

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Samhällsutvecklingskontoret



Innehåll

1.	Inledning.....	3
1.1	Syfte	3
1.2	Bakgrund	3
1.3	Begrepp	3
1.4	Övergripande principer.....	4
1.5	Avtal i stadsbyggnadsprocessen	6
1.5.1	Föravtal.....	6
1.5.2	Genomförandavtal	7
2.	Riktlinjer för markanvisning	8
2.1	Handläggningsrutiner	8
2.1.1	Metoder för markanvisning.....	8
2.1.2	Intresse från exploatörer.....	9
2.1.3	Markanvisning i detaljplaneprocessen	9
2.1.4	Medfinansieringsersättning i markanvisning	9
2.2	Markanvisningsavtalets innehåll	10
2.3	Marköverlåtelseavtalets innehåll.....	11
2.3.1	Principer för kostnadsfördelning.....	12
2.4	Övriga bestämmelser	13
3.	Riktlinjer för exploateringsavtal.....	14
3.1	Handläggningsrutiner	14
3.1.1	Planbesked	14
3.1.2	Ramavtal	15
3.1.3	Plankostnadsavtal.....	15
3.1.4	Medfinansieringsersättning i exploateringsavtal	15
3.2	Exploateringsavtalets innehåll.....	16
3.2.1	Principer för kostnadsfördelning.....	17
3.3	Övriga bestämmelser	18
4.	Värdeåterföring.....	19
4.1	Inledning	19
4.2	Möjligheter till medfinansieringsersättning	19
4.3	Influensområde	19
4.4	Principer för medfinansieringsersättning - markanvisning.....	19
4.6	Principer för medfinansieringsersättning - exploateringsavtal	19
4.7	Ersättningsnivå	20
4.6	Betalningstidpunkt.....	20
4.7	Ändrade förutsättningar.....	20

1. Inledning

1.1 Syfte

Riktlinjerna beskriver villkor för markanvisningar och exploateringsavtal i Täby kommun. Syftet är att skapa en tydlighet om de förutsättningar som gäller försäljning av kommunens och TFABs mark liksom krav som kommunen ställer vid exploatering av annans mark.

Riktlinjerna för markanvisningar och exploateringsavtal innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande. De anger även handläggningsrutiner samt principer för markprissättning. Riktlinjerna fastställer grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplaner. Dessutom redogör de för andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal för exploatör och kommun.

Enstaka småhustomter säljs via mäklare genom anbudsförfarande på den öppna marknaden och omfattas inte av dessa riktlinjer. Gatukostnadsutredningar, som ofta används i omvandlingsområden med många markägare, hanteras i särskild ordning och omfattas inte av dessa riktlinjer.

1.2 Bakgrund

Från den första januari 2015 ska varje kommun enligt lag anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Enligt särskild ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) gäller från den 1 januari 2015 att kommuner ska ha riktlinjerna för *markanvisningar*. Enligt ändringar i Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2014:900), gäller från den 1 januari 2015 att kommunerna ska anta riktlinjer för *exploateringsavtal*.

1.3 Begrepp

Kommunen används i betydelsen Täby kommun. I avsnitt 2 *Riktlinjer för markanvisningar* används *Kommunen* även i betydelsen Täby Fastighets AB (TFAB), helägt kommunalt fastighetsbolag med stora markområden i Täby.

Exploatör avser den part som bygger ut ett detaljplane-, eller bebyggelseområde. Byggherre är enligt plan- och bygglagen "den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten". I denna policy används begreppet "exploatör" för sådana parter.

1.4 Övergripande principer

Kommunen har ansvar för hur Täby ser ut idag och utvecklas i framtiden. Det är kommunen, som genom sitt ansvar för planläggning, beslutar om markens användning och bebyggelsens utformning. Upprättandet av en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och kommunen ska även följa offentligrättsliga lagar och principer.

Översiktsplanen är vägledande vid detaljplanering. All ny bebyggelseplanering i Täby kommun ska utgå från översiktsplanen.

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser stadsbyggnadsprojekt är att det ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för planläggning och genomförande ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören. Kommunen tillämpar även medfinansieringsersättning till följd av kommunala investeringar i statlig och landstingskommunal transportinfrastruktur.

Försäljning av mark ska ske till marknadspris och under goda marknadsförutsättningar. Hänsyn ska tas till det långsiktiga behovet av mark för ny bebyggelse och försäljningen spridas ut över tiden efter målsättningar om utbyggnadstakt.

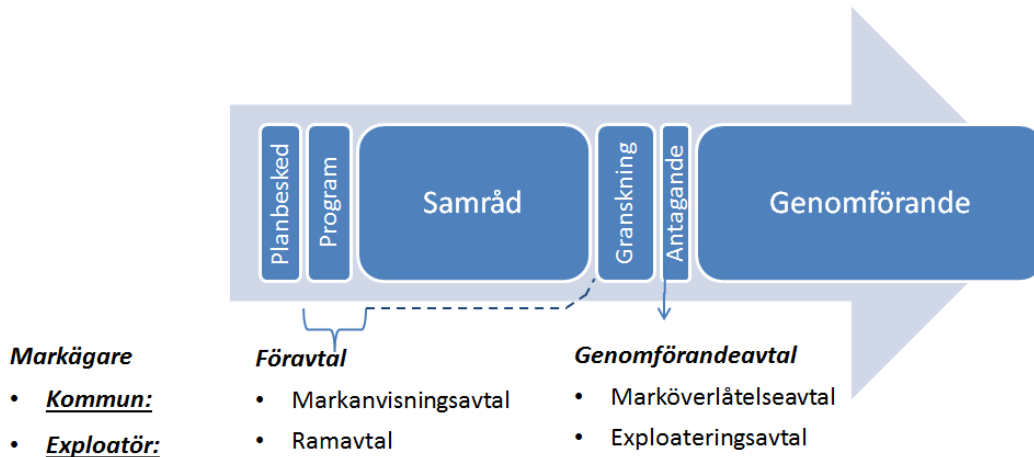
Täby kommun använder avtal i planeringsprocessen för att säkerställa genomförandet av detaljplaner och en effektiv exploateringsprocess.

ÖVERGRIPANDE PRINCIPER

- All ny bebyggelseplanering i Täby kommun ska utgå från översiktsplanens intentioner
- Markanvisningar i Täby kommun ska riktas för att uppnå mål för bostads- och arbetsplatsförsörjning
- Försäljning av mark ska ske till marknadspris
- Stadsbyggnadsprojekt i Täby kommun ska bära sig själva genom att kostnader för planläggning och genomförande ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploitören.
- Kommunen tillämpar medfinansieringsersättning till följd av kommunala investeringar i statlig eller landstingskommunaltransportinfrastruktur.

1.5 Avtal i stadsbyggnadsprocessen

I stadsbyggnadsprocessen används ett flertal avtal med syfte att säkra genomförandet av en eller flera detaljplaner. Avtalen berör och reglerar olika delar av stadsbyggnadsprocessen, från planeringsskede till utbyggnad och drift. Det finns två typfall av markägareförhållanden som avgör vilka typer av avtal som används, se nedan:



1.5.1 Föravtal

Föravtal används tidigt i processen och beskriver syfte och principer för fortsatt arbete. Föravtalet reglerar övergripande ansvarsfördelning samt huvudprinciperna i kommande genomförandeavtal. Föravtalet kan innehålla mer eller mindre bindande delar och ersätts med ett genomförandeavtal vid antagande av detaljplan. Föravtal kan exempelvis vara markanvisningsavtal och ramavtal.

Markanvisningsavtal är ett föravtal med en överenskommelse mellan kommunen och en exploator som ger exploitören ensamrätt att under en begränsad tidsperiod och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Ett markanvisningsavtal föregås oftast av en markanvisningstävling. Avtalet ersätts med ett marköverlåtelseavtal vid antagande av detaljplan.

Ramavtal är ett föravtal som används då exploitören äger marken för exploateringen. Avtalet innehåller ofta bestämmelser om ansvar vid planläggning och ersättning för planarbete eller hänvisar till ett plankostnadsavtal. Avtalet ersätts med ett exploateringsavtal vid antagande av detaljplan.

1.5.2 Genomförandeavtal

Genomförandeavtal är antingen marköverlåtelseavtal eller exploateringsavtal, beroende på markägarförhållanden. I avtalet fastställs gemensamma mål, ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter vid genomförande av detaljplan mellan kommun och exploatör. Syftet är att ändamålsenligt genomföra en detaljplan och att krav från exempelvis byggnads-, VA- och miljölagstiftning uppfylls. Avtalen är olika omfattande beroende på projekt och kan omfatta allt från planering till utbyggnad och besiktning.

Marköverlåtelseavtal avser ett köpeavtal mellan kommun och exploatör där kommunen säljer mark till exploatören. Avtalet reglerar även genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal definieras som det avtal som reglerar genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen.

Avtalspaket, bilagor eller tilläggsavtal används då vissa frågor behöver större utrymme beroende på utformningen av projektet. Det kan exempelvis röra sig om VA-avtal, fastighetsregleringar, eller avtal angående annan infrastruktur.

2. Riktlinjer för markanvisning

Markanvisning sker när kommunen avser sälja mark till exploatör för bebyggelse. Markanvisningen är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tidsperiod och under givna villkor förhandla med kommunen om förvärv av ett visst markområde för bebyggande. En markanvisning regleras med ett markanvisningsavtal som ersätts med ett marköverlåtelseavtal vid bindande överlåtelse av mark.

2.1 Handläggningsrutiner

2.1.1 Metoder för markanvisning

Täby kommun använder två metoder för markanvisning, dels *försäljning genom anbudsförfarande*, dels *direktförsäljning*.

Vid *försäljning genom anbudsförfarande* upprättar kommunen ett förfrågningsunderlag som beskriver markområdet som bjuds ut till försäljning. I förfrågningsunderlaget anges markområdets förutsättningar samt vilka kriterier som kommer att användas vid val av exploatör. Urvalskriterierna kan variera för olika markområden och kan avse t.ex. gestaltning av bebyggelse, bebyggelsens anpassning till omgivning och topografi, antal nyskapade arbetstillfällen, försäljning för särskild typ av verksamhet eller boende (t ex för unga eller studenter), boendekostnader, genomförbarhet, hållbarhet eller särskild upplåtelseform. Köpeskillningens storlek är alltid ett viktigt urvalskriterium. Viktningen av urvalskriterierna avgörs från fall till fall och redovisas i förfrågningsunderlaget. Ett anbudsförfarande kan efterföljas av budgivning mellan två eller flera exploatörer som lämnat in de bästa anbudsförslagen om detta angetts i förfrågningsunderlaget.

Vid *direktförsäljning* tecknas marköverlåtelseavtal mellan kommunen och en exploatör utan föregående anbudsförfarande, d.v.s. utan att fastigheten bjuds ut på den öppna marknaden. Marköverlåtelseavtalet kan vara villkorat av att detaljplan ska vinna laga kraft om detta ännu inte skett. Även vid direktförsäljning kan det bindande marköverlåtelseavtalet föregås av ett icke bindande markanvisningsavtal.

Direktförsäljning ska endast ske i de fall det finns särskilda motiv att välja en viss exploatör. Direktförsäljning kan t.ex. ske då kommunens vilja är att genomföra ett projekt där exploatörens speciella idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör eller där tiden är avgörande för processen. Ett särskilt motiv till direktförsäljning kan vara näringslivsetablering som medför nyskapande av arbetstillfällen. Om exploatören redan äger mark intill det aktuella kommunägda markområdet och befintlig verksamhet behöver expandera ska

direktförsäljning prövas i första hand. Dock ska direktförsäljning inte användas om markområdet lämpligen kan utgöra ett separat projekt och inte heller faller inom ramen för övriga ovan exempel.

Försäljning ska ske till marknadspris, utifrån opartisk värdering. Då direktförsäljning tillämpas ska köpeskillingen sättas till minst det marknadsvärde som oberoende värdering anger. Vid markförsäljning har köparen undersökningsplikt, kommunen säljer fastigheter i befintligt skick.

2.1.2 Intresse från exploatörer

Kommunen tar emot skriftliga förslag på hur områden kan exploateras och förfrågningar om markförvärv. Förslagen ska innehålla en beskrivning av tänkt exploatering med tillhörande skisser. Förslagen ska åtföljas av information om exploatören samt relevanta referensprojekt. Då kommunen utvärderat förslaget meddelar kommunen exploatören huruvida förslaget innebär att direktförsäljning kan tillämpas eller inte. Kommunen för även en förteckning av exploatörer som anmäler sig som intressenter av markförvärv utan specifikt förslag på exploatering. När ett markområde ska säljas informerar kommunen exploatören. Exploatören ansvarar för att kommunen har aktuella kontaktuppgifter.

2.1.3 Markanvisning i detaljplanprocessen

Inbjudan till markanvisning kan ske vid olika tillfällen i detaljplanprocessen vilket påverkar vid vilken tidpunkt i processen avtal tecknas. Så fort en markanvisning påbörjas tas ett markanvisningsavtal fram, avtalet eller dess huvudprinciper är vanligen en del av underlaget till markanvisningstävlingen.

Utifrån de principer som anges i markanvisningsavtalet upprättas ett marköverlåtelseavtal med köparen av marken, parallellt med planprocessen. Marköverlåtelseavtalet bör vara färdigformulerat innan detaljplanen förs upp för beslut om granskning och antas slutligen i samband med att detaljplanen förs upp för antagande. I vissa fall sker markanvisning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och marköverlåtelseavtalet föregås då inte av ett markanvisningsavtal.

Marköverlåtelseavtalet är villkorat av kommunens beslut om antagande av detaljplanen (som avtalet reglerar genomförande av) vinner laga kraft.

2.1.4 Medfinansieringsersättning i markanvisning

Vid markanvisning ska överenskommelse ske om medfinansieringsersättning vilket erläggs och redovisas separat från köpeskillingen. Medfinansieringsersättningen kommer således ingå som en av förutsättningarna inför markanvisningen. Se kap 4.

2.2 Markanvisningsavtalets innehåll

Ett markanvisningsavtal fastställer en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om att exploatören under en viss tid har ensamrätt att förhandla med kommunen om exploatering av ett område där kommunen är fastighetsägare. Avtalet beskriver syfte och principer för fortsatt arbete, samt huvudprinciperna som kommer gälla i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Tidsbegränsning

Ett markanvisningsavtal är normalt tidsbegränsat till två år. Om ett marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid har kommunen rätt att träffa ett nytt markanvisningsavtal med annan part. Förlängning kan dock medges skriftligt under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

Planläggning

Kommunen upprättar detaljplanen och exploatören bekostar den genom att erlägga planavgift enligt gällande taxa i samband med att bygglov beviljas. Exploatören ska aktivt delta och anlita den kompetens som erfordras för att ta fram det underlag som behövs för detaljplanearbetet och för att säkerställa att bebyggelsen kan genomföras enligt förslag, avseende kvartersmark.

Målsättningar med området

I markanvisningsavtalet kan kommunen hänvisa till rådande riktlinjer och policys, gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Dessutom bör det framgå om det finns särskilda målsättningar med projektet utöver dessa. Det kan till exempel gälla markanvisning för en viss upplåtelseform eller samhällsfastigheter. I normalfallet ska även ett kvalitetsprogram, så som hållbarhetsprogram eller gestaltungsprogram, utarbetas och det kan också finnas särskilda målsättningar vad gäller kommunikation eller andra behov av särskild samordning.

Indexreglering

Köpeskilling och andra kostnadsregleringar som redovisas i markanvisningsavtalet ska regleras med index för angiven tidsperiod.

Avbruten planläggning

Kommunen ska ha rätt att säga upp markanvisningsavtalet under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på det sätt som avsågs vid avtalets tecknande eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om priset för marken. Avbruten planläggning ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning eller nytt markanvisningsavtal.

2.3 Marköverlåtelseavtalets innehåll

Ett marköverlåtelseavtal reglerar genomförandet av en detaljplan och innehåller en överlåtelseklausul. Avtalet fastställer rättigheter och skyldigheter mellan kommun och exploatör vid genomförande av detaljplan inom vilken kommunen äger mark. För projekt där exploatören har stor del av markinnehavet i exploateringsområdet hänvisas till riktlinjer för exploateringsavtal.

Marköverlåtelseavtalet ska innehålla områdesanpassade krav för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska så långt som det är möjligt garantera att planen blir genomförd på sådant sätt att de krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde som uppställs i byggnads-, VA-, miljölagstiftning och annan lagstiftning, eller som kan vara sakligt befogade i övrigt, blir tillgodosedda. Det kan t.ex. vara fråga om åtgärder som behövs för att säkerställa skydd avseende störningar eller särskilt värdefulla områden, så som marksanering.

I marköverlåtelseavtalet kan kommunen hänvisa till rådande riktlinjer och policys, gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Utformning kan regleras om det till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram, så som hållbarhetsprogram eller gestaltningsprogram, som inte utgör planbestämmelse.

Köpeskilling

Köpeskilling och andra kostnadsregleringar som redovisas i markanvisningsavtalet ska regleras med index för angiven tidsperiod.

Förturslägenheter

Bestämmelser om förturslägenheter för social förtur eller liknande, då kommunen har rätt till att hyra eller köpa ett visst antal lägenheter i förtur till marknadsvärde, kommer vid behov regleras i marköverlåtelseavtal.

Byggstart och tidplan

För att undvika spekulationer i markförvärv kan krav på byggstart inom viss tid regleras i marköverlåtelseavtalet

Utbyggnadstid och utförande

Marköverlåtelseavtal kan reglera förhållanden under utbyggnadstiden, exempelvis skedesplanering, inhägnad av arbetsområde, anvisning av transportvägar, drift, sortering av byggavfall m.m. anpassat till detaljplanen ifråga. Dessutom att exploatören ska följa klotterpolicy samt ansöka om trafikanordningsplan.

Samordnad utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark

I marköverlåtelseavtal regleras att exploatörens utbyggnad av kvartersmark ska

ske anpassat till och samordnat med kommunens utbyggnad av allmän plats. Om flera exploatörer är berörda ska avtalen även innehålla krav på samordning dem emellan.

2.3.1 Principer för kostnadsfördelning

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplaneläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för genomförandet ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.

Allmän plats

För allmän plats i detaljplaneområdet ansvarar kommunen för utförandet av allmänna anläggningar. Kommunens utbyggnad av i detaljplan utlagda gator, park och annan allmän plats, upphandlar kommunen i konkurrens enligt Lagen om offentlig upphandling. Gatukostnad ingår normalt i köpeskillingen vid anvisning av kommunal mark om inte annat framgår av anbudsunderlaget.

Utformning av allmän plats följer kommunala policydokument och Teknisk handbok.

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen bygger ut och bekostar den allmänna VA-anläggningen enligt lagen om allmänna vattentjänster. Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift enligt gällande taxa.

Ledningar

Exploatören ansöker om och betalar för anslutning till fjärrvärme/kyla, el, tele, optofiber mm. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för, ledningar under kvartersmark som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet till allmänna ledningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inom kvartersmark står exploatören för kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder. Kommunen bekostar förrättningar för att bilda fastigheter av angivna anbudsområden.

Utredningar och säkerhetsåtgärder

Exploatören bekostar utredningar och säkerhetsåtgärder inom kvartersmark som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Det kan exempelvis röra sig om geoteknik och bullerskydd.

Anläggningar inom kvartermark

Alla åtgärder inom kvartermark ansvarar exploatören för. Det gäller även anslutning till allmän plats samt till nämnda åtgärder kopplade återställningsarbeten. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändiga tillstånd.

2.4 Övriga bestämmelser

Säkerhet

Säkerhet kan begäras när kommunen anser att det behövs. Vid undertecknande av marköverlåtelseavtal ska exploatören normalt ställa säkerhet för avtalets rätta fullgörande gentemot kommunen. Säkerheten ska vara betryggande och utställd av från exploatören oberoende part som kommunen skäligen kan godkänna, exempelvis bankgaranti eller moderbolagsborgen.

Viten

Åtaganden i avtalen ska, vid behov, säkerställas genom vitesföreläggande.

Överlåtelse

Kommunen godkänner en avtalspart utifrån bedömning av ekonomisk stabilitet. Parterna kan avtala om att överlåtelse kan ske till helägt dotterbolag efter skriftlig underrättelse, i annat fall krävs skriftligt godkännande från kommunen.

Tvist

Tvist som uppkommit angående tolkning eller tillämpning av avtal ska avgöras av allmän domstol med säte i Stockholms län såvida parterna inte överenskommer om annan uppgörelse.

3. Riktlinjer för exploateringsavtal

Täby kommun avser att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan inom kommunen. Det gäller t.ex. om detaljplanen berör allmän plats, innebär komplicerade genomförandefrågor, om medfinansieringsersättning ska erläggas eller om detaljplanen ger upphov till ekonomiska åtaganden som inte täcks av de kommunala taxorna. Det innebär att exploateringsavtal normalt ingås med exploatörer som berörs av nya eller ändrade detaljplaner som medför nya byggrätter och/eller omfattande markregleringar.

3.1 Handläggningsrutiner

Detaljplaneprocessen inleds normalt genom ansökan av planbesked från exploatören efter vilket kommunen påbörjar en utredning. Kommunens ställningstagande ska lämnas inom fyra månader. Innan detaljplanearbetet påbörjas tecknas ett ramavtal som beskriver syfte och ansvarsfördelning vid planläggning samt innehåller plankostnadsfördelning eller hänvisning till plankostnadsavtal.

