

Handläggare
Christopher Pleyrn
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets förslag till riktlinjer för exploateringsavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner riktlinjerna

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Efter en lagändring i plan- och bygglagen från 1 januari 2015 ska en kommun som har som avsikt att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, anta riktlinjer för detta förfarande. Exploateringsavtal tecknas för att få täckning för de kostnader som uppkommer för staden i och med ny bebyggelse på privat mark.

Enligt lagen ska riktlinjerna ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av en

detaljplan som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med en kommun.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ökar förutsägbarheten om innehållet i stadens exploateringsavtal. Det bidrar till mer effektiva och transparenta processer samt uppfyller de krav som lagstiftningen ställer

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner föreslagna riktlinjer för exploateringsavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner dem.

Bakgrund

Efter en lagändring i plan- och bygglagen från 1 januari 2015 ska en kommun som har som avsikt att teckna exploateringsavtal för genomförandet av en detaljplan, anta riktlinjer för detta förfarande. Av alla bostäder som planeras i Stockholm stad så är det cirka 17% som sker på privatägd mark.

Enligt lagen ska riktlinjerna ange grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med staden.

Syftet med dessa riktlinjer för exploateringsavtal är uppfylla de krav som lagstiftningen ställer genom att öka förutsägbarheten kring vad exploateringsavtalen kan komma att innehålla och hur formerna för förhandlingarna kring sådana avtal ska gå till.

Kontorets ambition är att rutinerna och vilka krav staden ställer ska vara tydliga, både vad gäller avtalens innehåll och exploateringsprocessen. Tydliga riktlinjer skapar effektiva och transparenta processer som bidrar till ett högt bostadsbyggande.

Riktlinjerna är vägledande och tillämpbara 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 frågå riktlinjerna om det föreligger skäl därtill för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal

Nedan följer en kortfattad sammanfattning av innehållet i förslaget till riktlinjer för exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

I exploateringsavtalet ska gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader och genomförandet av detaljplanen regleras mellan staden och exploitören (nedan använd benämning för byggherre, byggaktör eller fastighetsägare).

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.

Exploateringsprocessen

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.

Processen att ingå föravtal och sedermera exploateringsavtal sker parallellt med processen att ta fram en detaljplan. I samband med att en exploitör kontakter stadsbyggnadskontoret för att ansöka om en planändring ska också exploateringskontoret kontaktas.

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

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal vara tecknat med staden.

Ekonomiska principer

Exploator 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. Åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till nyttan för exploitören och vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Om planen berör flera exploatörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploatörerna.

Exploatören ska även ersätta staden för eventuella utrednings- och projekteringskostnader samt för eget utfört arbete t.ex. projektledning, samordning och granskning.

Medfinansieringsersättning

En kommun som medfinansierar statlig eller landstingskommunal transportinfrastruktur får förhandla med en exploatör om att ersätta kommunen för en del av den medfinansiering som kommunen lämnar.

Staden tillämpar för närvarande inte medfinansieringsersättning. Det kan dock, t.ex. i samband med kommande infrastruktursatsningar, bli aktuellt för staden att revidera riktlinjerna för att möjliggöra tillämpning av medfinansieringsersättning.

Kommunikation

Kontoret har stämt av riktlinjerna med stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och trafikkontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att förslaget till riktlinjer för exploateringsavtal ökar tydligheten i vilka krav och villkor staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden. Därmed möter staden de krav som den nya lagstiftningen ställer på innehållet i riktlinjer för exploateringsavtal. Genom att öka transparensen kring processen kan den bli mer effektiv och därmed bidra till ett högt bostadsbyggande.

Slut

Bilaga

Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal