

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Elisabeth Rosenberg

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-10-18

Tillägg och ändring i riktlinjer för exploateringsavtal

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta tillägg i kapitel 2.1 andra stycket och ändring i kapitel 3.1 i *Riktlinjer för exploateringsavtal*, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtande daterat den 3 oktober 2022.

Sammanfattning

Samhällsutvecklingskontoret har under året uppmärksammat ett behov av att se över ersättningsnivåer för kommunens kostnader i samband med genomförande av detaljplaner. I *Riktlinjer för exploateringsavtal* framgår att dessa kostnader ska bekostas av exploitören. Vid framtagande av avtal har det visat sig vara svårt att motivera ersättningsnivåer för kommunens nedlagda tid då kommunen inte har haft något beslutat timpris för handläggare vid genomförande av detaljplaner. Riktlinjerna föreslås därför kompletteras med en hänvisning till beslutade timpriser för handläggare i kommunens *Taxa för bygglov- planering och kart- och måttjänster*.

Uppdateringen av riktlinjerna innehåller även en ändring av en felaktigt angiven procentsats. I tabellen för medfinansieringsersättning under kapitel 3.1, har 25% angivits för reduktion vid byggnation av studentbostäder upplåtna med hyresrätt. Den korrekta reduktionen ska vara 75%.

Ärendet

Riktlinjer för exploateringsavtal godkändes av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20. I samband med översyn av *Taxa för bygglov- planering och kart- och mättjänster* har uppmärksammats ett behov av att förtydliga riktlinjerna vad gäller ersättningsnivåer för kommunens nedlagda tid i samband med genomförandet av detaljplaner. Syftet är att öka tydligheten för exploatörer och att öka kommunens kostnadstäckning vid genomförandet av detaljplaner.

Taxan för bygglov- planering och kart- och mättjänster omfattar de avgifter som kan tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 12 kap §§ 8-11. Denna omfattar dock inte kostnader för kommunens tjänster vid genomförandet av detaljplaner som regleras av 6 kap § 40 i PBL.

I exploateringsavtal mellan kommun och exploatör regleras den ersättning som exploatörerna erlägger till kommunen för utbyggnad av allmän plats. Denna ersättning består bland annat av kommunens kostnader för nedlagd tid vid genomförandet av detaljplanen samt avtalsuppföljning. I *Riktlinjer för exploateringsavtal* framgår att dessa kostnader ska bekostas av exploatören. Vid framtagande av avtal har det visat sig vara svårt att motivera ersättningsnivåer för kommunens nedlagda tid då kommunen inte har haft något beslutat timpris för handläggare vid genomförande av detaljplaner.

I *Riktlinjer för exploateringsavtal*, under kapitel 2.1, andra stycket, föreslås därför en komplettering av texten med en hänvisning till beslutade timpriser för handläggare i kommunens *Taxa för bygglov- planering och kart- och mättjänster*. Enligt det förslag till ny taxa som nu är under behandling för politiskt beslut föreslås ett timpris på 1 300 kr för handläggare från och med 1 jan 2023.

Riktlinjer för exploateringsavtal innehåller ett kapitel om värdeåterföring som beskriver hur kommunen tillämpar möjligheten att ta ut medfinansieringsersättning i enlighet med bestämmelser i 6 kap PBL. I tabellen för ersättningsnivåer, kap 3.1, har en felaktig procentsats, 25%, för reduktion vid byggnation av studentbostäder upplåtna med hyresrätt angivits. Exploatörer som bygger studentbostäder upplåtna med hyresrätt ska betala 25% av grundbeloppet för medfinansieringsersättning enligt delegationsbeslut den 1 december 2020, Dnr KS 2020/178-25. Den korrekta reduktionen ska därmed vara 75%. Detta har korrigerats i denna ändring av riktlinjerna.

Ekonomiska överväganden

Tidigare har kommunen till viss del fått ersättning för kostnader i form av nedlagd tid för de resurser som arbetat med byggledning och kontroll. Övrig nedlagd tid förenat med genomförandet av detaljplanen inklusive avtalsuppföljning har kommunen inte fått ersättning för.

Revideringen av riktlinjerna innebär ett förtydligande av ersättningsnivåer för kommunens kostnader. Detta förväntas leda till ökad kostnadstäckning av kommunens kostnader under genomförandeskedet av detaljplaner relaterat till exploateringsavtal.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- *Riktlinjer för exploateringsavtal*, beslutade i kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20, inklusive förslag till tillägg och ändring.

Expedieras

Kommunstyrelsen

Enhetschef Ulf Crichton