

AVSIKTSFÖRKLARING avseende samarbete inför utveckling av västra Nya Bellevue

Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö ("**Kommunen**")
- B. Fastighets AB Bellevuegården, org.nr. 556547–7535 ("**Fastighetsägaren**")

Kommunen och Bolaget benämns gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Fastighetsägaren är en viktig aktör i den västra delen av Nya Bellevue som planeras att ingå i detaljplan för del av Svansjön 4 m.fl. i Bellevuegården som avses påbörjas under 2026 ("**Detaljplanen**"). Preliminära beskrivningar av detaljplaneområdet framgår av **bilaga 1.1**.
- 1.2 Syfte med en ny detaljplan och denna avsiktsförklaring mellan Parterna är att möjliggöra en utveckling av Bellevuegårdens centrum och förtäta med ny stadsmässig bebyggelse längs Lorensborgsgatan. På Svansjön 4 finns idag Bellevuegårdens centrum och bostäder i flerfamiljshus, på Hålsjön 2 finns bostäder i flerfamiljshus. Innerstaden 160:12 är en gatufastighet som innehåller bland annat cykelstråket Bellevuealléen samt Lorensborgsgatan. De två förstnämnda fastigheterna innehas av Fastighetsägaren och den tredje av Kommunen.

2. Avtalets syfte

- 2.1 Utbyggnaden av aktuellt område kräver att Fastighetsägaren i samförstånd tillsammans med Kommunen verkar för Detaljplanens framttagande och

genomförande. För att uppnå ett hållbart stadsområde med lämpliga byggrätter, ändamålsenliga fastigheter och kvarter, viktiga allmänna funktioner såsom mobilitetshus samt allmänna platser såsom gator, torg och parker etc., kommer bland annat överlåtelser av mark, utmed Lorensborgsgatan, Parterna emellan att krävas.

- 2.2. Denna avsiktsförklaring syftar till att ange ett antal principiella ramar och villkor som ger Parterna förutsättningar att påbörja det gemensamma arbetet med Detaljplanen och genomförandet av dessa.

3. Parternas gemensamma utgångspunkter

3.1 Samarbete för Detaljplanen

Parterna är överens om att verka för en effektiv och utvecklande process för Detaljplanen med syfte att möjliggöra utvecklingen av aktuellt område i den västra delen av Nya Bellevue. Samarbetet ska präglas av öppenhet med innovativa, hållbara och robusta lösningar i fokus.

3.2 Marköverlåtelser och markbyte

Parterna ska med syfte att skapa lämpliga och ändamålsenliga fastigheter och kvarter, verka för att underlätta för marköverlåtelser sinsemellan. En indikativ värdering kan ske inför samrådet. Värdering kommer att ske inför tecknande av exploateringsavtal och kommer att utföras av Kommunens oberoende fastighetsvärderare. Härtill kommer principen om vinstdelning att tillämpas.

- 3.3 Parterna är ense om att utbyggnaden enligt Detaljplanen kan komma att ske etappvis. Parterna är införstådda med att särskilt avtal om marköverlåtelse inför varje etapp ska tecknas. Parterna ska fortlöpande ha dialog om områdets utbyggnad, och ska i god tid inför varje planerad byggstart teckna erforderligt avtal om marköverlåtelse.

4. Kommande avtal

4.1 Exploateringsavtal

Kommunen och Fastighetsägaren ska under detaljplaneprocessen teckna exploateringsavtal för att förtydliga genomförandet av Detaljplanen samt avtal om eventuella marköverlåtelser. Innan Detaljplanen antas av

stadsbyggnadsnämnden ska exploateringsavtal vara undertecknade och godkända av tekniska nämnden.

5. Kostnader för allmän plats

- 5.1 Kostnader för allmän plats ska för Fastighetsägaren fastställas i enlighet med de riktlinjer för exploateringsavtal som kommunen vid var tid tillämpar, **bilaga 5.1**, samt i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen.
- 5.2 Kostnaderna fastställs huvudsakligen genom en total exploateringskostnad för hela planområdet inklusive kostnader avseende större ombyggnad av Lorensborgsgatan, **bilaga 5.2**. Kostnaderna för ombyggnad av Lorensborgsgatan ska fördelas mellan Kommunen med 62,5% och Fastighetsägaren med 37,5%.
- 5.3 Parterna är ense om att kostnaderna kommer att regleras etappvis, i takt med att åtgärderna genomförs. Etapper och tidpunkter för debitering regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

6. Bindande delar av denna avsiktsförklaring

- 6.1 Punkterna 6–10 i denna avsiktsförklaring ska vara bindande för Parterna. I övriga delar ska avsiktsförklaringen betraktas som ett uttryck för Parternas gemensamma och uppriktiga avsikter.