Utifrån de principer som anges i ramavtalet upprättas ett exploateringsavtal, parallellt med planprocessen. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll bör kommunen kunna redovisa vid plansamråd och avtalet antas slutligen i samband med att detaljplanen förs upp för antagande.

Exploateringsavtalet är villkorat av kommunens beslut om antagande av detaljplanen (som avtalet reglerar genomförande av) vinner laga kraft.

3.1.1 Planbesked

Begäran om planbesked skall lämnas in skriftligt och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet, omfattning och karaktär på byggnader och/eller anläggningar samt en karta på det aktuella området. Kommunens bedömning grundar sig i plan- och bygglagens bestämmelser om när en detaljplan ska upprättas. Utifrån detta görs en avstämning mot översiktsplanen, eventuell gällande detaljplan och annat planeringsunderlag.

Planbeskedet innehåller bland annat preliminärt utredningsbehov, inventeringar och tillstånd som erfordras samt en behovsbedömning. Dessutom en preliminär tidplan, preliminära kostnader och finansiering samt eventuella osäkerheter och risker.

3.1.2 Ramavtal

Ramavtal beskriver syfte och principer för fortsatt arbete, samt huvudprinciperna som kommer gälla i det kommande exploateringsavtalet. Avtalet innehåller bestämmelser om ansvar vid planläggning och ersättning för planarbete eller hänvisar till ett plankostnadsavtal. Avtalet ersätts med ett exploateringsavtal vid antagande av detaljplan.

Tidsbegränsning

Ett ramavtal är normalt tidsbegränsat till två år. Om ett exploateringsavtal inte kan träffas inom denna tid kan förlängning medges under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

Målsättningar med området

I ramavtalet kan kommunen hänvisa rådande riktlinjer och policys, gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Dessutom det bör det framgå om det finns särskilda målsättningar med projektet utöver dessa. Det kan till exempel gälla en viss upplåtelseform. I normalfallet ska även ett kvalitetsprogram, så som hållbarhetsprogram eller gestaltungsprogram utarbetas och det kan också finnas särskilda målsättningar vad gäller kommunikation eller andra behov av särskild samordning.

Avbruten planläggning

Avbruten planläggning ger inte exploatören rätt till ekonomisk eller annan ersättning.

Indexreglering

Köpeskilling och andra kostnadsregleringar som redovisas i ramavtalet ska regleras med index för angiven tidsperiod.

3.1.3 Plankostnadsavtal

Exploatören har kostnadsansvaret vid detaljplaneläggning. Det regleras normalt i ett plankostnadsavtal som skrivs i samband med ramavtalet. Plankostnadsavtalet innebär att exploatören åtar sig att ta fram överenskomna handlingar och utredningar samt att exploatören ska ersätta kommunen för nedlagda kostnader för planarbetet. Plankostnaden bestäms enligt gällande taxa. I de fall då det inte finns ett plankostnadsavtal regleras frågorna efter samma principer i ett ramavtal.

3.1.4 Medfinansieringsersättning i exploateringsavtal

Utöver ersättning för de allmänna anläggningarna som krävs för en exploatering kommer kommunen att ta del av den värdeökning som satsningar på

kollektivtrafik och annan infrastruktur har på fastigheter som utvecklas för bostäder och arbetsplatser. Se kap 4.

3.2 Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal fastställer rättigheter och skyldigheter mellan kommun och exploatör vid genomförande av detaljplan. Avtalet reglerar ansvar- och kostnadsfördelningar och kan även gälla åtgärder utanför det aktuella planområdet som krävs för att genomföra detaljplanen.

Exploateringsavtal ska innehålla områdesanpassade krav för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Dessutom så långt det är möjligt garantera att planen blir genomförd på sådant sätt att de krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde som uppställs i byggnads-, VA-, miljölagstiftning och annan lagstiftning, eller som kan vara sakligt befogade i övrigt, blir tillgodosedda. Det kan t.ex. vara fråga om åtgärder som behövs för att säkerställa skydd mot störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden, så som marksanering.

I exploateringsavtalet kan kommunen hänvisa till rådande riktlinjer och policys, gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, grönstruktur, dagvattenhantering och liknande. Utformning kan regleras om det till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram, så som hållbarhetsprogram eller gestaltungsprogram, som inte utgör planbestämmelse.

Förturslägenheter

Bestämmelser om förturslägenheter för särskilt boende, då kommunen har rätt till att hyra eller köpa ett visst antal lägenheter i förtur till marknadsvärde, kommer vid behov att regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnadstid och utförande

Marköverlåtelseavtal kan reglera förhållanden under utbyggnadstiden så som skedesplanering, inhägnad av arbetsområde, anvisning av transportvägar, drift, sortering av byggavfall m.m. anpassat till detaljplanen ifråga. Exempelvis att exploatören ska följa klotterpolicy samt ansöka om trafikanordningsplan.

Samordnad utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark

I exploateringsavtal ska regleras att exploatörens utbyggnad av kvartersmark ska ske anpassat till och samordnat med kommunens utbyggnad av allmän plats. Om flera exploatörer är berörda ska avtalen även innehålla krav på samordning dem emellan.

3.2.1 Principer för kostnadsfördelning

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplaneläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för genomförandet ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören.

Allmän plats

Exploateringen ska bära kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar som behövs för att genomföra detaljplanen utförs, det vill säga gator, park och annan allmän plats samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Kommunen kan upphandla dessa åtgärder i konkurrens i enlighet med Lagen om offentlig upphandling. Exploatören ska i dessa fall ersätta kommunen för verkliga självkostnader för utbyggnadsarbetena, vilka redovisas allteftersom arbetena slutförs. Om det är flera berörda exploatörer fördelas kostnaderna på de olika exploatörerna i förhållande till nyttan av planen.

Exploatören kan även åläggas att vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Utformning av allmän plats ska följa kommunala policydokument och Teknisk handbok.

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen bygger ut och bekostar den allmänna VA-anläggningen enligt lagen om allmänna vattentjänster. Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift enligt gällande taxa.

Ledningar

Exploatören ansöker och betalar för anslutning till fjärrvärme/kyla, el, tele, optofiber mm. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för, ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet till allmänna ledningar.

Etappvis utbyggnad

Vid etappvis utbyggnad av större område får ersättning erläggas av exploatörer även avseende åtgärder vidtagna före avtalets ingående.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförande av detaljplaner medför normalt fastighetsrättsliga åtgärder. Dessa regleras i exploateringsavtalet, eventuellt med tillhörande bilagor. Exploatören

ska avstå mark för allmän plats till kommunen utan ersättning. Exploatören svarar avseende kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder.

Utredningar och säkerhetsåtgärder

Exploatören bekostar utredningar som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen men som inte ingår i plankostnaden. Exploatören bekostar även åtgärder utanför planområdet som krävs för detaljplanens genomförande, det kan exempelvis röra sig om bullerskyddsåtgärder.

Anläggningar inom kvartermark

Alla åtgärder inom kvartermark ansvarar exploatören för. Det gäller även fanslutning till allmän plats samt återställningsarbeten. Exploatören ansvarar för att ansöka om nödvändiga tillstånd.

3.3 Övriga bestämmelser

Säkerhet

Säkerhet kan begäras när kommunen anser att det behövs. Vid undertecknande av ram- eller exploateringsavtal ska exploatören normalt ställa säkerhet för avtalets rätta fullgörande gentemot kommunen. Säkerheten ska vara betryggande och utställd av från exploatören oberoende part som kommunen skäligen kan godkänna, exempelvis bankgaranti eller moderbolagsborgen.

Viten

Åtaganden i avtalen ska, vid behov, säkerställas genom vitesföreläggande.

Överlåtelse

Kommunen godkänner en avtalspart utifrån bedömning av ekonomisk stabilitet. Parterna kan avtala om att överlåtelse kan ske till helägt dotterbolag efter skriftlig underrättelse, i annat fall krävs skriftligt godkännande från kommunen.

Tvist

Tvist som uppkommit angående tolkning eller tillämpning av avtal ska avgöras av allmän domstol med säte i Stockholms län såvida parterna inte överenskommer om annan uppgörelse.

4. Värdeåterföring

4.1 Inledning

Inom ramen för Sverigeförhandlingen har Täby kommun tecknat avtal med Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Vallentuna kommun och Österåkers kommun om att förlänga Roslagsbanan till T-centralen via Odenplan. Den totala kostnaden för utbyggnaden uppgår till 7,1 miljarder kronor. Täby kommun har genom avtalen åtagit sig att medfinansiera utbyggnaden med ett belopp om 913 miljoner kronor varav 77 miljoner kronor avser riskavsättning för eventuella utökade kostnader. Projektstart för utbyggnaden är enligt avtalen år 2026 men kan komma att tidigareläggas om berörda parter är överens.

4.2 Möjligheter till medfinansieringsersättning

Sedan den 1 april 2017 gäller nya bestämmelser i 6 kap Plan- och bygglagen (PBL SFS 2011:900). Syftet med bestämmelserna är att göra det möjligt att återföra till samhället delar av den värdeökning som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur. Enligt de nya bestämmelserna får därför ett exploateringsavtal omfatta medfinansiering, under förutsättning att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. Åtgärderna i exploateringsavtalet ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggherren eller fastighetsägaren har av detaljplanen.

4.3 Influensområde

I en analys av marknadseffekter vid en genomförd utbyggnad av Roslagsbanan har en positiv värdepåverkan på fastigheter inom Roslagsbanans influensområde påvisats. Detta influensområde omfattar en radie om 1000 meter från Roslagsbanans samtliga stationer.

Utifrån den värdepåverkan som utbyggnationen antas medföra för fastigheter inom influensområdet är det skäligt att exploatörer inom detta område bidrar till kommunens kostnader för infrastrukturprojektet.

4.4 Principer för medfinansieringsersättning - markanvisning

Markanvisning sker när kommunen avser att sälja mark till exploatör för bebyggelse, se kap 2 ovan. Vid markanvisning ska överenskommelse ske om medfinansieringsersättning vilken erläggs och redovisas separat från köpeskillingen. Medfinansieringsersättningen kommer således ingå som en av förutsättningarna inför markanvisningen.

4.6 Principer för medfinansieringsersättning - exploateringsavtal

Täby kommun avser att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan inom kommunen. Ett exploateringsavtal fastställer rättigheter och skyldigheter mellan kommun och exploatör vid

genomförande av detaljplan och kan också gälla åtgärder utanför det aktuella planområdet, se kap 3 ovan.

Vad gäller ny bebyggelse, ändrad användning samt tillkommande bostäder och verksamheter vid framtagande av ny detaljplan inom influensområdet, ska exploateringsavtal tecknas i Kommunen varvid överenskommelse om medfinansieringsersättning ska vara ett av villkoren.

4.7 Ersättningsnivå

Storleken på medfinansieringsersättningen kommer fastställas efter förhandling mellan Kommunen och varje enskild exploatör med beaktande av den kommunala likabehandlingsprincipen och ovan nämnda principer. Kommunen utgår vid en sådan förhandling från att ju närmare färdigställandet av infrastrukturprojektet, desto större värdeökning på fastigheter inom influensområdet. Vid förhandlingen tas vidare hänsyn till typ av exploatering. Riktvärden inför förhandlingen avseende annan exploatering/upplåtelseform än bostadsrätt eller äganderätt är följande nivåer:

Omvandling av befintlig bebyggelse till bostäder	50 procent
Hysesrätt	50 procent
Studentbostäder upplåtna med hyresrätt	25 procent
Kontor, verksamhet och handel	50 procent

Förhandling om medfinansieringsersättning kommer inte att ske för exploatering avseende skola, förskola, vård, LSS och jämförlig verksamhet.

4.6 Betalningstidpunkt

Medfinansieringsersättning ska i normalfallet för exploateringsavtal erläggas inom 30 dagar efter lagakraftvunnen detaljplan och för markanvisning på tillträdesdagen.

4.7 Ändrade förutsättningar

Sverigeförhandlingen kommer för kommunens del övergå i en genomförandefas då tidplan och förutsättningar kommer att tydliggöras. Kommunen kommer att löpande behöva anpassa sig till de ändrade förutsättningarna som kan uppstå under genomförandefasen. Om berörda parter är överens om att utbyggnaden av Roslagsbanan till T-centralen tidigareläggs kommer exempelvis värdeökningen på fastigheterna inom influensområdet ske i snabbare takt vilket får påverkan på storleken på medfinansieringsersättningen.

Kommunens åtagande i Sverigeförhandlingen är inte avhängigt konjunktur eller utbyggnadstakt av bostäder inom influensområdet. Vid sådana ändrade förutsättningar eller vid ökade kostnader på grund av standardhöjningar samt utökningar eller förbättringar avseende infrastrukturprojektet har vidare Kommunen det yttersta ansvaret att svara för finansieringen i det fall värdeåterföring från ökade fastighetsvärden inte täcker kostnaderna.