

Handläggare
Malin Runnako Axén
08-508 26 666**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Reviderade riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets förslag till reviderade riktlinjer för exploateringsavtal enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner desamma.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSusanne Bengtsson
Avdelningschef

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

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

Kommunfullmäktige har i sin budget för år 2026 givit exploateringsnämnden i uppdrag att senast i augusti månad färdigställa uppdraget att revidera riktlinjerna för exploateringsavtal, vilket tidigare nämnts i 2023 års budget.

Efter översyn i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag föreslår nu exploateringskontoret ett antal ändringar och tillägg i riktlinjerna. Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner föreslagna riktlinjer för exploateringsavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner dem.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen mark, värdering och juridik.

Bakgrund

Vad en kommun och en fastighetsägare får respektive inte får avtala om i ett exploateringsavtal följer av plan- och bygglagen (PBL). Motsvarande reglering saknas avseende de avtal som i exploateringsnämnden benämns Överenskommelse om exploatering, dvs. avtal om den markexploatering som ska ske efter överlåtelse eller upplåtelse av marken till byggaktör.

En kommun som avser att teckna *exploateringsavtal* för genomförandet av en detaljplan ska enligt PBL anta riktlinjer för detta förfarande. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan, och som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med kommunen.

Kommunfullmäktige antog den 17 juni 2019 Riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad. Syftet med dessa riktlinjer för exploateringsavtal är att uppfylla de krav som lagstiftaren ställer, genom att öka förutsägbarheten kring vad exploateringsavtalen kan komma att innehålla och hur formerna för förhandlingarna kring sådana avtal ska gå till.

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.

Kommunfullmäktige har i 2026 års budget givit exploateringsnämnden i uppdrag att färdigställa uppdraget att revidera riktlinjerna för exploateringsavtal, vilket tidigare nämnts i 2023 års budget. I 2023 års budget anger kommunfullmäktige följande. ”Genom riktlinjerna för markanvisning och riktlinjerna för exploateringsavtal säkerställs översiktsplanens styrkraft och att projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet premieras. [...] Vägar och försörjningsinfrastruktur ska utredas och planeras i tidigt skede för att säkerställa kostnadseffektiva lösningar. I de fall större investeringar i infrastrukturen krävs ska dessa planeras innan detaljplanearbete påbörjas.”

Exploateringsavtal reglerar framförallt fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner.

Exploateringsnämndens möjligheter att genom exploateringsavtal säkerställa översiktsplanens styrkraft, begränsas av att rätten att besluta om innehållet i en detaljplan liksom planbestämmelserna åligger kommunfullmäktige och/eller stadsbyggnadsnämnden. Även utredning av vägar och försörjningsinfrastruktur utgör del av planprocessen.

Därtill är exploateringsnämndens möjligheter begränsade, att genom riktlinjerna för exploateringsavtal säkerställa att projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet premieras utöver de möjligheter som PBL ger. Riktlinjerna för exploateringsavtal avser, såsom ovan nämnts, sådana projekt där en markägare, som inte är staden, har ansökt om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för ny eller ändrad detaljplan. Detta till skillnad från de projekt då staden markanvisat en byggaktör och såsom markägare är den som beställer ny detaljplan, varpå staden får ytterligare en roll i stadsbyggnadsnämndens planprocess än vad som är fallet i privatmarksprojekt.

Eftersom en ny eller ändrad detaljplan bland annat kan innebära åtaganden för staden såsom huvudman för eventuell tillkommande allmän platsmark, är de främsta syftena med att exploateringsnämnden tecknar exploateringsavtal med markägaren, att utifrån de ramar som följer av PBL säkerställa att staden inte drabbas av oförutsedda kostnader för inlösen och iordningställande av allmän platsmark, att sådan allmän platsmark som markägaren ska iordningställa uppfyller rätt kvalitetsnivå, samt att staden får rätt betalt för eventuell mark som ska överlätas till markägaren. Någon reell möjlighet för exploateringsnämnden att prioritera det ena eller andra

privatmarksprojektet finns inte. Exploateringsnämnden har enligt PBL inte heller möjlighet att ställa skarpa krav på markägaren i fråga om t.ex. åtgärder för sociala värden eller ekologisk hållbarhet.

Efter översyn i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag att revidera riktlinjerna, inom vad som är exploateringsnämndens handlingsutrymme, föreslår nu exploateringskontoret ett antal ändringar och tillägg i enlighet med Bilaga 1. Mot bakgrund av ovan redogörelse av exploateringsnämndens handlingsutrymme i förhållande till kommunfullmäktiges uppdragsbeskrivning, utgör exploateringskontorets föreslagna ändringar och tillägg en strävan att styra exploatörer mot att premiera sociala värden och ekologisk hållbarhet. Exploateringskontorets föreslagna ändringar och tillägg sammanfattas enligt följande.

- I bakgrunden har ordet ”markanvisningspolicy” ersatts av ”Riktlinjer för markanvisning”.
- I bakgrunden har även två stycken lagts till (”Stockholms stad ansvarar för...” och ”Stadsutvecklingen ska bidra till...”) i syfte att framhålla enskilda fastighetsägare och byggaktörers viktiga roll i stadsutvecklingen, vilken ska bidra till kommunfullmäktiges långsiktiga mål som fastställts genom översiktsplan, miljöprogram och andra styrande dokument.
- Under rubriken Fördelning av kostnader har språket i fråga om exploateringsbidrag ändrats från att åtgärderna ska stå i rimligt förhållande ”till nyttan för exploatören” till att de ska stå i rimligt förhållande till ”exploatörens nytta av detaljplanen” för att motsvara språket i lagtexten.
- I avsnittet Marköverlåtelse har det lagts till text om att sådana markområden som i detaljplanen markerats med ”x” eller ”z” ska upplåtas till staden med stöd av PBL. Som följd av detta har det i den därpå följande meningen, om hur staden finansierar utgifter för markförvärv, lagts till text om att detta även avser utgifter för nyttjanderätt. Med anledning av ovan har det i rubriken till avsnittet Marköverlåtelse lagts till ”med mera”.
- Under rubriken Krav på utformningen av allmän platsmark har text lagts till om att utformningen av den

allmänna platsmarken kan bero även på behov kopplade till parker, natur- och grönområden.

- I avsnittet Kvalitetsprogram med mera för allmän platsmark har tillägg av ”parker samt natur- och grönområden” lagts till för att tydliggöra att kvalitetsprogram kan behöva tas fram även för dessa områden.
- I avsnittet Säkerhet har text lagts till om att staden kan komma att begära underlag och uppgifter i syfte att säkerställa att exploatören kan fullgöra sina åtaganden och bland annat inte är misskötsam i fråga om skatter och arbetsmiljö.
- Avsnitten om social respektive ekologisk hållbarhet har slagits samman och det har lagts till text för att understryka att exploatören som utgångspunkt ska medverka aktivt till social och ekologisk hållbarhet i exploateringsprojektet.
- Ordet landsting har bytts ut mot region.

Exploateringskontorets förslag

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

Slut

Bilaga

1. Förslag till reviderade Riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad.