

UPPDATERAD
2020-04-07

Lista över kostnader för byggaktörer vid exploateringsprojekt

Syftet med detta underlag är att Du som byggaktör ska få en uppfattning om vilka olika kostnader som finns när du genomför exploateringsprojekt i Huddinge kommun. Tabellen nedan innehåller de vanligaste kostnaderna, men ytterligare kostnader kan tillkomma.

Typ av kostnad	Kommentar	När
Kommunens personalkostnader under planskedet	Avser all tid som läggs ner på detaljplanen, avtal (förutom vid markanvisning), projektering mm.	Regleras i plankostnadsavtal. Faktureras löpande under detaljplaneskedet.
Utredningar under planskedet	I regel bekostar exploatören samtliga kostnader för utredningar. Exempel på utredningar kan vara dagvattenutredning, bullerutredning, trafikanalys, gestaltningsprogram, projektering av allmän plats.	Regleras i plankostnadsavtal. Tas ut som en plankostnad via faktura om kommunen beställer utredningen, annars beställs och bekostas den direkt av exploatören.
Kommunens personalkostnader under genomförandeskedet	Avser all tid för projektledning och avtalsuppföljning under genomförandeskedet.	Regleras genom avtal.
Markförvärv	Ersättning för mark (köpeskilling) om exploatören ska köpa mark av kommunen inom projektet. Kommunen säljer alltid mark till marknadsvärde.	Regleras genom avtal. Ersättning för mark betalas vanligtvis senast på tillträdesdagen.
Fastighetsbildning	Exploatören står för förrättningskostnader (förutom vid markanvisning och då mark som läggs ut som allmän plats regleras till kommunägd fastighet).	Efter avslutad förrättning.
Områdesspecifika allmänna anläggningar	Kostnader för utbyggnad av gator samt andra allmänna anläggningar t.ex. lekpark inom projektet. Här ingår även personalkostnader för utbyggnad av allmän plats. Exploatören står för den faktiska kostnaden och om det finns flera aktörer inblandade fördelas det enligt förhållandet av nytta utifrån maximal tillåten byggrätt och användning.	Regleras genom avtal, ofta betalas hälften vid påbörjad utbyggnad och hälften efter godkänd slutbesiktning av allmän plats.

Övergripande allmänna anläggningar	Kostnader för övergripande allmänna anläggningar oftast utanför detaljplanens gräns men som är nödvändiga för detaljplanens genomförbarhet. Kostnaden fördelas enligt förhållandet av nytta utifrån maximal tillåten byggrätt och användning i relation till närliggande områden.	Regleras genom avtal där tidpunkten för betalningen anges.
Medfinansieringsersättning	Ersättning för del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en stat- eller landstingsfinansierad väg eller järnväg, ex Spårväg syd. Ersättningens storlek utgår ifrån förväntat ökat marknadsvärde för berörd fastighet/område.	Regleras genom avtal och tas ut 30 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.
Avgifter inför och under ansökan om bygglov	Bygglovsavdelningen tar ut en kostnad för handläggning av bygglovsärenden enligt taxa. Lantmäteriafdelningen tar ut avgift för nybyggnadskartor och mättjänster som behövs i lovprocessen.	Faktureras efter handlagt och beslutat ärende.
Markföreningar	Utredningar och efterbehandlingsåtgärder kan bli aktuellt efter antagen detaljplan.	Regleras genom avtal.
Anslutningsavgifter	VA, fjärrvärme, el och tele etc.	Betalas till ledningsägare i samband med byggnation.
Produktionssamordnare	Ofta kopplat till större projekt med komplext genomförande där extern part behöver komma in och stötta med samordning i genomförandeskedet.	Regleras genom avtal.
Kommunikationsinsatser och marknadsföring	Ofta kopplat till större projekt där flera aktörer är inblandade och det krävs samordning kring kommunikation och marknadsföring.	Regleras genom avtal.
Övergripande utredningar eller samordning utanför projektet	I våra större utvecklingsområden bekostar ibland byggaktörer utredningar/samordning som sker på en övergripande nivå men som ändå är av nytta för projektet.	Regleras genom avtal.

Övriga kostnader	Övriga kostnader som kan tillkomma är åtgärder på grund av risk- och buller, ekologiska kompensationsåtgärder, ledningsflytt mm.	Regleras genom avtal.
------------------	--	-----------------------

För mer information kontakta:

mex@huddinge.se, Kommunstyrelsens förvaltning, Mark- och exploateringssektionen,