

2016-02-29

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/I53-003

Kommunstyrelsen

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslaget *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

Sammanfattning

Detta förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer för alla” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Programmet innehåller också vägledning för kommunen ska göra när den överlåter eller upplåter fastigheter med tomträtt.

- Vilken typ av bebyggelse behövs
- Kriterier vid sidan av maximalt pris;
 - gestaltning
 - gröna värden (grönnytefaktor för Nacka stad)
 - bostäder för sociala ändamål eller med låg boendekostnad
 - tillkomst av praktikplatser



- bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer

Programmet innehåller även riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och bedöms därmed uppfylla krav i enlighet med de lagändringar som trädde i kraft 2015.

1 Ärendet

Arbetet med detta förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* har initierats av stadsdirektören.

2 Syfte

Programmet syftar till att ange grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet ska enligt förslaget gälla för all kommunal verksamhet. Genom att kommunfullmäktige beslutar utgångspunkter och principer för användandet av det kommunala fastighetsbeståndet uppnår kommunen ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter. Ökad tydlighet och transparens förväntas även generera effektivare beslutsprocesser, tidsmässiga vinster och ökad likabehandling.

3 Beslutsfattare och beslutsprocess

Programmet ska antas i kommunfullmäktige eftersom det omfattar avvägningar och ställningstaganden för verksamheten som bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen. Genom att anta detta program för markanvändning uppfyller kommunen också lagens krav på riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som trädde i kraft 2015.

Programmet innehåller utgångspunkter och mål för verksamheten. Detta innebär att det närmare genomförandet beslutas av kommunstyrelsen, den som kommunstyrelsen bemyndigar i sitt ställe eller enligt vad som annars följer av lag. Därför refererar inte programmet till riktlinjer, policys eller motsvarande som enligt lag eller genom delegation beslutats på en lägre nivå inom kommunen.

3.1 Beredning av ärendet

Innehållet i programmet bygger på det underlag och de utredningar som i första hand exploateringsenheten och enheten för fastighetsutveckling har bidragit med.



I beredningen av ärendet har följande enheter deltagit och bidragit till arbetet; enheten för fastighetsutveckling, exploateringsenheten, planenheten, controllerenheten, enheten för strategisk stadsutveckling, förnyelseenheten, arbets- och företagsenheten och kultur- och fritidsenheten. Stadsjuristen har tillsammans med kommunjuristen Sara Källeskog haft stadsdirektörens uppdrag att hålla ihop arbetet och sammanställa underlaget.

Utkast till programmet har remitterats för synpunkter och har därefter reviderats och omarbetats till detta slutliga förslag.

4 Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Programmet utgår från och upplägget, avvägningar och innehåll genomsyras av visionen och den grundläggande värderingen. Kommunens fyra övergripande mål tolkas och tillämpas i programmet.

Det inledande avsnittet innehåller centrala utgångspunkter för hur kommunens fastighetsinnehav ska användas och utvecklas. I programmet föreslås att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose olika allmänna intressen.

I programmet föreslås vidare att kommunen som utgångspunkt är villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus men att friköp av andra typer av tomträtter (exempelvis flerbostadshus, kontor, handel eller industri) får bedömas från fall till fall.

En annan utgångspunkt för användningen av den kommunala marken som föreslås, är att fastigheter för hyresrätt i första hand upplåts med tomträtt medan fastigheter för bostadsrätter eller småhus i första hand överläts med äganderätt. Det finns många andra ändamål för den kommunala marken, exempelvis för välfärdsändamål, en företagsetablering av allmänt intresse eller för fritids- och kulturverksamhet. Om fastigheten då ska överlätas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt får prövas från fall till fall.

4.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Fyra övergripande kriterier som ska fungera vägledande i bedömningen av om en fastighet är av strategisk betydelse har identifierats och formulerats i programmet. Den första är att *en fastighet har eller förväntas få en central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål*. Härmed åsyftas både obligatoriska kommunala uppgifter såsom utbildning och särskilda boenden och så kallade frivilliga uppgifter som fritids- och kulturverksamheter.

Ett andra kriterium för om en fastighet är av strategisk betydelse är om *fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen*. Det kan exempelvis gälla olika former av infrastruktur.



En fastighet kan också vara av strategisk betydelse då den bedöms viktig *för att kunna säkerställa eller tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksambeter inom ett visst geografiskt område*. Det kan exempelvis handla om att förse en viss kommunal del med olika skolalternativ eller särskilda boenden.

Slutligen kan en fastighet bedömas vara av strategisk betydelse därför att *en affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas bidra till en betydande avkastning*. Som fastighetsägare ska kommunen förvalta det kommunala fastighetsinnehavet på ett ansvarsfullt sätt. Om förväntningsvärdet på den fastighet som är under bedömning kan antas stiga avsevärt på ett sätt som inte skulle återspeglas vid en försäljning eller upplåtelse, kan det vara strategiskt att fortsatt äga och förvalta fastigheten.

4.2 Fastigheter som inte är av strategisk betydelse

Fastigheter som inte bedöms vara av strategisk betydelse kan överlätas eller upplåtas.

Det föreslås i programmet att kommunstyrelsen ska initiera tidpunkt, metod och kriterier för försäljning eller tomträttsupplåtelse utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet. Förslaget innebär att kommunstyrelsen ges ett otvetydigt mandat att utan föregående uppdrag från kommunfullmäktige, initiera försäljning eller upplåtelse av fastigheter. Vid bedömningen av vad som är mest gynnsamt i det enskilda fallet anges att kommunen bör, utöver de övergripande kommunala målen, särskilt beakta ingångna avtal, den kommunala ekonomin, det samhällsekonomiska läget och behovet av bostäder, välfärdsfastigheter eller annan bebyggelse. Vad som är mest gynnsamt får således bedömas utifrån det kommunala uppdraget och kommunens övergripande planering.

Vidare föreslås i programmet att storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen. Storleken på den mark som anvisas för bebyggelse kan därför variera från enstaka tomter och mindre områden för exempelvis cirka 30-50 bostadsenheter till större områden på ett par hundra bostadsenheter.

Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta hur ansökningar om markanvisning ska handläggas. En sådan handläggningsrutin ska innefatta huvuddragen i kommunens formella hantering av ansökningar om markanvisning. Det ska vara tydligt och transparent vart inom kommunen en intresserad byggherre eller aktör ska vända sig till och innehålla en beskrivning av hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar och andra aktörer. Det skulle exempelvis kunna anges att intresseanmälningar sker på kommunens web och genom att anmäla intresse får byggherren eller aktören inbjudan till kommunens anbudsförfaranden via e-post. En byggherre kan då själv avgöra om det är intressant att delta i det aktuella anbudsförfarandet eller inte. Vidare bör en sådan rutin beskriva beslutsgången och vilka krav som ställs på en intresseanmälan för att den ska



bli behandlad. Den bör också innehålla något om målsättningar för handläggningstider som exempelvis inom vilken tid en byggherre eller annan aktör kan få ett besked eller beslut.

5 Förvärv av fastigheter

Programmet innefattar även utgångspunkter för när kommunen kan förvärva fastigheter. Förvärv av fastigheter kan enligt förslaget aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis handla om att kommunen förvärvar en fastighet för att utveckla en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling. Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

6 Principer för prissättning vid överlåtelser eller upplåtelse

Kommunens marktillgångar utgör en stor del av kommunens och Nackabornas samlade förmögenhet och ska därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vid överlåtelse och upplåtelse av mark ska kommunen förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare som EU:s statsstödsregler.

Försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter ska ske på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror, förutom fastighetens läge och specifika förhållanden, på de villkor som kommunen ställer i samband med upplåtelsen eller överlåtelser. Programmet omfattar förslag på villkor som kommunen ska eller kan ställa och som därmed läggs fast av kommunfullmäktige. Vilka villkor det handlar om redovisas nedan under punkterna 7 och 9.

Att överlåtelse eller upplåtelse sker till marknadspris säkerställs genom öppet anbudsförfarande eller genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän. Kravet på oberoende expertvärdering kan frångås i de fall fastighetsvärdet är känt exempelvis genom att kommunen i nära anslutning till försäljningen eller upplåtelsen genom ett öppet anbudsförfarande, med motsvarande villkor, erhållit marknadspris på en eller flera motsvarande fastigheter i området. Värdering kan ske av ett större område, även om överlåtelse eller upplåtelse sker successivt i mindre delar, inom en rimlig tid från värderingstillfället.

6.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid överlåtelse av fastigheter för bebyggelse föreslås att köpeskillingen ska utgöra ett totalpris. Med det menas att köpeskillingen omfattar både kostnaden för marken som sådan (liksom eventuella förväntningsvärden) och kostnader för att projektera och bygga ut



allmänna anläggningar. Förvärvaren ska således kunna utgå från att det inte tillkommer andra kommunala kostnader än de som följer av utbyggnaden på kvartersmarken. Någon ersättning för eller bidrag till tunnelbaneutbyggnad eller annan övergripande infrastruktur krävs därför inte. Det enda undantaget från regeln är kostnader för vatten och avlopp som ska debiteras separat.

När en fastighetsförsäljning ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan, kan det gå relativt lång tid mellan erbjudandet om att köpa marken till ett visst pris och tidpunkten för den slutliga betalningen. Därför föreslås att köpeskillingen i anbudet ska uppräknas från dagen för anbudet fram till tillträdesdagen. Inte sällan ska en detaljplan utarbetas, beslutas och vinna laga kraft samt därefter fastighetsbildning ske innan förvärvaren kan tillträda marken. Det kan därför röra sig om flera år mellan det att anbudet gavs och slutlig köpeskillning erläggs. Däremot förslås ingen nedräkning av priset exempelvis vid en vikande marknad. Detta innebär att den slutliga köpeskillingen vid tillträdet alltid som lägst kan bli det köparen ursprungligen erbjudit. Det ingår i kommunstyrelsens verkställande ansvar att besluta formel, index eller motsvarande för uppräkning och fastställande av slutlig köpeskillning vid fastighetsförsäljning.

Till säkerhet för att förvärvaren fullföljer sina åtaganden enligt fastighetsöverlåtelseavtalet föreslås att en handpenning, eller motsvarande säkerhet, ska erläggas av förvärvaren. Om köpet genomförs avräknas handpenningen från den slutliga köpeskillingen. Om köpet inte blir av ska köparen ersätta kommunens skada och kommunen får tillgodogöra sig hela eller delar av handpenningen för att ersätta den. Handpenningen kan också ses som ett incitament för köparen att i planarbetet bidra så att detaljplanen snabbt vinner laga kraft.

Det är kommunfullmäktige som beslutar om fastighetsförsäljning. Köparen ska inför beslutet i kommunfullmäktige underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet och därför föreslås att handpenningen ska erläggas vid tidpunkten för undertecknande av avtalet. I många fall, men inte alla, sker en fastighetsförsäljning som ett led i ett stadsutvecklingsprojekt och kommer därför att sammanfalla i tiden med kommunfullmäktiges antagande av en ny eller ändrad detaljplan.

Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta vad som ska utgöra godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning. Bemyndigandet innefattar att ange utgångspunkter både för typen av handpenning eller säkerhet och för storleken på säkerheten. Vilken säkerhet och storleken på säkerhet i det enskilda fallet får bedömas utifrån de aktuella förutsättningarna men med beaktande av de beslutade utgångspunkterna.

6.2 Avgäld vid tomträttsupplåtelse

Avgälden vid tomträttsupplåtelse grundar sig på fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt de för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar, till exempel värdehöjning till följd av den förestående tunnelbaneutbyggnaden.



Vatten och avlopp ingår dock inte i avgälden utan debiteras separat men i övrigt gäller samma ”all-inclusive” upplägg som vid försäljning.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark utgår värderingen från fastighetens värde efter genomförd plan. Tomträttsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas i normalfallet utifrån byggrätten i exploateringsområdet med en omreglering var tionde år.

Eventuella befintliga anläggningar som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet, exempelvis byggnader, ska överlåtas i samband med tomträttsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde. Det är viktigt att ersättningen för befintliga byggnader och anläggningar tas upp i tid, eftersom det inte är möjligt att ställa krav på ersättning efter det att tomträttsavtal har tecknats.

Vid tomträttsupplåtelser för uppförande av ny bebyggelse med ändamålet hyresrättslägenheter föreslås att avgälden i normalfallet ska debiteras av kommunen först 24 månader efter tillträdet. Tillträde sker när tomträttsavtalet ingås, vilket kan ske först efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastigheten formellt har bildats. Förslaget grundar sig på att tomträttshavaren inte har några intäkter på fastigheten förrän hyresfastigheten uppförts och de första hyresgästerna flyttat in. Det är också först efter lagakraft vunen detaljplan och fastighetsbildning som kommunen kan bygga ut allmänna anläggningar, vilket då måste ske före eller parallellt med tomträttshavarens byggnation. Förslaget är också avsett att skapa incitament för tomträttshavaren att snarast möjligt färdigställa byggnationen för inflyttning.

6.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Även friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. När det gäller upplåtelse för andra ändamål än för små- och fritidshus ska det ske en värdering av vad som är marknadspris när friköpet ska ske.

Kommunfullmäktige har sedan tidigare beslutat att marknadspris för mark som är upplåten med tomträtt för småhus eller fritidshus är 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Generellt sett ligger kommuner på en värdering mellan 50 procent och 100 procent av detta värde. Stadsledningskontoret har inom ramen för arbetet med detta förslag till program för markanvändning inte haft möjlighet att med en tillräcklig bredd och djup analysera vilka prisskillnader som förekommer mellan friköpta småhus och småhus som är fortsatt upplåtna med tomträtt. Med anledning av detta föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktiges tidigare beslut om ett beräknat marknadsvärde på 50 procent av marktaxeringsvärdet förs in i programmet.



7 Val av byggherre/aktör

Vid alla typer av försäljningar eller upplåtelser av fastigheter ska, enligt förslaget, hänsyn tas till byggherrens eller aktörens ekonomiska ställning samt dennes tekniska och yrkesmässiga kapacitet. Detta avses infatta bland annat byggherrens kreditvärdighet, betalningsförmåga, finansiella situation, organisationsstruktur, verksamhetshistoria och genomförandekraft. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om de närmare kriterierna och rutinerna för utvärdering av en byggherres ekonomiska samt tekniska och yrkesmässiga kapacitet.

En annan grundläggande förutsättning som föreslås för att få köpa eller erhålla upplåtelse i kommunal fastighet, är aktörens vilja att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande generella krav. Genom denna bestämmelse kan kommunen till exempel säkerställa att byggherren följer vid var tidpunkt gällande krav på dagvattenhantering på tomtmark för rätt dimensionering av VA-kollektivets anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten samt dimensionering av struktur för fördröjning och avledning av dagvatten på allmän plats. Motsvarande bestämmelse föreslås även för exploateringsavtal.

Ytterligare kriterier som ska vägas in i valet av byggherre eller aktör är dennes intresse av långsiktig förvaltning med avsedd upplåtelseform och då avses i första hand bostäder för hyresrätt. Hänsyn ska också kunna tas till hur byggherren eller aktören uppfyllt kommunens krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt. Detta innebär att byggherrar som inte fullgjort sina åtaganden i tidigare projekt inte på nytt bör anvisas kommunala fastigheter.

Enligt förslaget bör kommunen vid valet av byggherre eller aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Nacka. Avsikten är att kommunen ska verka för att projekt fördelas i syfte att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer. Hur målsättningen ska genomföras ingår det i kommunstyrelsen verkställande ansvar att avgöra.

8 Metoder vid försäljning eller upplåtelse

I programmet föreslås två huvudmetoder för försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter: anbudsförfarande eller direktanvisning. Metoderna är utan inbördes rangordning.

I programmet föreslås vidare vägledande principer för vilken metod som bör väljas i det enskilda fallet, vilket utvecklas närmare nedan.

8.1 Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten, utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller tomträttsupplåtelsen. Under punkten 9 anges vilka villkor som kan eller



ska ställas vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter som ett led i stadsutvecklingen och i utvecklingen av lokala centra.

Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds förvärv eller tomträttsupplåtelse. I de fall mark anvisas som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan erbjuds vinnaren att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (så kallat markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande föreslås ske i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar. Därmed säkerställer kommunen att marknadsmässigt pris kan fastställas även vid direktanvisning.

Ett av syftena med anbudsförfarande och konkurrensutsättning är att erhålla det mest förmånliga anbudet givet uppställda villkor. Tävlingen ska följaktligen genomföras så att den målgrupp som kan tänkas vara intresserad av att delta i tävlingen också får information om och ges möjlighet att lämna anbud. Ändamålen kan naturligtvis variera beroende på vilken fastighet som den aktuella tävlingen avser men utöver pris kan det vid anvisning för ny bebyggelse gälla exempelvis särskilda gestaltungskrav. Därför föreslås att metoden ska användas på ett öppet och transparent sätt så att ändamålet med anbudsförfarande uppnås.

Hur anbudsförfarande ska genomföras i praktiken bör vara en fråga för kommunstyrelsen som av den anledningen föreslås bemyndigas att besluta det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering.

8.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt givet vissa villkor. Vilka villkor som ska eller kan ställas vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter som ett led i stadsutvecklingen och i utvecklingen av lokala centra framgår nedan under punkten 9. En direktanvisning kan även föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Då valet av aktör sker utan konkurrens med andra är det viktigt med rutiner för att säkerställa att försäljning eller upplåtelse sker på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det understryks därför i programmet att det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträttsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör. Detta är också anledningen till att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta det närmare förfarandet vid direktanvisning, vilket även innefattar förhandlat förfarande, och kriterier för utvärdering.



Olika vägledande motiv för när direktanvisning bör användas som metod vid försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter föreslås i programmet. Skäl för direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad eller att kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till en byggherres mark. Det kan också handla om fastigheter där kommunen har ställt mycket projektspecifika krav på exempelvis gestaltning, innovationsaspekter, inpassning i terräng, möjligheten att lösa bullerkrav eller andra tekniska lösningar. Ett annat motiv till direktanvisning kan vara att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande till exempel på grund av den på fastigheten pågående verksamheten. Det kan exempelvis röra sig om välfärdsfastigheter där kommunen bedömer att ett öppet anbudsförfarande skulle kunna påverka verksamheten på ett negativt sätt. Direktanvisning kan också vara lämpligt om kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen, såsom ett särskilt intressant eller innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering. Ett annat skäl kan vara en markbytesaffär eller att anvisningen av mark bidrar till ökad mångfald, avseende exempelvis aktörer på bostadsmarknaden, inom välfärdsområdet eller avseende upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Direktanvisning kan också behövas för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo. Exempelvis kan kommunen med anledning av det avtal med bland andra staten där kommunen åtagit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030 behöva direktanvisa mark för att upprätthålla takten och tempot i stadsbyggandet i syfte att fullgöra sina åtaganden enligt ingångna avtal.

9 Villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utvecklingen av lokala centra

Som fastighetsägare har kommunen ett starkt styrmedel och möjlighet att påverka utvecklingen. Kommunen kan vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter exempelvis ställa krav på genomförande av bebyggelse inom viss tid och bostäder med viss upplåtelseform, det vill säga villkor som inte kan ställas inom ramen för det kommunala planmonopolet på mark som inte ägs av kommunen. Kommunen ska därför enligt förslaget tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid överlåtelse eller upplåtelse av mark.

De villkor som kommunen ställer måste samtidigt vägas mot kommunens investeringskostnader vid exploateringar, som måste balanseras genom fastighetsförsäljningar och tomt-rättsintäkter. En avvägning av vilka villkor som ska ställas i det enskilda fallet måste också alltid göras i förhållande till kommunens mål om att stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.



9.1 Villkor som alltid ska ställas

Med beaktande av vad som anförts ovan förslås i markprogrammet att kommunen, som ett led i stadsutvecklingen och utvecklingen av lokala centra, vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter för bebyggelse, utöver marknadsmässigt pris, alltid ska ställa villkor om gröna värden, gestaltning, varierade upplåtelseformer och bebyggelse inom viss tid.

Nedan följer en närmare beskrivning av vilka avvägningar som gjorts och de bemyndiganden som ges.

Gröna värden

Förslaget till program innehåller bestämmelser för att stödja kommunens önskan att i områden med hög förtätning premiera gröna värden på kvartersmark. Därför anges detta som ett ska-krav vid varje försäljning eller tomträttsupplåtelse för bebyggelse 1) inom västra Sicklaön/Nacka stad, eller 2) som ett led i utvecklingen av kommunens lokala centra. Kravet är ett led i genomförandet och uppfyllandet av kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka".

Underlaget för kommunfullmäktiges beslut om mål och budget 2015-2017 omfattar att det för Nacka stad ska tas fram en grönytefaktor för ekosystemtjänster på kvartersmark. Stadsledningskontoret föreslår att de grundläggande kategorierna för hur grönytefaktorn ska räknas fram, tas in i programmet för markanvändning. Inom Nacka stad föreslås därför att följande kategorier prioriteras för ekosystemtjänster på kvartersmark.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

Det är sedan kommunstyrelsen som fastställer andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående. Detta innebär att kommunstyrelsen föreslås få i uppdrag att besluta det närmare verktyget för genomförandet av grönytefaktorn för att säkerställa att gårdar, fasad eller tak inom ett kvarter utformas med grönska och andra åtgärder som på ett funktionellt sätt bidrar till att uppfylla Nackas övergripande mål om en attraktiv livsmiljö.

Kommunfullmäktige anger enligt förslaget inte några kriterier för de lokala centra. Där får kommunstyrelsen avgöra för vart område hur kravet på gröna värden bör formuleras för att uppfylla målen.

Gestaltning

Vid varje anvisning av mark för bebyggelse föreslås att kommunen också ska ställa krav på gestaltning. Som vägledande och styrande kriterier föreslås att kommundelarnas olika och



unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Vidare föreslås att utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur
- Signaturbyggnad med unik arkitektur
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden

Som exempel på det sistnämnda kan anges stadsbyggnadsstrategin *Fundamenta* som kommunstyrelsen antagit som ett verktyg för analys och vägledning i planerandet och byggande av Nacka stad. Eftersom detta emellertid är en strategi som beslutas i kommunstyrelsen ges inga direkta referenser till strategin i detta program. Istället säkerställs tillämpningen genom att kommunfullmäktige föreskriver, på ovan föreslaget sätt, att beslutade stadsbyggnadsstrategier ska anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse inom de områden där strategier antagits.

Varierade upplåtelseformer

Kommunen strävar efter en blandning av hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Inom ramen för planmonopolet kan kommunen styra byggnaders användning, andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.¹ Däremot kan kommunen inte bestämma en byggnads upplåtelseform för att exempelvis åstadkomma hyresrättslägenheter. Den kommunala marken är därför ett viktigt verktyg för tillskapandet av varierade upplåtelseformer i kommunen. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål föreslås därför att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen kan inte inom ramen för sitt planmonopol kräva att en byggherre eller fastighetsägare, på mark som inte ägs av kommunen, uppför bebyggelse enligt detaljplan inom viss tid. Endast som fastighetsägare och därvid vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse kan kommunen säkerställa byggnation inom viss tid.

För att säkerställa bebyggelse enligt plan föreslås därför att kommunen vid anvisning av fastigheter för bebyggelse alltid ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartermark ska påbörjas och senast vara avslutade. Avsikten är att åstadkomma en bättre genomförandeplanering, inte minst i de områden där mycket ska byggas på kort tid, men även för att fullfölja kommunens bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt. Kommunen har åtaganden i avtal med bland andra staten

¹ 4 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL)



om att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till 2030. Ytterligare åtaganden blir aktuella om kommunen ingår avtal med staten om det som kallas Östlig förbindelse, som skulle utgöra den sista delen i en komplett trafikled runt Stockholm.

9.2 Situationsanpassade villkor

Beroende på den aktuella försäljningen eller tomträttsupplåtelsen föreslås kommunen också ställa villkor om låg boendekostnad, sociala boenden och praktikanter/lärlingar i byggskedet. Det är alltså inte fråga om ska-krav. Avgörande för om en anvisning ska innehålla situationsanpassade villkor får bedömas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet och på hur det kommunala behovet i stort ser ut på kort och längre sikt.

Låg boendekostnad

I förslaget anges att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre och prisvärda hyres- och bostadsrätter. Som tidigare nämnts kan kommunen inom ramen för planmonopolet styra byggnaders användning, andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.² Kommunen har med andra ord möjlighet att styra en byggnads ändamål och även lägenhetens storlek i en detaljplan. Däremot har kommunen ytterst begränsade möjligheter att styra faktiska prisnivåer. Kommunen föreslås likväl eftersträva en variation av prisnivåer i stadsbyggandet så att människor med olika bakgrunder och faser i livet kan bo och verka i kommunen och ges möjlighet att göra bostadskarriär.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål föreslås att kommunen ska verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Det föreslås vidare att kommunen i mån av behov kan och ska ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål. Förslaget möter kommunfullmäktiges beslut i mål och budget för 2016-2018³ om att kommunstyrelsen ska bevaka att det i kommande exploateringsavtal och markanvisningar säkras lägenheter för sociala kontrakt och "första bostaden" för främst ungdomar, studenter och nyanlända. Med sociala boenden avses således inte de särskilda bostäder det åligger kommunen enligt socialtjänstlagen att säkerställa att de finns, såsom särskilda boenden för äldre och funktionshindrade.

Om villkoret ska ställas i det enskilda fallet och hur stor andel bostäder som ska krävas för ändamålet måste bestämmas i det enskilda fallet och utgå från hur behovet ser ut i kommunen på kort och lång sikt. Av denna anledning föreslås inte någon exakt procentsats eller något riktvärde eftersom det med nödvändighet måste kunna bedömas utifrån behovet i kommunen och också vägas mot andra kommunala mål och intressen.

² 4 kap. 11 § PBL

³ Särskilt beslut punkten 23



Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen. Även när det gäller detta krav får en bedömning ske från fall till fall utifrån behovet i kommunen och en avvägning måste också göras mot andra kommunala mål och intressen.

10 Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

I detta kapitel lämnas förslag på riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Bakgrunden är att nya och ändrade regler i plan- och bygglagen (PBL) och en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar⁴ började gälla den 1 januari 2015. De nya reglerna innebär att kommuner som avser att göra markanvisningar och ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner, ska anta riktlinjer för de förfarande. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige.

Förutom att uppfylla lagkrav syftar förslagen till riktlinjer till att öka produktionstakten i bostadsbyggandet, men samtidigt utan att ge avkall på kvaliteten i stadsutvecklingen. Med riktlinjerna vill kommunen vidare uppnå större förutsägbarhet och transparens och därmed säkerställa ett marknadsmässigt pris. Genom riktlinjerna ges en aktör möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som denne kommer att mötas av i förhandlingarna med kommunen. Vidare möjliggör riktlinjerna tidsmässiga vinster eftersom förhandlingsfasen med respektive aktör eller byggherre liksom de kommunala beslutsprocesserna kan förkortas och effektiviseras. Genom riktlinjerna säkerställer kommunen ökad likabehandling aktörer emellan.

10.1 Riktlinjer för markanvisning

Enligt lagen ska riktlinjerna för markanvisningar innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.⁵

Vissa av de krav som ställs har behandlats i markprogrammets föregående delar, exempelvis hur markanvisning initieras och principer för markprissättning. Detta avsnitt kompletterar med de närmare detaljerna i markanvisningsavtalen i enlighet med de krav som ställs enligt lag.

⁴ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

⁵ 2 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

10.1.1 Markanvisning och markanvisningsavtal

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst område som kommunen äger. Begreppet definieras i lagen.⁶

Det avtal som ingås mellan kommunen och en aktör (nedan benämnd **byggherren**) om markanvisning för ett aktuellt projekt kallar kommunen *markanvisningsavtal*. Ett sådant avtal ingås som regel inför en fastighetsförsäljning eller tomträttsupplåtelse för bebyggelse. Avtalet reglerar i huvudsak framtagandet av en detaljplan för exploateringsområdet, men lägger även fast de villkor som gäller för att byggherren ska få ingå ett markgenomförandeavtal och fastighetöverlåtelseavtal, eller vid tomträttsupplåtelse ett markupplåtelseavtal. I markanvisningsavtalet regleras bland annat hur köpeskillingen ska beräknas eller avgälden bestämmas samt andra väsentliga förutsättningar för en framtida försäljning eller tomträttsupplåtelse.

Tidigare använde kommunen, liksom flertalet andra kommuner i landet, begreppet markanvisningsavtal som benämning på det avtal som reglerar genomförandet av en detaljplan där mark faktiskt överläts från kommunen till en aktör. Eftersom det nu finns en i lag fastlagd definition av vad som är en överenskommelse om markanvisning, bör avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom och genomförande av detaljplan benämnas på annat sätt, till exempel *markgenomförandeavtal* eller något motsvarande. Genomförandeavtalet kan dock inte benämnas exploateringsavtal eftersom även det begreppet numera också har fått en definition i lag, som innebär att det endast får avse mark som *inte* ägs av kommunen. Se vidare nedan avsnitt [10.2].

10.1.2 Beslut om markanvisning

I programmet föreslås att kommunstyrelsen bemyndigas att ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning. Detta innebär att avtalen först skrivs under av byggherren och därefter är det kommunstyrelsen som ingår eller gör ändringar/tillägg till markanvisningsavtal för kommunens räkning.

Vidare föreslås att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om generella bestämmelser som syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid. Som exempel kan nämnas i vilken mån kommunen ska tillämpa viten för att säkerställa avtalsförpliktelser och i så fall grunderna för beräkning av viten. Det kan också, i genomförandeavtalen, handla om bestämmelser för att skydda kommunens intressen om byggherren överlåter den fastighet som omfattas av genomförandeavtalet. För att säkerställa likabehandling är det viktigt med gemensamma utgångspunkter eller bestämmelser.

⁶ 1 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.



10.1.3 Villkor vid markanvisning

Stadsledningskontoret föreslår att markanvisningsavtalet ska tidsbegränsas till en tvåårig option att ensam förhandla med kommunen. Förlängning kan ske under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Om en bindande överenskommelse inte kan träffas inom utsatt tid får kommunen göra en ny markanvisning. Exploatören ska inte ha rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

I enlighet med vad som nu gäller i beslutade avtalen för det område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum som kallas Nya gatan, föreslår stadsledningskontoret att kommunen bär kostnaderna för arbetet med detaljplan inom ramen för intäkten från försäljningen när marken överläts, respektive räknar in den i underlaget för avgälden, när marken upplåts med tomträtt. Det görs däremot en skillnad mellan avtal där marken ska upplåtas med tomträtt och där den ska säljas. I det senare fallet föreslås att byggherren ska stå de ekonomiska riskerna för detaljplanearbetet på så sätt att kommunen löpande fakturerar byggherrar som ska köpa marken, sina kostnader för detaljplanearbetet. De fakturerade kostnaderna avräknas sedan från köpeskillingen, om en överenskommelse om fastighetsförsäljning träffas inom markanvisningsavtalets löptid. Detta innebär, att köpeskillingen eller tomträttsavgälden är "all-inclusive", dock undantaget kostnader för vatten och avlopp som debiteras separat.

Om det däremot inte blir någon försäljning får byggherren inte tillbaka kostnader nedlagda under detaljplanearbetet. Byggherren står alltså den ekonomiska risken. Att fakturera byggherren för detaljplanekostnaderna under detaljplaneprocessen syftar till att skapa incitament för att genomföra det aktuella projektet och att motverka markspekulation. Av samma anledning föreslås i riktlinjerna också en bestämmelse om att kommunen ska ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen orsakas för det fall byggherren väljer att avbryta detaljplanearbetet och avtalet. Kommunen kan då visserligen anvisa marken till någon annan men det kan kosta både tid och pengar för kommunen att göra en ny anvisning och planarbetet kan behöva göras om.

Enligt förslaget ska kommunen vidare återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ska enligt förslaget inte ge rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Kommunen har idag ingen kommunal bostadsförmedling. För att säkerställa att hyresrätter förmedlas på avsett och på ett likabehandlande sätt föreslås att den som erhåller



markanvisning för hyresrätt ska ha ett öppet och transparent kösystem. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresrätter. Kommunen kan därigenom påverka kösystemens utformning.

Slutligen föreslås att markanvisningsavtal inte får överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

10.2 Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska enligt plan- och bygglagen lägga fast 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.

Nedan följer kommunens tillämpning av och villkor i exploateringsavtal. Markprogrammet ska i tillämpliga delar gälla även exploateringsavtal.

10.2.1 Definition av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som kommunen inte äger.⁷

Benämningen **exploatör** används som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

10.2.2 Syfte med exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas således mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Kommunen ska enligt förslaget ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av detaljplanen regleras.

Exploateringsavtalet kan också reglera villkoren för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Det gäller dock främst mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunal service. Exploateringsavtalet får anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa kraven på ett väl fungerande bebyggelseområde.

⁷ 1 kap. 4 § PBL

10.2.3 Processen och utgångspunkter för exploateringsavtal

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanearbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Vad ett exploateringsavtal får innehålla regleras i lag.⁸ Det får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Avtalet får inte ålägga en exploatör att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

I samband med att planarbete startar tecknas ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Utgångspunkten är att de som har nytta av planen ska betala framtagande av denna och de utredningar som behöver tas fram i samband med planläggningen. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med självkostnadsprincipen och därför svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller. I de fall där exploatören inte varit inblandad i planprocessen eller där planavtal av annat skäl inte ingåtts, debiteras planavgift i samband med att bygglov ges. Avgiften följer då kommunens vid var tid gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2.4 Utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar

I enlighet med lagens möjligheter föreslås att en exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen gemensamt ska betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till direkt nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer.

10.2.5 Medfinansiering av infrastruktur till Nacka

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på det sätt som kommunstyrelsen fastställer. Eftersom detta är en kostnad för exploatörer på västra Sicklaön tas denna kostnad med i riktlinjerna. Däremot omfattar riktlinjerna inte beräkning eller fördelning av kostnaderna, eftersom kommunstyrelsen ansvarar för det närmare genomförandet.

⁸ 6 kap. 40-42 §§ PBL



Enligt beslut av kommunstyrelsen⁹ ska samtliga exploatörer inom västra Sicklaön medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Av beslutet framgår riktlinjer för medfinansiering som ska tillämpas i exploateringsavtal.

10.2.6 Marköverlåtelser

När mark i en detaljplan läggs ut som allmän plats eller kvartersmark för allmän byggnad ska expropriationslagens bestämmelser om expropriationsersättning tillämpas. Av expropriationslagen¹⁰ följer att expropriationsersättning för mark och annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

Vad avser kvartersmark för allmän byggnad eller allmännyttigt ändamål såsom exempelvis vård eller skola ska ersättningen som regel bestämmas med hänsyn till markanvändningen i den gällande (nya) detaljplanen.

I programmet föreslås att det ska finnas möjlighet för kommunen att kvitta ersättning för marköverlåtelse mot den exploateringsersättning som exploatören ska utge till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överlåts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelser.

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

10.2.7 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.

Exploatören ska vidare bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

⁹ Beslut i kommunstyrelsen den 19 maj 2014 § 103, Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana, KFKS 2014/1-201.

¹⁰ 4 kap. 3 a § ExpL



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

Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering och återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken, ska exploatören bekosta detta.

Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet. Det föreslås att kommunstyrelsen ska bemyndigas att besluta vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal. För att säkerställa likabehandling mellan exploatörer bör generella principer beslutas om vilka säkerheter som kommunen godtar, till exempel moderbolagsborgen, bankgaranti eller motsvarande, och vilka villkor som ska gälla för säkerheten. Det bör också bestämmas vilka avtalsförpliktelser säkerhet ska ställas för. Storleken på säkerheten får däremot avgöras utifrån vad som är rimligt och erforderligt i det enskilda fallet.

Vidare föreslås i programmet att kommunen i exploateringsavtalet ska säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid. Kommunstyrelsen föreslås bemyndigas att anta generella bestämmelser som leder till det. Grundprincipen är att samtliga exploatörer som verkar inom exploateringsavtalets område ska träffas av bestämmelserna i exploateringsavtalet. Det sker ofta överlåtelser av fastigheter inom exploateringsområdet och därför är det viktigt att kommunen i avtalen skyddar sig mot tredje man (=en ny fastighetsägare) och att exploatören överför avtalets förpliktelser på nya ägare. Stadsledningskontoret presenterar inte några förslag på lösningar i detta ärende, men det kan exempelvis avse framtagande av principer för tillämpning och beräkning av viten.

Exploateringsavtalet eller särskilda rättigheter eller skyldigheter enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överlåts. Även denna bestämmelse syftar till att skydda kommunen mot överlåtelse av exploateringsavtalet till exploatörer som kommunen inte finner lämpliga att genomföra exploateringen enligt avtal. Bedömningen ska emellertid alltid ske på sakliga och objektivt godtagbara grunder.

II Bilaga

Förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör