

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Mark- och exploateringsingenjör
Linus Fredriksson

KOMMUNSTYRELSEN
2025-05-05

Ändring i riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige besluta att fastställa *Riktlinjer för exploateringsavtal* och upphäver därmed tidigare *Riktlinjer för exploateringsavtal* antagna av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20 och reviderade den 28 november 2022, § 214.

Sammanfattning

Riktlinjer för exploateringsavtal visar kommunens utgångspunkter och principer vid exploatering av privatägd mark. Riktlinjerna föreslås ändras i syfte att förenkla och skapa ökad tydlighet kring kommunens uttag av medfinansieringsersättning. Den reduktion som tillämpas för hyresrätter samt omvandling av befintlig bebyggelse till bostäder föreslås nu tas bort. Vidare föreslås en utökad reduktion för kontor, verksamheter och handel. I övrigt föreslås ändringar av mer redaktionell karaktär.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 28 april 2025.

Ärendet

Riktlinjer för exploateringsavtal visar kommunens utgångspunkter och principer vid exploatering av privatägd mark. Riktlinjerna fastställer grundläggande principer för de avtal som tas fram under stadsbyggnadsprocessen, inklusive ansvar för åtaganden och kostnader vid genomförande av detaljplaner.

Gällande riktlinjer antogs av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20, och reviderades enligt kommunfullmäktiges beslut den 28 november 2022, § 214. En intern översyn av gällande riktlinjer i syfte att förenkla och skapa ökad tydlighet kring kommunens uttag av medfinansieringsersättning har nu resulterat i ett förslag till ändring av gällande riktlinjer.

Riktlinjerna anger bl.a. kommunens rätt att avtala om medfinansieringsersättning i enlighet med bestämmelserna i 6 kap plan- och bygglagen (2021:900). Ersättningens syfte är att återföra delar av den värdeökning till samhället som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och regional infrastruktur.

Uttag av medfinansieringsersättning sker med anledning av kommunens ekonomiska åtagande enligt Sverigeförhandlingen för utbyggnad av Roslagsbanan till T-centralen via Odenplan. Kommunfullmäktige fastställer i samband med beslut om verksamhetsplan ersättningens storlek i form av en grundnivå för perioder om två år. Riktlinjerna medger därefter reduktion av grundnivån baserat på exploateringsens ändamål.

Reduktionen för hyresrätter föreslås tas bort (idag 50%), eftersom utvecklingen av hyresfastigheter sker på samma ekonomiska villkor som andra boendeformer och möjliggörs inom samma användningsbestämmelser. Kommunen har ytterst begränsade möjligheter att påverka exploatörens val av upplåtelseform (och senare möjlighet att konvertera) vilket skapar en svårighet i att säkerställa rätt ersättning. Den marknadsvärdeökning som kan antas uppstå är densamma oberoende upplåtelseform, vilket gör det oskäligt att reducera nivån för hyresbostäder. Reduktionen för omvandling av befintlig bebyggelse till bostäder (idag 50%) föreslås även tas bort som konsekvens av ovanstående.

För kontor, verksamheter och handel föreslås en utökad reducering till 75% (idag tillämpas en reduktion om 50%). Dels eftersom denna byggrätt ofta avser bottenvåningslokaler inom exploateringsområden som bedöms ha sämre ekonomiska förutsättningar (men ses som viktiga i stadsbyggnadsprocessen för att skapa liv i de områden som byggs), dels eftersom lokaler inte omfattas av Sverigeförhandlingen.

I övrigt föreslås vissa mindre ändringar av mer redaktionell karaktär (ny mall samt ändring av inaktuella begrepp).

Ekonomiska överväganden

Då den reducerade medfinanseringsersättningen avseende hyresrätt samt omvandling av befintlig bebyggelse föreslås tas bort, blir resultatet en högre intäkt i det enskilda exploateringsprojektet som omfattas av detta. Utökad reduktion för kontor, verksamhet eller handel innebär en minskad intäkt (i dessa delar) för projekt som omfattas av detta. Bedömningen är dock att föreslagna ändringar inte nämnvärt påverkar de totala intäkterna av medfinanseringsersättning.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Förslag till *Riktlinjer för exploateringsavtal*
2. Gällande *Riktlinjer för exploateringsavtal*, daterade den 28 november 2022
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 28 februari 2025
4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Mark- och exploateringsingenjör Linus Fredriksson, för vidare expediering till berörda parter.