7. Detaljplanekostnader

- 7.1 Löpande utdebiteringar av plankostnader under planprocessens gång ska Fastighetsägaren stå.
- 7.2 Skulle någon Part vilja avbryta sin medverkan i detaljplaneprocessen bör detta kommuniceras utan dröjsmål och senast inför en dialog om exploateringsavtal.
- 7.3 Skulle någon Part vilja avbryta sin medverkan i detaljplaneprocessen ska den andra Parten underrättas skriftligen.

8. Övriga kostnader

- 8.1 Respektive Part ska bära sina egna kostnader för aktiviteter som beskrivs i denna avsiktsförklaring. Eventuella gemensamma eller externa kostnader ska delas mellan Parterna efter skriftlig överenskommelse därom, träffad innan kostnaderna uppstått.

9. Övrigt

- 9.1 Tillägg till eller ändring i denna avsiktsförklaring ska ske skriftligen.

10. Giltighetstid

- 10.1 Denna avsiktsförklaring gäller i 10 år från dess undertecknande av båda Parter.
- 10.2 Fastighetsägaren åtar sig att vid eventuell överlåtelse av fastighet, tillse att ny ägare skriftligen ansluter sig till denna avsiktsförklaring.

Bilaga 1.1 Detaljplan

Bilaga 5.1 Malmö stads riktlinjer för exploateringsavtal

Bilaga 5.2 Lorensborgsgatan

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Malmö 2026-**Malmö kommun,****dess tekniska nämnd**_____
Andréas Schönström**Malmö 2026-****Fastighets AB Bellevuegården**_____
Namnförtydligande:_____
Namnförtydligande:_____
Anneli Hogart Palm**Behandling av personuppgifter**

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

tekniskanamnden@malmo.se**Malmö stads dataskyddsombud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

dataskyddsombud@malmo.se

Bilaga 1.1. Område som avsiktsförklaringen avser



MALMÖ KOMMUNFULLMÄKTIGES HANDLINGAR BIHANG

Informationsansvarig: Anna Gawrys

2016

Nr 36

Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal (Dnr STK-2015-1514)

Till kommunfullmäktige i Malmö

Kommunstyrelsen 2016-03-02 (Katrín Stjernfeldt Jammeh/Pia Kanold):

Kommunstyrelsen biträder vad stadskontoret anfört och föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta framlagt förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Malmö stad.



Malmö stad
Stadskontoret

1 (2)

Datum

2016-01-08

Vår referens

Lovisa Hansson

Stadsjurist

Lovisa.Hansson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal STK-2015-1514

Sammanfattning

Tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen inkommit med förslag till riktlinjer för exploateringsavtal samt föreslagit att kommunfullmäktige antar förslaget till riktlinjer. Stadskontoret förordar att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta framlagt förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Malmö stad.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta framlagt förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Malmö stad.

Beslutsunderlag

- [Här kommer namnet på de handlingar som ligger till grund för beslutsförslaget hämtas in automatiskt. Du behöver inte skriva något under denna rubrik.]

Beslutsplanering

KS Fördelningsmöte 2015-12-21

KS Fördelningsmöte 2016-01-04

KS Arbetsutskott 2016-01-18

KS Arbetsutskott 2016-02-01

KS Fördelningsmöte 2016-02-08

KS Arbetsutskott 2016-02-15

Kommunstyrelsen 2016-03-02

Kommunfullmäktige 2016-03-31

Ärendet

Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal

Tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen inkommit med förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Malmö stad samt föreslagit att kommunfullmäktige antar förslaget till riktlinjer. I tjänsteskrivelser till de båda nämnderna anges bl.a. följande. I plan- och bygglagen (PBL) finns sedan januari 2015 ett krav på att det i varje kommun ska finnas antagna kommunala riktlinjer för exploateringsavtal. Avsikten bakom detta lagkrav är att det ska vara

enklare för en byggherre att förutse den process som föregår en exploatering. Genom samma lagstiftningsarbete har ändringar i PBL gjorts med innebörden att exploateringsavtalens innehåll och tillkomst lagregleras, vilket inte har varit fallet tidigare. Förslaget till riktlinjer har tagits fram gemensamt av stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret. Till sitt innehåll motsvarar riktlinjerna i stort det förfarande enligt vilket exploateringsavtal redan tidigare har arbetats fram inom kommunen, med tillägg av delar som är givna av den nya lydelsen i PBL.

Stadskontorets bedömning

En kommun som avser att ingå ett exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal (6 kap. 39 § PBL). Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Det övergripande syftet med lagregleringen är enligt förarbetena att skapa transparens och ökad tydlighet i förhandlingarna mellan parterna i exploateringsavtal.

Enligt stadskontorets bedömning uppfyller förslaget till riktlinjer de krav som lagstiftaren ställer på kommunala riktlinjer för exploateringsavtal. Stadskontoret förordar att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta framlagt förslag till riktlinjer för exploateringsavtal.

Ansvariga

Tomas Bärning Chefsjurist



datum
2015-11-23

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL I MALMÖ STAD

1. BAKGRUND

Dessa riktlinjer har tagits fram i samarbete mellan tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden i Malmö och är antagna av kommunfullmäktige i Malmö.

Riktlinjerna anger de övergripande principerna för exploateringsavtal som ingås för genomförandet av detaljplaner samt de förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Riktlinjerna är tillämpliga på ärenden om detaljplaner där beslut om att inleda planläggning har lämnats av stadsbyggnadsnämnden efter den 1 januari 2015.

2. DEFINITION

Definitionen och innebörden av termen exploateringsavtal framgår närmare av plan- och bygglagen (2010:900). Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade ”exploatör”), som ska säkerställa genomförandet av en detaljplan avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte ett avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig infrastruktur.

3. SYFTE

Inom varje geografiskt område där exploatering är aktuell på mark som ägs av annan än kommunen, avser kommunen att ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål avseende genomförandet regleras.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

4. PROCESSEN

Processen att ingå ett exploateringsavtal sker parallellt med processen att ta fram en detaljplan. Processerna påverkas av de förutsättningar som ges och handläggnings-tider hos de nämnder som är inblandade. Handläggningstiderna är i sin tur bland annat beroende av val av planförfarande och detaljplanens och avtalsförhållandenas komplexitet.

Så snart detaljplanearbetet påbörjas avseende exploatering av privatägd mark, avser kommunen att inleda avtalsförhandlingar med exploatören i syfte att ingå ett exploateringsavtal. Inför plansamråd ska kommunen i samrådshandlingarna redovisa avtalets huvudsakliga innehåll i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser. En förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas i stadsbyggnadsnämnden är att tekniska nämnden tagit beslut om att godkänna exploateringsavtalet.

5. GATUKOSTNADER M.M.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark.

Exploatören ska, med stöd av plan- och bygglagen, erlägga ersättning för gatukostnader, d.v.s. ersätta kommunen för dess kostnader för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Även kostnader för inlösen av mark avsedd för allmän plats ingår häri. Exploatören ska även bekosta nödvändiga åtgärder gällande gatukostnader utanför detaljplaneområdet om dessa är till direkt nytta för den kommande exploateringen. Exploatören ska också i förskott erlägga kostnader för framtida planerade investeringar om den aktuella detaljplanen är en del i en etappvis utbyggnad och investeringarna är till direkt nytta för exploateringen. Kostnader för åtgärder som vidtagits före avtalets ingående ska ersättas av exploatören i det fall åtgärderna utgör en del i en etappvis utbyggnad.

Kostnader för framtagandet av en detaljplan ingår inte i gatukostnaderna, utan hanteras i särskild ordning i enlighet med taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

6. MARKÖVERLÅTELSE

Kommunen avser att, med stöd av plan- och bygglagen, i exploateringsavtalet reglera överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartermark för allmän byggnad. Ersättning för sådan mark ska bestämmas enligt expropriationslagens bestämmelser. Vid en sådan marköverlåtelse ska det finnas möjlighet för kommunen att kvitta ovan nämnda ersättning mot den ersättning för gatukostnader som exploatören ska svara för. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlägga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknade gatukostnader.

För mark som överläts från kommunen till exploatören skall ersättning utgå utifrån marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

7. FASTIGHETSBILDNINGSKOSTNADER

Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.

8. SÄKERHET

Exploatören ska lämna säkerhet för de ekonomiska åtagandena som görs i exploateringsavtalet. Säkerheten ska vara kommunen tillhanda före tekniska nämndens beslut att godkänna exploateringsavtalet. Säkerheten ska, som huvudregel utgöras av bankgaranti.

9. ÖVRIGT

Dessa riktlinjer får, om det föreligger skäl därtill i något enskilt fall, frångås för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Riktlinjerna får dock aldrig göras avsteg från vad avser; säkerhet, exploateringsavtal samt uttag av gatukostnader.



Malmö stad
Tekniska nämnden

1 (1)

Datum
2015-12-16/2015-12-16

Adress

Kommunfullmäktige

Diarienummer
TN-2015-2663

Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal

Tekniska nämnden har vid sitt sammanträde 2015-12-09 för sin del godkänt förslaget till kommunala riktlinjer och överlämnar dem härmed till kommunfullmäktige för antagande.

Tjänsteskrivelse och Riktlinjer för exploateringsavtal i Malmö stad bifogas.

Vice ordförande

Anders Törnblad

Nämndsekreterare

Eva Kristiansson



Malmö stad

Fastighetskontoret och Gatukontoret

1 (2)

Datum

2015-12-01

Vår referens

Barbro Yngveson

Avdelningschef

barbro.yngveson@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal****TN-2015-2663****Sammanfattning**

I plan- och bygglagen (PBL) finns sedan den 2 januari 2015 ett krav på att det i varje kommun ska finnas antagna kommunala riktlinjer för exploateringsavtal. Avsikten bakom detta lagkrav är att det ska vara enklare för en byggherre att förutse den process som föregår en exploatering. Genom samma lagstiftningsarbete har ändringar i PBL gjorts med innebörden att exploateringsavtalens innehåll och tillkomst lagregleras, vilket inte har varit fallet tidigare.

Förslaget till riktlinjer har tagits fram gemensamt av stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret. Till sitt innehåll motsvarar riktlinjerna i stort det förfarande enligt vilket exploateringsavtal redan tidigare har arbetats fram inom kommunen, med tillägg av delar som är givna av den nya lydelsen i PBL.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att för sin egen del godkänna förslaget till kommunala riktlinjer och gemensamt med stadsbyggnadsnämnden överlämna dessa till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 2015-12-09 Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal
- Förslag till kommunala riktlinjer för exploateringsavtal

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2015-12-09

Ärendet

Plan- och bygglagen (PBL) ändrades den 2 januari 2015. Bland annat ställs nu krav på varje kommun att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Detta tillsammans med många andra ändringar i PBL är resultatet av flera års utredningsarbete och ett stort antal remisser. Utredningarna har haft det övergripande syftet att effektivisera plan- och byggprocesserna och i den kedja av händelser som föregår en exploatering har bland annat avtalsförfaranden och frågan om formerna för kommunens markåtkomst studerats. Det har exempelvis dragits slutsatsen att de så kallade exploatörsbestämmelserna som tidigare har gett kommunen en möjlighet att utan ersättning överta mark för allmänna platser och allmänt bebyggande inte längre behövs. Därutöver har även bland annat uppmärksamats att formerna för kommunens avtalsskrivning i samband med

exploatering har behövt ses över. En av ändringarna som har blivit resultatet av detta är, utöver det krav på kommunala riktlinjer som detta ärende gäller, att avtalen som sådana numera är lagreglerade såväl till innehåll som till process. Avtalens huvudsakliga innehåll ska också redovisas i detaljplanehandlingarna under planarbetets gång.

Förslaget till riktlinjer har tagits fram i en gemensam samverkansgrupp bestående av representanter för stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret. Riktlinjerna överensstämmer till största delen med det förfarande som har varit gällande tidigare, med tillägg av sådant som ändrats eller lagts till genom nämnda ändring i PBL.

Ansvariga

Klas Johansson Direktör

Kerstin Gustafsson Gatudirektör



Malmö stad

Stadsbyggnadsnämnden

1

Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2015-12-09 kl. 09:00 Sluttid: 13:45
Plats	Stadshuset, S 4033
Beslutande ledamöter	Karolina Skog (MP), Ordförande Sofia Hedén (S), Vice ordförande Tomas Pettersson (M), Vice ordförande Daniel Wolski (S) Solange El-Haj (S) Mikael Andersson (V) Anders Lunderqvist (M) Simon Chrisander (FP) Anders Olin (SD)
Ej tjänstgörande ersättare	Freddie Åkerblom (S) Christel Ragger (S) José Luis Munoz Pastene (S) Tobias Gustavsson (MP) Boel Pettersson (V) Evelina Mattsson (M) Lars Hellström (FP) Tonni Andersson (SD)
Övriga närvarande	Christer Larsson Josephine Nellerup Ingemar Gråhamn Ewa Rannestig Göran Blomé Steffanie Esse Anna Westberg Pernilla Mesch Elisabet Fornander
Utses att justera	Tomas Petersson
Justering	2015-12-15
Protokollet omfattar	§433

