

Tekniska kontoret
Teodora Sander

Kommunstyrelsen

Antagande av riktlinjer för exploateringsavtal

Ärendet

Enligt plan- och bygglagen, ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer för som anger utgångspunkter och mål för avtalen.

Syftet med riktlinjerna är att öka förutsägbarheten för vad exploateringsavtal kan komma att innehålla vilket skapar tydlighet för fastighetsägare och aktörer i stadsbyggnadsprocessen kring vilka förutsättningar och krav kommunen har vid ingående av exploateringsavtal.

Avdelningen för mark och strategiska projekt har tagit fram ett förslag om sådana riktlinjer för Danderyds kommun. De föreslagna riktlinjerna beskriver kommunens utgångspunkt om att kostnader för detaljplaneläggning och genomförande ska täckas av ersättningar från exploatörer och beskriver kommunens principer avseende exploateringsbidrag samt hur övriga ersättningar tillämpas. Riktlinjerna anger också en beskrivning av stadsbyggnadsprocessen och avtal kopplade till stadsbyggnadsprocessen samt hur andra styrdokument tillämpas. Vidare gäller riktlinjerna för all mark oavsett planerad markanvändning och omfattar således även mark för verksamheter.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande och kommunen kan, i det enskilda fallet, besluta att frångå riktlinjerna.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar föreslagna riktlinjer för exploateringsavtal.

Bakgrund

Den 18 maj 2015 (§ 78) fick kommunledningskontoret i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer för kommunala markanvisningar. Uppdraget formulerades med bakgrund av den nya lag om kommunala markanvisningar och ändrade regler i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015. Policy för markanvisning och markförsäljning antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018 (§ 203).

Förändringarna i lagstiftningen innebar även att en kommun som avser ingå exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för träffade exploateringsavtal. Danderyds kommun tog inte fram några sådana riktlinjer vilket nu prioriteras.

Tekniska kontoret
Teodora Sander

Tekniska kontorets utredning

Mot bakgrund av ändringarna i plan- och bygglagen finns ett behov av riktlinjer för exploateringsavtal även i Danderyd. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av ansvar, kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen och andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Riktlinjerna utgör ett viktigt verktyg för Danderyd kommuns fortsatta arbete med stadsutveckling.

Tekniska kontoret har ingående följt andra kommuners arbete med riktlinjer för exploateringsavtal och anpassat tillämpliga delar till förhållandena i Danderyd. Förslaget till riktlinjer är anpassat till och avstämt mot redan pågående exploateringsprojekt men ska även fungera vid nystartade exploateringsprojekt i kommunen. Vid framtagandet av riktlinjerna har även tagit hänsyn till andra arbetsverktyg som har betydelse för stadsutvecklingen, så som taxor eller teknisk handbok.

Detta innebär riktlinjerna

Riktlinjer fastställer huvuddragen för hur verksamheten ska arbeta med framtagandet av exploateringsavtal för att säkra genomförandet av detaljplaner. Exploateringsavtalen behöver därför i huvudsak behandla ansvarsfrågor, kostnader för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark samt marköverlåtelse och andra genomförandefrågor.

Principen för kostnadsfördelning bygger på ett exploateringsbidrag som erläggs från de som har nytta av planen till kommunen för den investeringen som krävs för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploateringsbidragets storlek kalkyleras under arbetet med detaljplanen och justeras allteftersom.

För mark som överläts av kommunen till exploatören ska ersättningen bestämmas enligt marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen. För mark som överläts av exploatören till kommunen ska överlåtelsen, med stöd av plan- och bygglagen, ske vederlagsfritt.

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontoret bedömer att riktlinjer för exploateringsavtal är efterlängtade och att arbetet med detaljplane- och exploateringsprocessen kommer att förenklas när många av de villkor som är önskvärda att precisera i exploateringsavtalen tydliggörs redan genom riktlinjerna.

Ändringar efter kommunstyrelsens återremittering av ärendet

Den 23 oktober 2023 återremitterade kommunstyrelsen ärendet till tekniska kontoret för ytterligare ombearbetning. Tekniska kontoret har nu ändrat lydelsen så att marknadsvärdet, i sista stycket under rubriken ”Marköverlåtelse”, ska fastställas av minst en, av kommunen upphandlad, oberoende part. Ändringen gör att skrivningen överensstämmer med

Datum 2023-12-05 **Diarienummer** KS 2023/0142

Tekniska kontoret
Teodora Sander

motsvarande skrivelse under rubriken ”Överlåtelse av mark” i dokumentet ”Policy för markanvisning och markförsäljning”.

Konsekvenser för barn och unga

Inom stadsbyggnadsprojekten utreds konsekvenser för barn i samband med detaljplanearbete och i normalfallet inte i samband med de åtgärder som omfattas av ”Riktlinjer för exploateringsavtal”. Därav har förslag till beslut inga direkta konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att processen med att uppföra exploateringsavtal blir mer transparent och tydlig mot de aktörer som önskar verka inom Danderyds kommun. Förslag till beslut verkar indirekt till att ge kommunen en bättre kostnadstäckning för utbyggnad av allmänna anläggningar genom tydlig ansvarsfördelning mellan exploatör och kommun.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av riktlinjer för exploateringsavtal
2. Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal
3. Kommunstyrelsens beslut, 2023-10-23 § 169
4. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-10-03
5. Kommunfullmäktiges beslut, 2018-12-17 § 203
6. Kommunstyrelsens beslut, 2015-05-18 § 78

Expedieras
Tekniska nämnden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden