

Delegering för exploateringskontoret

Fastställd av exploateringsnämnden 2025-02-20

Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen för exploateringskontoret att inom nämndens verksamhetsområde och budgetdirektiv och andra direktiv från kommunfullmäktige fatta beslut på nämndens vägnar i de ärendegrupper som framgår av nedanstående förteckning.

Förvaltningschefen för exploateringskontoret får i sin tur uppdra åt annan anställd vid kontoret att besluta i stället. Rätten att fatta beslut med stöd av delegation gäller även för vikarie (tillförordnad eller ställföreträdare).

Förvaltningschefen ansvarar för att nämnden fortlöpande underrättas om vilken beslutanderätt som delegerats vidare inom kontoret.

Delegerad beslutanderätt omfattar inte (se KL 6:38):

1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet
2. framställningar eller yttranden till kommunfullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av nämnden i dess helhet eller av kommunfullmäktige har överklagats
3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt
4. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden
5. ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.

Dokumentation

Beslut som fattas med stöd av delegation ska dokumenteras av beslutsfattaren. Beslutsdokumentationen ska omfatta beslutsdatum, delegat, vad beslutet gäller, skälen till beslutet och diarienummer. Beslutsfattaren ansvarar för att det i beslutsdokumentationen även noteras vilket datum delegationsbeslutet anmälts till nämnden.

Anmälan av beslut

Beslut som fattas med stöd av delegation ska anmälas vid närmast påföljande nämndsammanträde. Detta för att beslutet ska vinna laga kraft och för att nämnden ska få information men även för att kommuninvånarna ska få insyn.

Verkställighet

I delegationsordningen förutsätts (presumeras) att vissa ställningstaganden, helt eller om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor, är verkställighet; det görs ett förhandsantagande om verkställighet.

Avgörande för om en åtgärd eller ett ställningstagande ska betraktas som verkställighet är att det handlar om bland annat förberedelser eller att tillämpa redan beslutade riktlinjer eller dylikt, eller att genomföra redan fattade beslut.

Den definitiva bedömningen i det enskilda fallet av om ett ställningstagande eller en åtgärd ska anses vara verkställighet eller ett beslut i kommunallagens mening förbehålls chefsnivåerna inom kontoret, det vill säga lägst enhetschef. Vid tveksamhet om det i det enskilda fallet är fråga om verkställighet ska beslutet hanteras som ett delegationsbeslut och anmälas till nämnden.

Verkställighetsbeslut behöver inte formaliseras på samma sätt som delegationsbeslut. Verkställighetsbeslut ska inte heller anmälas till nämnden.

Personliga omkostnader

Oberoende av vad som anges i delegationsordningen ska ”personliga omkostnader”, till exempel resor och representation i tjänsten, alltid beslutas av överordnad chef. Personlig omkostnad definieras här som:

- inköp eller hyra av utrustning och inventarier
- egna utlägg i tjänsten
- representation
- resekostnader
- prenumerationer och andra förmåner som är beskattningsbara
- kurser, utbildningar och konferenser
- medlemskap i branschföreningar och dylikt.

Delegationsordningens indelning

Delegationsordningen är indelad i följande områden

- Kontorsövergripande ärenden
- Ekonomiärenden
- Personalärenden
- Tomträtts- och exploateringsfrågor
- Övriga nyttjanderätter (hyresrätt, arrende, servitut med mera)
- Övriga fastighetsärenden
- Övrigt

Kontorsövergripande ärenden

Ärende	Kommentar
1. Besluta att inte lämna ut handling.	Utlämnande av allmän handling ankommer i första hand på den som ansvarar för vården av handlingen. Offentlighets- och sekretesslagen, 6 kap. 3 §. Förvaltningschef och avdelningschef inom respektive verksamhetsområde ansvarar för att handlingar i förekommande fall sekretesskyddas. Om beslut fattas att inte utlämna handling ska den som begär att få ut handlingen upplysas om att överklagbart beslut med besvärshänvisning kan erhållas.
2. Avvisa för sent inkommit överklagande.	Presumeras vara verkställighet. Gäller förvaltningsbesvär och inte laglighetsprövning enligt kommunallagen. Delegat som tidigare fattat beslut i ärendet gör först en bedömning av huruvida omprövning av beslutet ska ske. Därefter prövas om överklagandet inkommit i rätt tid. Avser överklagandet beslut som fattats av exploateringsnämnden ska omprövning/yttrande beslutas av nämnden. Har överklagandet inkommit för sent får det avvisas av avdelningschef för det fall omprövning inte bedöms vara aktuellt.
3. Beslut att överklaga dom eller beslut som rör ärende inom exploateringsnämndens verksamhetsområde samt avge yttrande vid överklagande.	Se hänvisning till KL 6:38 ovan. Delegerad beslutanderätt omfattar inte: 1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning eller kvalitet 2. framställningar eller yttranden till kommunfullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av exploateringsnämnden i dess helhet eller av kommunfullmäktige har överklagats 3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av större principiell beskaffenhet eller annars av större vikt 4. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden

Ärende	Kommentar
	5. ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.
4. Förordna rättegångsombud inom exploateringsnämndens förvaltningsområde.	Rättegångsombud förordnas av förvaltningschefen. OBS! Ombud är inte delegat/ställföreträdare. Följer regler om ombud enligt till exempel rättegångsbalken. Förordnande som rättegångsombud medför rätt att sätta annan i sitt ställe.
5. Nominera eller utse representanter/kontaktpersoner och revisorer i stiftelser, föreningar och arbetsgrupper med mera där exploateringsnämnden företräds av tjänstepersoner.	Beslutas av förvaltningschefen
6. Utse arkivansvarig och fastställa arkivorganisation.	Presumeras vara verkställighet. Beslutas av förvaltningschefen
7. Utse säkerhetsskyddssamordnare	Presumeras vara verkställighet. Beslutas av förvaltningschefen Innebär mandat till säkerhetsskyddssamordnaren att verkställa de uppgifter som framgår av tillämpningsanvisningen till Stockholms stads säkerhetsprogram avseende säkerhetsskydd samt fatta beslut i enlighet med tillämpningsanvisningen.
8. Undertecknande av handlingar regleras i nämndens reglemente. Förvaltningschefen eller den som förvaltningschefen utser har rätt att underteckna sådana avtal och handlingar som beslutats av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige. Förvaltningschefen eller den som förvaltningschefen utser har även rätt att underteckna sådana avtal som ska beslutas av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige. Sådana avtal ska för sin giltighet vara villkorade av	Presumeras vara verkställighet.

Ärende	Kommentar
exploateringsnämndens respektive kommunfullmäktiges beslut.	
9. Mottagande av delgivning regleras i Reglemente med allmänna bestämmelser för Stockholms stads nämnder. Behörig att motta delgivning på nämndens vägnar är därutöver förvaltningschefen och avdelningschefer.	Presumeras vara verkställighet.
10. Träffa tilläggsavtal till av exploateringsnämnden godkända avtal avseende: • senarelagd tidpunkt för kommunfullmäktiges eller motparts godkännande för att avtalet inte ska förfalla eller • ändring av annat villkor som saknar väsentlig ekonomisk eller annan väsentlig betydelse för huvudavtalets genomförande eller • byte av avtalspart i en överenskommelse om exploatering under förutsättning att den nya avtalsparten ingår i samma koncern som tidigare avtalspart och att den nya avtalsparten ensam eller genom godtagbar säkerhet kan förväntas fullgöra samtliga åtaganden i överenskommelsen om exploatering med staden.	Presumeras vara verkställighet.
11. Träffa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända avtal rörande förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom, om det är nödvändigt för att avtal inte ska förfalla och tilläggsavtalet endast gäller ändring av villkor rörande tidpunkt för viss åtgärd eller händelse, varav avtalets fullbordan eller bestånd är beroende, samt följdändring avseende tiden för tillträde och tiden för fullgörande av betalning eller annan förpliktelse.	Presumeras vara verkställighet.

Ekonomiärenden

Ärende	Kommentar
12. Utredningsbeslut intill en utredningsutgift av 10 miljoner kronor i varje enskilt fall/projekt, avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till 300 miljoner kronor för staden totalt.	Utredningsbeslut ska fattas för exploateringsnämndens alla bygg- och anläggningsprojekt enligt nämndens beslut den 17 mars 2011. Se även nämndens tillämpningsanvisningar för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt som senast beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020.
13. Inriktnings- och genomförandebeslut avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till 10 miljoner kronor i varje enskilt fall/projekt.	
14. Generellt bemyndigande att besluta om upphandling av tjänster och entreprenader inom ramen för av kommunfullmäktige, exploateringsnämnden eller exploateringskontoret fattade utrednings-, inriktnings- och genomförandebeslut vad avser investeringar och andra betydande projekt.	Presumeras vara verkställighet. - När beloppet inte överstiger 10 miljoner kronor. - Vid avrop från avtal vars villkor redan är fastställda (ramavtal) utan begränsning till visst belopp, dock ej när tilldelning av kontrakt sker genom ny konkurrensutsättning. Det ankommer på delegat att i förekommande fall utse beställarombud och att ge denne skriftliga instruktioner om vad som gäller beträffande återrapportering och befogenheter vid eventuella ändrings- och tilläggsbeställningar med mera inom fastställd projektbudget.
15. För ändamål som nämnden har att tillgodose besluta om upphandling, avrop eller annan anskaffning av varor och tjänster, med mera i varje enskilt fall/projekt intill ett belopp av 10 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor. Det ankommer på delegat att i förekommande fall utse beställarombud och att ge denne skriftliga instruktioner om vad som gäller beträffande återrapportering och befogenheter vid eventuella ändrings- och tilläggsbeställningar med mera, inom fastställd budget.
16. Förhyrning av lokaler för verksamheten inom ramen för nämndens beslutsrätt enligt stadens direktiv inom området.	Presumeras vara verkställighet. Beslutas av förvaltningschefen i enlighet med Kapitel 7, Regler för ekonomisk förvaltning.

Ärende	Kommentar
17. Kassation och försäljning av lösöre, i varje enskilt fall intill ett belopp av 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
18. Besluta om nedskrivning av fordran enligt stadens Regler för ekonomisk förvaltning intill ett belopp av 0,5 miljoner kronor i varje enskilt fall.	
19. Utrangering av förgävesprojektering i varje enskilt fall intill ett belopp om 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
20. Besluta om anstånd med betalning, avbetalningsplan och avbrytande av indrivning i enlighet med stadens Regler för ekonomisk förvaltning.	Presumeras vara verkställighet vad gäller anstånd med betalning och avbetalningsplan om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
21. Makulering av utställd faktura som är felaktig.	Presumeras vara verkställighet.
22. Besluta att, i enlighet med villkor i avtal som godkänts av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige, reducera eller återställa bankgaranti eller annan säkerhet.	Presumeras vara verkställighet.
23. Med anledning av tvist eller framställda krav inom nämndens verksamhetsområde ingå förlikning, utge eller motta skadestånd och annan ersättning om det omtvistade värdet inte överstiger 5 miljoner kronor.	
24. Utse attestanter i enlighet med stadens Regler för ekonomisk förvaltning.	Presumeras vara verkställighet.
25. Utse person med befogenhet att beordra utbetalning.	I enlighet med stadens regler för ekonomisk förvaltning ges även förvaltningschefen för serviceförvaltningen denna befogenhet.
26. Ansöka om externa medel för projekt- och utvecklingsarbete med mera, exempelvis stats- och EU-bidrag, intill	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.

Ärende	Kommentar
ett belopp om 10 miljoner kronor i varje enskilt fall/projekt.	

Personalärenden

Ärende	Kommentar
27. Resor i tjänsten samt deltagande i konferenser med mera.	Presumeras vara verkställighet avseende resor och konferenser inom Sverige och om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor. Resor i tjänsten och deltagande i konferenser ska beslutas av överordnad chef. Förvaltningschefens resor med mera beslutas av nämndens ordförande eller, i dennes frånvaro, vice ordförande. Resor och konferenser utanför Europa beslutas av förvaltningschefen.
28. Rätt att träffa kollektivavtal, om: • tidsbegränsade anställningar, avsteg från Lag om anställningsskydd • avsteg från vissa bestämmelser om arbetstid i Arbetstidslagen och Allmänna bestämmelser.	
29. Övriga personalärenden, i enlighet med gällande kollektivavtal och stadens direktiv inom området, utom sådana som avser: • förvaltningschefen. Dock får förvaltningschefen utse sin ställföreträdare/vikarie för högst fyra veckor • andra personalärenden av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.	Presumeras vara verkställighet.

Tomträtts- och exploateringsfrågor

Ärende	Kommentar
30. Träffa överenskommelse om exploatering med därtill hörande upplåtelse av tomträtt för bostäder och bostadskomplement enligt av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer, under förutsättning att: • beslut om markanvisning föreligger • till upplåtelsen kopplad investering inte överskrider beloppsgräns för fattat genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.	Stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, senast reviderade den 1 november 2021. Exploateringsnämndens tillämpningsanvisningar beslutades senast den 17 december 2020. Förvaltningschefens rätt att fatta inriktnings- och genomförandebeslut redovisas under punkt 12.
31. Träffa överenskommelse om exploatering med därtill hörande upplåtelse av tomträtt för kommersiellt ändamål, under förutsättning att: • beslut om markanvisning och tomträttsavgäld föreligger • till upplåtelsen kopplad investering inte överstiger beloppsgräns för fattat genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.	Stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, senast reviderade den 1 november 2021. Exploateringsnämndens tillämpningsanvisningar beslutades senast den 17 december 2020. Förvaltningschefens rätt att fatta inriktnings- och genomförandebeslut redovisas under punkt 12.
32. Träffa överenskommelse om exploatering med därtill hörande överlåtelse av fastighet för bostäder eller kommersiellt ändamål, under förutsättning att: • beslut om markanvisning och köpeskilling föreligger • till överlåtelsen kopplad investering inte överskrider beloppsgräns för fattat genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler • Köpeskillingen inte överstiger 10 miljoner kronor.	Stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, senast reviderade den 1 november 2021. Exploateringsnämndens tillämpningsanvisningar beslutades senast den 17 december 2020. Förvaltningschefens rätt att fatta inriktnings- och genomförandebeslut redovisas under punkt 12.
33. Träffa avtal om genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av staden (exploateringsavtal), under förutsättning att:	Om exploateringsavtalet innehåller inslag av förvärv eller överlåtelser gäller enligt punkten 52 att beslut på delegation får fattas endast om värdet

Ärende	Kommentar
till genomförandet kopplad investering inte överskrider beloppsgräns för genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler	av det som förvärvas eller överläts inte överstiger 10 miljoner kronor.
34. Träffa föravtal till exploateringsavtal, förutsatt att till genomförandet kopplad investering för stadens del och värdet av anläggningar på allmän plats som staden övertar, inte överstiger beloppsgräns för genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.	
35. Genom tilläggsavtal till föravtal som godkänts av exploateringsnämnden överenskomma om att föravtalet ska förlängas.	
36. Genom tilläggsavtal till markanvisningsavtal medge förlängning av markanvisning med högst 2 år i taget. Medgivande får lämnas under förutsättning att byggaktören uppfyller krav på att aktivt driva projektet och övriga förutsättningar enligt gällande markanvisningspolicy.	
37. Till genomförande av stadens projekt träffa erforderliga avtal gällande samarbete, samordning, åtgärd eller intrång i mark/anläggning/byggnad eller annan genomförandefråga under förutsättning att - genomförandebeslut föreligger avseende projektet och - till avtalet kopplad investering inte överskrider beloppsgräns för fattat investeringsbeslut enligt gällande investeringsregler.	Presumera vara verkställighet i de fall där åtgärderna eller avtalen redogjorts för i av nämnden godkänt avtal eller i tjänsteutlåtandet.

Ärende	Kommentar
38. Förvaltning av tomträtter i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer genom att träffa tilläggsavtal om ändrade villkor till följd av ny-, till- eller ombyggnad och förrättning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.	
39. Förvaltning av tomträtter i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer genom att bland annat: • träffa tilläggsavtal och vidta erforderliga åtgärder i ärenden om omprövning av tomträttsavgäld • träffa nya tomträttsavtal i samband med att äldre tomträtt upphör • träffa nya avtal om överförande av tomträtter från 1907 års lagstiftning till gällande lagstiftning • träffa avtal om sådan jämkning av tomträttsavgäld som anges i 13 kap. 12§ Jordabalken • döda tomträtt • säga upp tomträtt.	Presumeras vara verkställighet.

Övriga nyttjanderätter (hyresrätt, arrende, servitut med mera)

Ärende	Kommentar
40. Upplåtelse av nyttjanderätt för en tid av högst 10 år i det fall det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 5 miljoner kronor.	
41. Förlängning och omförhandling av nyttjanderätt för en tid av högst 10 år i det fall det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
42. Åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt genom att bland annat: • säga upp nyttjanderätt till upphörande eller för villkorsändring • godkänna överlåtelse och andrahandsupplåtelse • förverka nyttjanderätten vid försenad betalning och annan förverkandegrund • vidta andra förvaltningsåtgärder som till exempel begära rättelse, kräva vite och skadestånd med anledning av avtalsbrott och brist från nyttjanderättshavarens sida, genomföra besiktning, utföra reparationer eller underhåll enligt avtal med mera.	Presumeras vara verkställighet
43. Rådighetsavtal för vattenverksamhet.	Avser överenskommelse om rådighet enligt kapitel 2, lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.
44. Förvärva eller upplåta servitutsrätt enligt träffat avtal, under förutsättning att värdet inte överstiger 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet.
45. Medgivande till inskrivning av servitut i fastighet eller tomträtt om det inte i någon väsentlig grad påverkar fastighetens värde.	Presumeras vara verkställighet.

Övriga fastighetsärenden

Ärende	Kommentar
46. Yttrande i ärende avseende bygg-, rivnings- eller marklov enligt PBL 9:25 – 9:26 i de fall då åtgärden inte har någon väsentlig betydelse för exploateringsnämndens verksamhet.	Presumeras vara verkställighet.
47. Yttrande i ärende avseende miljötillstånd i de fall åtgärden inte har någon väsentlig betydelse för exploateringsnämndens verksamhet.	
48. Yttrande enligt PBL när planen inte medför betydande ekonomiska eller principiella konsekvenser för exploateringsnämndens verksamhet.	Vid osäkerhet om tolkningen eller om kontoret anser att nämndbehandling är motiverad har kontoret möjlighet att underställa planprogram- eller planremissen exploateringsnämnden. Nämndyttrande bör också vara det normala om det finns stora skillnader i uppfattning om planutformningen mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
49. Beställning av detaljplan eller fastighetsplan som innebär mindre justeringar av byggrätt och fastighetsgränser och som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.	Presumeras vara verkställighet.
50. Gatukostnader med mera för gator och annan offentlig plats i enlighet med av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden beslutade riktlinjer, om stadens krav på ersättning inte överstiger beslutat takbelopp för småhusfastighet eller 0,5 miljoner kronor för annan fastighet.	Presumeras vara verkställighet.
51. Betalningsvillkor och säkerhet för betalning av ersättning för gatukostnader med mera utan begränsning av ersättningsbeloppets storlek.	

Ärende	Kommentar
52. Utgivande av grundläggnings- och grundförstärkningsbidrag för bostäder i enlighet med av kommunfullmäktige fastställda normer och riktlinjer, i varje enskilt fall intill ett belopp av 10 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
53. Förvärv eller överlåtelse eller värdeöverföring av fastighet, mark, nyttjanderätt, eller byggnad för ändamål som nämnden har att tillgodose eller för verkställande av investeringar och andra betydande projekt som kommunfullmäktige, exploateringsnämnden eller exploateringskontoret fattat genomförandebeslut om, när värdet av det som förvärvas eller överläts inte överstiger 10 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om värdet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
54. Försäljning av tomträttsmark för bostäder i enlighet med av kommunfullmäktige fastställda riktlinjer.	Presumeras vara verkställighet.
55. Inom nämndens verksamhetsområde utöva nämndens beslutanderätt i egenskap av fastighetsägare i frågor enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och lagen om enskilda vägar, under förutsättning av att det inte i någon väsentlig grad påverkar fastighetens värde eller annars är av principiell beskaffenhet samt i övrigt med beaktande av beloppsgränser och andra förbehåll enligt denna delegationsordning.	Presumeras vara verkställighet.

Övrigt

Ärende	Kommentar
56. Tillämpnings- och genomförandeavtal inom nedanstående områden, i de fall den årliga ersättningen inte överstiger 3 miljoner kronor och avtalsperioden inte överstiger 10 år: • drift- och skötselavtal där motparten utför viss prestation (till exempel renhållning) • sponsor/finansieringsavtal, som innebär ersättning till kommunen • gatuvärmeavtal • ramöverenskommelser med samfälligheter, enskilda med flera avseende ledningsförläggning, ledningsflyttning, återställande efter grävning med mera.	Presumeras vara verkställighet om det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.