§ 433 Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal

SBN-2015-1439

Sammanfattning

I plan- och bygglagen (PBL) finns sedan den 2 januari 2015 ett krav på att det i varje kommun ska finnas antagna kommunala riktlinjer för exploateringsavtal. Avsikten bakom detta lagkrav är att det ska vara enklare för en byggherre att förutse den process som föregår en exploatering. Genom samma lagstiftningsarbete har ändringar i PBL gjorts med innebörden att exploateringsavtalens innehåll och tillkomst lagregleras, vilket inte har varit fallet tidigare.

Förslaget till riktlinjer har tagits fram gemensamt av Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Gatukontoret. Till sitt innehåll motsvarar riktlinjerna i stort det förfarande som enligt vilket exploateringsavtal redan tidigare har arbetats fram inom kommunen, med tillägg av delar som är givna av den nya lydelsen i PBL.

Enhetschefen Anna Holmqvist, planavdelningen, föredrar ärendet.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att för sin egen del godkänna förslaget till kommunala riktlinjer och gemensamt med Tekniska nämnden överlämna dessa till Kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 151209 Godkännande av riktlinjer
- Förslag till kommunala riktlinjer för exploateringsavtal



Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

1 (2)

Datum

2015-12-14

Vår referens

Mikael Ström Remin

Arkitekt

mikael.strom@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal****SBN-2015-1439****Sammanfattning**

I plan- och bygglagen (PBL) finns sedan den 2 januari 2015 ett krav på att det i varje kommun ska finnas antagna kommunala riktlinjer för exploateringsavtal. Avsikten bakom detta lagkrav är att det ska vara enklare för en byggherre att förutse den process som föregår en exploatering. Genom samma lagstiftningsarbete har ändringar i PBL gjorts med innebörden att exploateringsavtalens innehåll och tillkomst lagregleras, vilket inte har varit fallet tidigare. Förslaget till riktlinjer har tagits fram gemensamt av Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Gatukontoret. Till sitt innehåll motsvarar riktlinjerna i stort det förfarande som enligt vilket exploateringsavtal redan tidigare har arbetats fram inom kommunen, med tillägg av delar som är givna av den nya lydelsen i PBL.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att för sin egen del godkänna förslaget till kommunala riktlinjer och gemensamt med Tekniska nämnden överlämna dessa till Kommunfullmäktige för antagande

Beslutsunderlag

- Förslag till kommunala riktlinjer för exploateringsavtal
- G-Tjänsteskrivelse SBN 151209 Godkännande av riktlinjer

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2015-12-09

Ärendet

Plan- och bygglagen (PBL) ändrades den 2 januari 2015, bland annat genom att ett krav nu ställs på varje kommun att ha riktlinjer för exploateringsavtal. Denna tillsammans med många andra ändringar i PBL är resultatet av flera års utredningsarbete och ett stort antal remisser. Utredningarna har haft det övergripande syftet att effektivisera plan- och byggprocesserna och i den kedja av händelser som föregår en exploatering har bland annat avtalsförfaranden och frågan om formerna för kommunens markåtkomst studerats. Det har exempelvis dragits slutsatsen att de så kallade exploatörsbestämmelserna som tidigare har gett kommunen en möjlighet att utan ersättning överta mark för allmänna platser och allmänt bebyggande inte längre behövs. Därutöver har även bland annat uppmärksamats att formerna för kommunens avtalskrivning

2 (2)

i samband med exploatering har behövts se över. En av ändringarna som har blivit resultatet av detta är, utöver det krav på kommunala riktlinjer som detta ärende gäller, att avtalen som sådana numera är lagreglerade såväl till innehåll som till process. Avtalens huvudsakliga innehåll ska också redovisas i detaljplanehandlingarna under planarbetets gång.

Förslaget till kommunala riktlinjer har tagits fram i en gemensam samverkansgrupp bestående av Stadsbyggnadskontoret, Gatukontoret och Fastighetskontoret. Riktlinjerna överensstämmer till största delen med det förfarande som har varit gällande tidigare, med tillägg av sådant som ändrats eller lagts till genom nämnda ändring i PBL.

Ansvariga

Josephine Nellerup Avdelningschef

