontoret så begär ska exploatören även teckna ett planavtal med stadsbyggnadsnämnden. I planavtalet specificeras betalningsvillkor för detaljplanearbetet och parternas åtaganden i övrigt. Ersättningen beräknas enligt stadsbyggnadsnämndens taxa.

Av detaljplanens planbeskrivning ska det framgå om staden avser att ingå exploit-

eringsavtal och i sådant fall avtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal vara tecknat med staden.

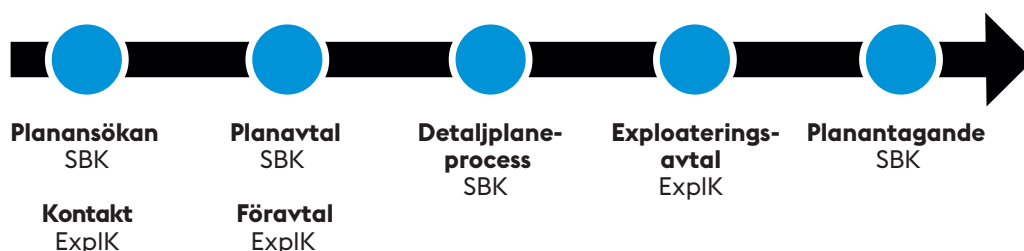
Under processen ska exploateringsnämnden ta ställning till ärendet. Detta kan ske i samband med tecknandet av föravtalet och/eller i samband med tecknandet av exploateringsavtalet.

Tecknande av föravtal och exploateringsavtal

Inom varje område där exploatering är aktuell och då staden inte är markägare, avser staden att ingå ett föravtal och därefter ett exploateringsavtal, om staden anser att det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Föravtal respektive exploateringsavtal ska tecknas i de fall då den föreslagna detaljplaneändringen omfattar allmän platsmark, men även då allmän platsmark inte berörs kan det bli aktuellt att teckna dessa avtal för att reglera genomförandefrågor.

Exploateringsprocessen:



SBK:
Stadsbyggnads-
kontoret

ExpIK:
Exploaterings-
kontoret

Avtal

Föravtal

Föravtalet ger utgångspunkterna inför tecknandet av exploateringsavtalet. Föravtalet behandlar i huvudsak principer för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, principer för marköverlåtelse av sådan mark och kvartersmark samt övriga genomförandefrågor som staden finner lämpliga att reglera. I föravtalet regleras dessutom utgifter för stadens eget arbete.

Planavtal

I planavtalet regleras bland annat stadsbyggnadskontorets kostnader för framtagande av detaljplaner.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet behandlar i huvudsak ansvarsfrågor, kostnader för utbygg-

nad och finansiering av allmän platsmark, marköverlåtelse av allmänna platser och kvartersmark samt övriga genomförandefrågor som staden finner lämpliga att reglera till exempel bygglogistik och offentlig service.

Exploateringsavtalet reglerar även utgifter för stadens eget arbete samt alla utrednings- och projekteringskostnader som krävs för genomförandet av den framtagna detaljplanen.

I exploateringsavtalet ska den preliminära tidplanen för utbyggnad av allmän platsmark framgå.

Grundläggande principer

Fördelning av kostnader

Huvudprincipen är att exploatören bekostar all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen. Staden är som regel huvudman för allmän platsmark. En exploatör som har nytta av en ny detaljplan ska vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och VA-anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärden ska stå i rimligt förhållande till nyttan för exploatören och vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exploatören kan därmed även behöva bekosta åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande.

Exploatören ska vidare ersätta staden för alla utrednings- och projekteringskostnader som staden har i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningarna på allmän platsmark med mera.

Exploatören ska ersätta exploateringskontoret och i förekommande fall trafikkontoret för eget arbete till exempel projektledning, samordning och granskning. Ersättningen ska ske enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år. Timprislista bifogas till respektive föravtal och exploateringsavtal.

I de fall då staden anlitar konsulter ersätts faktisk konsultkostnad.

Om staden finner det lämpligt att projektering och utbyggnad av den allmänna platsen görs av den berörda exploitören kan denna ges möjlighet att själv vidta åtgärder för utbyggnaden inom exploitörens mark. En sådan möjlighet kan bli aktuell först efter att staden bedömt exploitörens lämplighet som anläggare av den allmänna platsmarken utifrån de platsspecifika förutsättningarna som råder. I sådana fall ska projektering och utbyggnad utföras i samråd med staden och enligt stadens standard. Exploitören bekostar då projektering och utbyggnad av alla anläggningar på allmän platsmark samt **x- och z-områden** inklusive belysning inom exploateringsområdet. De handlingar som ligger till grund för anläggandet ska skriftligen godkännas av staden. Detta gäller även projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför exploateringsområdet till följd av exploateringen.

Om planen berör flera exploitörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploitörerna. Staden förutsätter att exploitörerna upprättar ett gemensamt utbyggnadsförslag och förslag till kostnadsfördelning mellan exploitörerna.

Krav på utformning av allmän platsmark

Under planarbetet bestäms omfattningen av nödvändiga åtgärder och stadens krav på utformning av allmän platsmark beroende av vad exploateringen kräver. Vägar, gator och platsers utformning beror på vilken funktion de kommer få och vilka trafikflöden (gång-, cykel-, kollektiv- och fordonstrafik) som kan förväntas efter

exploateringen. Även områdets karaktär, behov av vistelsekvaliteter/-ytor och eventuella särskilda behov kan påverka utformningen.

För den faktiska utformningen av gatuutrymme utgör Översiktsplanen, Framkomlighetsstrategin, stadens handbok för gata "Gata Stockholm" och "Teknisk handbok" exempel på krav kopplade till allmän platsmark.

Utbyggnad, besiktning och övertagande

I de fall då exploitören getts möjlighet att själv vidta åtgärder för utbyggnaden av den allmänna platsmarken utförs förbesiktningar, entreprenadbesiktningar samt en övertagandesyn.

Staden ska ges möjlighet att följa utbyggnaden av den allmänna platsmarken och ska delta vid slutbesiktningen. Efter godkänd slutbesiktning med åtgärdade anmärkningar görs en övertagandesyn av staden med hjälp av en besiktningsman anlitad av exploateringskontoret. Vid övertagandesynen ska även en av exploateringskontoret utsedd kontrollant delta. Övertagandesynen görs som utgångspunkt efter slutfört projekt, inklusive etapper. Först därefter kan driftansvaret övertas av staden.

Efter stadens övertagande av grönytor ska garantiskötsel utföras av exploitören.

Marköverlåtelse

Den mark som i detaljplanen lagts ut för allmän plats där staden är huvudman ska med stöd av PBL överlåtas till staden. Staden finansierar utgifterna för markförvärvet genom tecknande av exploateringsavtal eller tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna.



X- och Z-områden

Administrativa bestämmelser som gäller för markreservat för allmännyttiga ändamål

x-område

området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

z-område

området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttig körtrafik



Teknisk Handbok

Teknisk Handbok (TH) innehåller regler för byggande, drift och underhåll på stadens mark. Handboken ska användas när bygghandlingar eller avtal upprättas, oavsett om den upprättas av staden eller annat part.



Foto: Lennart Johansson, Stockholms stad

Vad gäller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande som ska överföras från exploatören till staden ska ersättningen utgå enligt ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen varvid hänsyn ska tas till den företagsnytta respektive företagsskada som kan uppkomma i och med detaljplanens genomförande.

Ersättning för kvartersmark för enskilt bebyggande som enligt detaljplanen ska överföras från staden till exploatören ska bestämmas utifrån marknadsvärdet vid tillträdestidpunkten.

Markföreningar

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.

Bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg

I och med exploatörens önskan att ändra markanvändningen kan behov av speciallägenheter och lokaler för vård, omsorg eller förskola inkl. förskolegård komma att uppstå. Staden och exploatören kan mot bakgrund av detta överenskomma om att exploatören projekterar och bygger sådana speciallägenheter och/eller lokaler.

Fastighetsbildningskostnader

Exploatören ska bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

Gestaltning- och kvalitetsprogram i samband med detaljplan

Ett gestaltungsprogram ska tas fram med staden för att samordna utformningen av byggnaderna och utformningen av allmän platsmark om det krävs för att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen. Exploatören ska bekosta framtagandet av ett sådant gestaltungsprogram.

Kvalitetsprogram med mera för allmän platsmark

Om exploatören ska bygga kommunala anläggningar på allmän platsmark ska, i de fall då staden finner att det är lämpligt, ett speciellt kvalitetsprogram upprättas för de gator/stråk, platser/torg och parker som exploatören åtagit sig att bygga och lämna över till staden. Detta sker på exploatörens bekostnad.

En systemhandling ska tas fram för den allmänna platsmarken innan exploateringsavtal kan tecknas. Även upprättandet av denna handling bekostas av exploatören.

Säkerhet

Staden kan kräva att exploatören tillhandahåller moderbolagsborgen, självständig bankgaranti eller annan av staden godtagbar säkerhet avseende exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet.

Ekologisk hållbarhet

Exploatören ska som utgångspunkt följa Stockholms stads miljöprogram och därmed aktivt verka för hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfritt Stockholm och sund inomhusmiljö. Exploatören ska verka för en så låg miljöpåverkan som möjligt genom att bedriva ett systematiskt miljöarbete och göra ansvarsfulla materialval med avseende på miljö och sociala risker.

Social hållbarhet

Exploatören är medveten om att staden lägger ett särskilt fokus på social hållbarhet varför staden gärna ser att exploatören aktivt söker projektspecifika lösningar avseende detta samt verkar för att stärka

den sociala hållbarheten. Utgångspunkter finns på stadens hemsida.

Övriga villkor och principer

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglövsavgifter med mera.

Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar samt anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

I exploateringsavtalet kan även villkor om viten bli aktuella.

Polistillstånd

Exploatören ansvarar för att polistillstånd finns för de ytor som är offentlig plats enligt ordningslagens 1 kap. 2 §. Eventuella upplåtelseavgifter som tillkommer av ett utfärdat polistillstånd ska bekostas av exploatören.

Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättning definieras enligt PBL som *”ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.”*

Staden tillämpar för närvarande inte medfinansieringsersättning. Det kan dock, till exempel i samband med kommande infrastruktursatsningar, bli aktuellt för staden att revidera riktlinjerna för att

möjliggöra tillämpning av medfinansieringsersättning. Det kan exempelvis bli aktuellt i ett område där den väg eller järnväg som staden bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som exploatören har och som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde.