

Riktlinjer för markanvisningar

Godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016

Reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017, KS 2019/466, den 30 september 2019 samt KS-2021/2406, den 13 december 2021

Innehåll

1 Bakgrund	3
1.1 Syfte	3
1.2 Vad är en markanvisning?	3
1.3 Kommunens mål för samhällsutvecklingen	3
1.4 Utgångspunkter för markanvisningar	4
2 Initiering och val av metod för tilldelning	4
2.1 Initiering och handläggning av markanvisningar	4
2.2 Tidsmässig och formell beredning	5
2.3 Val av metod för markanvisning	5
2.3.1 Överlåtelse eller tomträtt	5
2.3.2 Principer för markprissättning	5
2.3.3 Val av byggherre	6
2.3.4 Tilldelning	6
3 Markanvisning	7
3.1 Avtalsförhållanden	7
3.2 Vad regleras i markanvisningsavtal	8
3.3 Vad regleras i plankostnadsavtal	8
3.4 Vad regleras i mark- och genomförandeavtal	9
3.5 När ska markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal ingås	9
4 Kostnader och andra krav	9
4.1 Allmänna krav på byggherrar	9
4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader	10
4.2.1 Fördelning av exploateringsersättningar	10
4.2.2 Grundläggande principer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd	11
4.3 Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.	11
4.4 Kommunens krav på upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg	11
4.5 Kommunens avsikt att utarbeta gestaltungsprogram	11
4.6 Åtaganden vad gäller markföroreningar samt skydds- och säkerhetsåtgärder	11
4.7 Säkerhet	12
4.8 Byggnadsskyldighet och återgångsvillkor	12
4.9 Ekologisk och social hållbarhet	12

1 Bakgrund

1.1 Syfte

Enligt gällande lagstiftning, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska en kommun, som avser att teckna markanvisningsavtal upprätta riktlinjer för detta förfarande. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna ska vara klargörande rörande kommunens krav på byggherrar och vilka förutsättningar som gäller för försäljning eller upplåtelse av kommunägd mark.

Riktlinjerna är vägledande och är inte bindande, vare sig för kommunen själv eller för de byggherrar som kommunen avser ingå avtal med.

Riktlinjerna omfattar inte försäljning av villatomter för enskilt byggande. Kommunen har inte någon tomtkö, enstaka villatomter säljs via mäklare på öppna marknaden.

Kommunen får om det föreligger skäl i det enskilda fallet, frånga riktlinjerna när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

1.2 Vad är en markanvisning?

Definitionen av markanvisning enligt lagen om riktlinjer för markanvisningar (2014:899) lyder ” en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”.

Kommunstyrelsen fattar beslut om en markanvisning till en byggherre genom att ett upprättat markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren godkänns. Markanvisningsavtalet ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse vilket ger byggherren rimliga förutsättningar att satsa nödvändiga utredningsresurser för t ex projektering, planarbete mm.

En markanvisning är dock inte kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen.

I de fall kommunen inte helt äger marken är dessa riktlinjer inte tillämpliga, utan regleras i kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal KS-2016/946 2016-06-13.

1.3 Kommunens mål för samhällsutvecklingen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Markanvisningar avseende kommunens mark ska utgå från kommunens långsiktiga mål för samhällsutvecklingen, i enlighet med kommunens översiktsplan.

- Hållbar utveckling genom levande stadsmiljöer med funktionsblandning och förtätning i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritering av gång- cykel- och kollektivtrafik
- Hög förtätning i de regionala stadskärnorna och de lokala centrumen
- Förtätning och exploatering utmed kollektivtrafikens stamnät
- Attraktiva parker och mötesplatser
- Stärkt sammanhållning, stärkta samband mellan områden
- Varierat bostadsutbud i alla områden
- Fler arbetsplatser inom tjänste- och kunskapssektorn

1.4 Utgångspunkter för markanvisningar

Tillsammans med det politiskt beslutade mål och budgetdokumentet berörs samhällsbyggandet av strategiska dokument, planer, program, riktlinjer som ofta är beslutade av politiska organ. Dessa handlingar ska vara vägledande vid upprättande av detaljplan och mark- och genomförandeavtal. Dokumenten berör bland annat frågor om bostadsförsörjning och näringsliv, trafik, natur och kultur, avfallshantering, mätningstekniska arbeten, störningar vid byggarbetsplatser och nyttjande av kommunens fastigheter och/eller allmän plats. När det gäller mark- och vattenanvändningen i kommunen har kommunens översiktsplan en särskild vikt. Vägledande dokument finns på kommunen hemsida.

2 Initiering och val av metod för tilldelning

2.1 Initiering och handläggning av markanvisningar

Kommunen har en kontinuerlig övergripande planering av samtliga pågående och kommande samhällsbyggnadsprojekt. Planeringen redovisas i kommunens Plan för samhällsbyggnad som styr vilka projekt kommunen kommer att arbeta med under den kommande treårsperioden. Planen omprövas regelbundet av kommunfullmäktige. De projekt som finns upptagna i den kommer att prövas för planläggning.

Kommunen kan initiera en markanvisning antingen för egna behov av verksamhetslokaler för kommunal service eller annat, eller med anledning av kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse.

Initiativ tas även av intressenter som vill bygga på kommunens mark, i specifikt område eller opreciserat. En byggherre kan även lämna in förslag på bebyggelse. Förslaget ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

Förfrågningar och kommunens egna initiativ om olika bebyggelse- och anläggningsprojekt bedöms i förhållande till de mål, dokument, planer och inriktning i övrigt som kommunen har för bebyggelseutveckling. Vidare bedöms projektens angelägenhet i förhållande till andra projekt, föreliggande behov och resurser för planering och utbyggnad. Detta sker i ovannämnda Plan för samhällsbyggnad som upprättas regelbundet för de närmast kommande tre åren.

Det är kommunstyrelsen, genom delegation, som ger planuppdrag och kommunstyrelsen beslutar om markanvisningsavtal och försäljning. Rätt att fatta markförsäljningsbeslut har också inom beloppsramar delegerats till tjänsteman.

På kommunens hemsida annonseras vart man vänder sig i olika frågor, pågående markanvisningstävlingar, samt anmälan till intresseregister för kommande markanvisningstävlingar. Där finns även Plan för samhällsbyggnad och pågående planer tillgängliga.

2.2 Tidsmässig och formell beredning

Kommunens Plan för samhällsbyggnad anger preliminär tidplan för projektets start. Innan detaljplanearbetet startar tecknas ett markanvisningsavtal med kommunen där preliminär tidplan för detaljplan och vidare arbete med projektet anges. Avtalet reglerar bland annat även principerna för kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen. Vidare ska även ett plankostnadsavtal tecknas med kommunen vilket reglerar kostnader för detaljplanearbetet. Vid detaljplanens antagande ska mark- och genomförandeavtal tecknas med kommunen, däri anges preliminär tidplan för utbyggnation av aktuellt område och övriga angelägna arbeten.

Kommunfullmäktige antar detaljplaner. Antagandet av vissa detaljplaner, som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt, har delegerats till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal. Plankostnadsavtal tecknas med kommunens planmyndighet, kommunstyrelsens förvaltnings plansektion genom delegation.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller nytt planarbete som kompensation. Avtal, markanvisningsavtal eller mark- och genomförandeavtal, som är tecknade med kommunen får inte utan kommunens medgivande överlåtas på annan part, detta gäller även part inom samma eller närliggande koncern.

2.3 Val av metod för markanvisning

Vid anvisning av mark för bebyggelse ska följande vara vägledande:

2.3.1 Överlåtelse eller tomträtt

Huvudprincipen vid markanvisning för bostäder är försäljning av marken till marknadspris. Tomträttsupplåtelse kan tillämpas i vissa fall t.ex. för förskolor/skolor och särskilda boendeformer, t.ex. äldreboende och boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Även i andra fall kan tomträttsupplåtelse ske om det bedöms lämpligt.

2.3.2 Principer för markprissättning

Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Aktuellt marknadsvärde gäller vid prissättningen. Detta fastställs antingen genom ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt, för kommunen, mest fördelaktiga alternativet väljs, alternativt baseras det på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen eller upplåtelsen sker, om inte marknadspriset är känt genom försäljning i närtid.

2.3.3 Val av byggherre

Vid val av byggherre ska hänsyn tas till dennes intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen. Byggherren ska också kunna uppvisa ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet. Kommunens strävan är att konkurrensförhållandena på marknaden främjas men också att många olika byggherrar får möjlighet att verka i kommunen. Vid urvalet beaktas tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil, samt boendekostnader.

Kommunen vill också främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet men även inom olika kommundelar och områden.

Vid markanvisning för företagsetableringar prioriterar kommunen kunskaps- och tjänsteintensiva företag där det efterfrågas.

2.3.4 Tilldelning

Markanvisningar initieras på olika sätt. Kommunen kan inhämta idéförslag till bostadsbebyggelse med olika utformningar från intresserade eller inbjudna exploatörer, så kallat anbudsförfarande. Anbudsförfarande är ett relativt fritt sätt att anvisa mark och kan ske både med och utan prisanbud. En annan variant är att kommunen utlyser en markanvisningstävling där byggherrar tävlar om en markanvisning med krav på arkitektskisser. En exploatör kan också presentera ett förslag som är intressant för kommunen, vilket kan leda till en direktanvisning, d.v.s. förslaget prövas inte mot andra eventuella intressenter.

2.3.4.1 Anbudsförfarande

Anbudsförfarande är ett öppet tillvägagångssätt för markanvisning där byggherrar får inkomma med en dispositionsskiss över hur markområdet kan bebyggas alternativt skicka med referensmaterial och inkomma med pris på marken. Anbudsförfarande avseende pris på marken ger ökat underlag för bedömningar om marknadsvärdet i kommunens olika delar. Anbudet kan också i vissa fall avse idéer om utformning/användning som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Anbudsförfarande kan ske både innan och efter det att detaljplanen är framtagen.

Vid anbudsförfarande har kommunen möjlighet att göra bedömningar både vad gäller exploateringsgrad och erbjudet markpris. Vidare är byggherrarnas kostnad för beskrivet anbudsförfarande relativt låg. Dock kan dispositionsskissen i vissa fall anses vara otillräcklig för att kunna bedöma projektet.

I de fall kommunen väljer att ställa andra krav framför att välja högsta anbudspris ska förutsättningarna tydligt anges i förfrågan. Kommunen kan även som förutsättning ange ett fast pris.

2.3.4.2 Markanvisningstävling

Markanvisningstävling är en öppen anbudstävling med krav på inlämnande av arkitektskisser av olika slag. Markanvisningstävling kan ske både innan och efter det att en detaljplan är framtagen. Kommunen tar fram ett program för markanvisningen som ger förutsättningar för markanvisningens genomförande inklusive en utvärderingsmall med kriterier som kommunen önskar uppfylla med

en ny bebyggelse. Byggherrar kan då lämna in anbud med utformning, pris på marken mm. Kommunen ska därefter med de förutbestämda kriterierna utse en vinnare av tävlingen som tilldelas markanvisningen.

Markanvisning genom tävling innebär att kommunen kan göra en grundlig bedömning av det föreslagna arkitektoniska formspråket i ett projekt och att detta kan vägas in i helhetsbedömningen. Vidare kan flera kommunala krav viktas där arkitektur och pris kan förekomma men även andra krav, t.ex. ekologisk och social hållbarhet.

Markanvisningstävlingar kan tillämpas i större områden för nyexploatering, områden där den arkitektoniska utformningen är central för bedömningen av tilldelningen samt för att få nya aspekter på ett områdes planering. Markanvisningstävlingar kan även ske med fast pris i områden där marknadspriset är känt genom tidigare försäljningar eller en oberoende värdering.

2.3.4.3 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att en byggherre erhåller en markanvisning enligt ett redan givet anbud och utan prövning av andra anbud eller byggherrar.

Direktanvisning kan vara aktuellt om

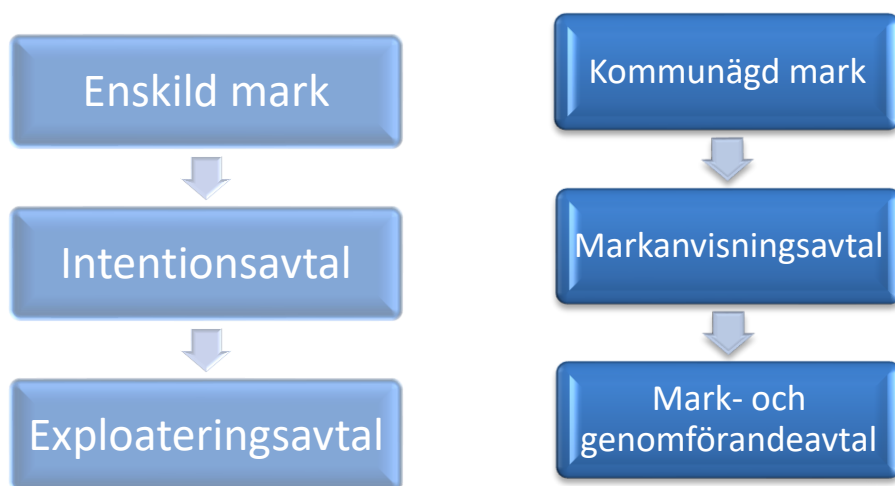
- det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark
- kommunen har ställt mycket projektspecifika krav och det är sannolikt att det inte finns fler intressenter som är aktuella
- kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (kan vara ett särskilt intressant eller innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering)
- markanvisningen ingår i en markbytesaffär
- markanvisningen bidrar till ökad mångfald, avseende t.ex. aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde
- markanvisningen berör ett förhållandevis litet område
- markanvisningen medför en önskvärd komplettering i ett område med svag efterfrågan eller sker där tidigare anbudsförfarande inte lett till något genomförande
- inom detaljplanlagda områden för verksamheter om verksamheten överensstämmer med planens intentioner
- tilldelningen har föregåtts av en konceptuell tävling eller motsvarande konkurrensutsatt process/arbete som genomförts på marknadsmässiga lika villkor.

3 Markanvisning

3.1 Avtalsförhållanden

Mark- och genomförandavtal tecknas normalt i samband med antagande av en detaljplan. Mark- och genomförandavtal föregås alltid av ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalets syfte är att avtala om förutsättningar

för vidare arbeten och tecknande av ett mark- och genomförandeavtal samt ge byggherren en optionsrätt. Markanvisningsavtalet behandlar även vad som ska ingå i mark- och genomförandeavtal. För alla arbeten som rör upprättande av en detaljplan ska även ett plankostnadsavtal tecknas med kommunens planmyndighet där kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras.



3.2 Vad regleras i markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal och ett föravtal till mark- och genomförandeavtalet. Avtalet kan träffas innan ett planarbete påbörjas men även för redan detaljplanerade områden. Innehållet i avtalet varierar utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för varje område. I huvudsak regleras förutsättningar för områdets exploatering, kommunala krav, preliminärt markpris, principer för kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar till följd av exploateringen och vissa genomförandefrågor.

En markanvisning är tidsbegränsad till två år från det att kommunen beslutat att godkänna markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Om ett bindande mark- och genomförandeavtal, där marken överläts, inte träffas inom dessa två år upphör markanvisningsavtalet att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan intressent. Förlängning av markanvisningsavtal kan medges. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

3.3 Vad regleras i plankostnadsavtal

Plankostnadsavtalet reglerar kommunens åtagande att upprätta en detaljplan samt byggherrens skyldigheter att bekosta arbetet, samt de utredningar, tekniska eller ekonomiska, som behövs för upprättandet av detaljplanen och eller tillhörande program. För kommunens arbete med detaljplanen debiteras nedlagd tid enligt kommunens gällande plan- och bygglovtaxa. Byggherren har rätt att avbryta uppdraget men är alltid skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och övriga kostnader, detta gäller även om uppdraget inte kan slutföras eller genomföras av andra skäl.

Byggherren bekostar detaljplanearbetet samt står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Plankostnadsavtal ska tecknas med kommunen,

byggherren förbinder sig att stå för kostnaden för planarbetet och nödvändiga utredningar. Om byggherren väljer att projektera i samband med planarbetet ska så ske i samråd med kommunen för att undvika onödiga kostnader. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

3.4 Vad regleras i mark- och genomförandeavtal

Mark- och genomförandeavtalet ska reglera detaljplanens genomförande och de villkor som ska gälla för marköverlåtelsen. Vidare detaljregleras många av de frågor som tidigare hanterats i markanvisningsavtalet. Det kan röra frågor om kontroller och garantier för exploatörens/byggherrens åtaganden, slutligt markpris, ansökan om lantmäteriförrättning, bebyggelsens utformning/gestaltningsprinciper, eventuella markföreningar, hantering av tvister mm.

Ett mark- och genomförandeavtal tecknas normalt i samband med att detaljplanen antas av kommunen och är villkorat utav att detaljplanen vinner laga kraft. En detaljplan kommer alltså vanligtvis inte att antas utan att ett undertecknat mark- och genomförandeavtal finns framtaget. Mark- och genomförandeavtal kan även tecknas för en gällande detaljplan.

Mark- och genomförandeavtalet får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

3.5 När ska markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal ingås

Markanvisningsavtal och mark- och genomförandeavtal avses alltid att ingås där kommunen äger marken och kommunen har anledning att reglera genomförandefrågor, det gäller oavsett om allmän plats ingår eller ej och kan även tecknas för mark utanför detaljplan.

4 Kostnader och andra krav

4.1 Allmänna krav på byggherrar

För att en byggherre ska tilldelas en markanvisning krävs att byggherren på anmodan ska lämna underlag och vara behjälpliga vid granskning för att visa på att:

- Byggherren har ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet
- Ägare eller personer i byggherrens ledning inte är misstänkta eller dömda för brott inom området för näringslivsverksamhet
- Byggherren inte har några pågående tvister, brottsutredningar eller domar kring skatt, moms, svart arbetskraft eller arbetsmiljöbrott

Punkterna ovan vägs in i bedömningen om en byggherre kommer att tilldelas en markanvisning.

En förutsättning för att en byggherre ska tilldelas en markanvisning är att byggherren garanterar att:

- Projektörer och entreprenörer som kommer att anlitas för att genomföra projektet inte har några förelägganden eller förbud från Arbetsmiljöverket, inte omfattas av tvister eller domar om skatt eller svart arbetskraft

4.2 Grundläggande principer för fördelning av kostnader

Vid ett genomförande av en detaljplan uppstår normalt flera kostnader för bland annat utbyggnad av allmän plats. Kommunen avser att ålägga byggherren hela eller delar av dessa kostnader. I mark- och genomförandeavtal regleras byggherrens kostnadsansvar enligt vad som sägs nedan.

Samtliga kostnader för upprättande av detaljplan ska finansieras av de byggherrar som har nytta av detaljplanen. För detta upprättas särskilda plankostnadsavtal med kommunens planmyndighet. Plankostnadsavtal tecknas innan arbetet med detaljplanen påbörjas.

I de fall marken redan har planlagts ingår samtliga kostnader ovan uppräknat i det marknadspris som kommunen begär för marken.

Kommunen avser att ålägga byggherrarna att bekosta anläggande av gator och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Sådana åtgärder kan inbegripa anläggningar och områden utanför detaljplaneområdet samt både sådant som redan har utförts och sådana som avses utföras i framtiden, i en så kallad etappvis utbyggnad. Se vidare punkt 4.2.1. Åtgärderna kan även innefatta kommunal medfinansiering av regional och statlig infrastruktur, se punkt 4.2.2.

Stockholm Vatten AB är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning inom dess verksamhetsområde. Kostnader för anläggande av vatten- och avlopp tar Stockholm Vatten AB ut genom särskild taxa.

4.2.1 Fördelning av exploateringsersättningar

I bilaga 2, Fördelning av exploateringsersättning vid exploateringsavtal och markanvisningar, redovisas närmare principer för fördelning av exploateringsersättningar vid exploatering av mark för bostäder och andra ändamål. Ersättningarna beräknas och fördelas för följande typer av allmänna anläggningar:

- Områdesspecifika anläggningar: Anläggningar inom en detaljplan som ska bekostas av byggherrarna inom detaljplanen.
- Primära anläggningar: Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde eller dylikt
- Sekundära anläggningar: Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller dylikt (stadsdelsnivå).

Byggherrar debiteras den faktiska kostnaden för områdesspecifika anläggningar. För primära och sekundära anläggningar debiteras byggherren den faktiska kostnaden om anläggningarna redan har utförts och en beräknad kostnad om anläggningarna inte ännu har utförts.

Kostnaderna för allmänna anläggningar fördelas normalt mellan byggherrarna utifrån deras respektive andel av detaljplanens/detaljplanernas totala byggrätt, men andra fördelningsprinciper kan också användas. Byggrätter viktas vid kostnadsfördelningen utifrån ändamål enligt detaljplanen, vilket kan innebära att bostäder åsätts en större andel relativt sett än för verksamheter och skola

4.2.2 Grundläggande principer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd

Huddinge kommun avser att i mark- och genomförandavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av kommunens kostnad för bidrag till byggande av Spårväg syd. Därvid ska de principer gälla som framgår av bilaga 1 till dessa riktlinjer och som har rubriken ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg Syd”.

4.3 Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark.

Utformning av allmän plats bestäms under planarbetet beroende på vad exploateringen kräver. Vägar och gators utformning och standard bestäms utifrån vilka trafikflöden (fordon, cykel, gång och kollektivtrafik) som kan förväntas efter exploateringen. Andra allmänna platser såsom parkområden mm bestäms utifrån områdets karaktär och särskilda behov. För den faktiska utformningen av gatuutrymmen hänvisas till kommunens handbok för gata.

4.4 Kommunens krav på upplåtelse av bostäder eller lokaler för vård, utbildning eller omsorg

På kommunens begäran ska byggherren upplåta bostäder eller lokaler som kommunen behöver för vård, utbildning, omsorg eller sociala skäl. Upplåtelse eller överlåtelse av nämnda bostäder och lokaler ska ske på marknadsmässiga villkor.

4.5 Kommunens avsikt att utarbeta gestaltningsprogram

Genom ingåendet av ett markanvisningsavtal ska parterna reglera frågan om ett gestaltningsprogram ska upprättas och av vem. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom området. Byggherren ska stå för kostnaden för att ta fram programmet.

Byggherren ska i mark- och genomförandavtalet förbinda sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av anläggningar inom detaljplaneområdet.

4.6 Åtaganden vad gäller markföreningars samt skydds- och säkerhetsåtgärder

Om det behövs ska byggherren bekosta de åtgärder som kan vara nödvändiga för att säkerställa skydd mot störningar eller skydd av särskilt värdefulla områden. Åtagandena ska vara nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Exempel kan vara bullerdämpade åtgärder, sanering eller arkeologiska utredningar.

4.7 Säkerhet

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att kräva säkerhet dels för kostnaden för allmänna platser och anläggningar och dels för de viten som kan bli aktuella i mark- och genomförandeavtalet. Godtagbara säkerheter kan till exempel vara bankgaranti, moderbolagsborgen eller pantbrev.

4.8 Byggnadsskyldighet och återgångsvillkor

Då kommunen avstår mark för bebyggande så är det av stor vikt för kommunen att planerad bebyggelse blir genomförd inom rimlig tid. Inom strategiskt viktiga områden kan genomförandet vara särskilt viktigt och kraven på att bebyggelsen genomförs ännu högre. Kommunen avser att i strategiskt viktiga områden villkora förvärv av mark med återgångsvillkor om inte planerad bebyggelse påbörjas inom en viss tid. I övriga områden ska byggherren följa en överenskommen tidplan med risk för vite om den inte följs.

4.9 Ekologisk och social hållbarhet

Ekologiskt hållbar utveckling bygger på insikten om att naturen har ett eget värde och att vår rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar att förvalta den väl. Socialt hållbar utveckling är avgörande för det demokratiska samhället och nödvändig ur det samhällsekonomiska perspektivet. Kommunen arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och har i avtalen tagit med ekologisk och social hållbarhet för att synliggöra samhällsbyggnadsprojektens miljöpåverkan och sociala påverkan och uppmuntra byggherren till ett ekologiskt och socialt hållbart byggande och förvaltande.



Datum
2019-09-30

Diarienummer
KS-2019/466

Handläggare
Linda Lökvist
08-535 313 68
linda.lovkvist@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Principer för medfinansieringsersättning av Spårväg Syd

Innehåll

Principer för medfinansieringsersättning av Spårväg Syd	1
1 Bakgrund	2
1.1 Uttag av medfinansieringsersättning	2
1.2 Vem ska betala medfinansieringsersättning	2
2 Principer för medfinansieringsersättning	3
2.1 Bedömning av medfinansieringens storlek	4
2.2 Ersättningsbelopp och storlek	8
2.3 Avtal	10
2.4 När ska medfinansieringsersättningen betalas	10
2.5 Behov av ändring av principen	10
2.6 Återbetalning	10



1 Bakgrund

Kommunfullmäktige beslöt den 12 juni 2017, § 5, att godkänna ett ramavtal för Sverigeförhandlingen samt ett objektavtal om Spårväg syd mellan staten, Stockholms stad och Huddinge kommun. Huddinge kommun åtar sig enligt avtalet att medfinansiera spårvägen med ca 800 miljoner kronor samt själv eller genom annan exploatör uppföra för 18 500 nya bostäder inom spårvägens influensområde till och med år 2035.

Kommunfullmäktige i Huddinge har den 13 juni 2016, § 12 antagit Riktlinjer för exploateringsavtal. Genom fullmäktiges beslut den 6 november 2017, § 22, har i punkten 4.1 i Riktlinjerna infogats regler om att ålägga byggherrarna eller fastighetsägarna att bekosta kommunal medfinansiering av regional och statlig infrastruktur. Om kommunen avser att avtala om sådan ersättning ska riktlinjerna bl.a. ange grundläggande principer för medfinansieringsersättningen. Syftet med föreliggande dokument är att ange sådana principer.

För att säkra den kommunala medfinansieringen är erläggande av medfinansieringsersättning från exploatörer enligt dessa principer en förutsättning för exploatering inom influensområdet för Spårväg syd.

1.1 Uttag av medfinansieringsersättning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) får ett exploateringsavtal omfatta medfinansieringsersättning, d.v.s. ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.

Förutsättningen härför är att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. När privata aktörer gynnas av offentlig investering, som vid utbyggnad av kollektivtrafik, är lagstiftarens mening att delar av de ökade nyttorna i form av ökade fastighetsvärden ska återföras till samhället genom medfinansieringsersättning.

Medfinansieringsersättningen utgör inget avgiftsbeslut likt planavgift eller gatukostnadsersättning men är en förutsättning för exploatering inom spårvägens influensområde.

1.2 Vem ska betala medfinansieringsersättning

Spårväg syd kommer att trafikera en sträcka från Flemingsberg via Masmo och Kungens kurva vidare till Älvsjö, se bild 1.

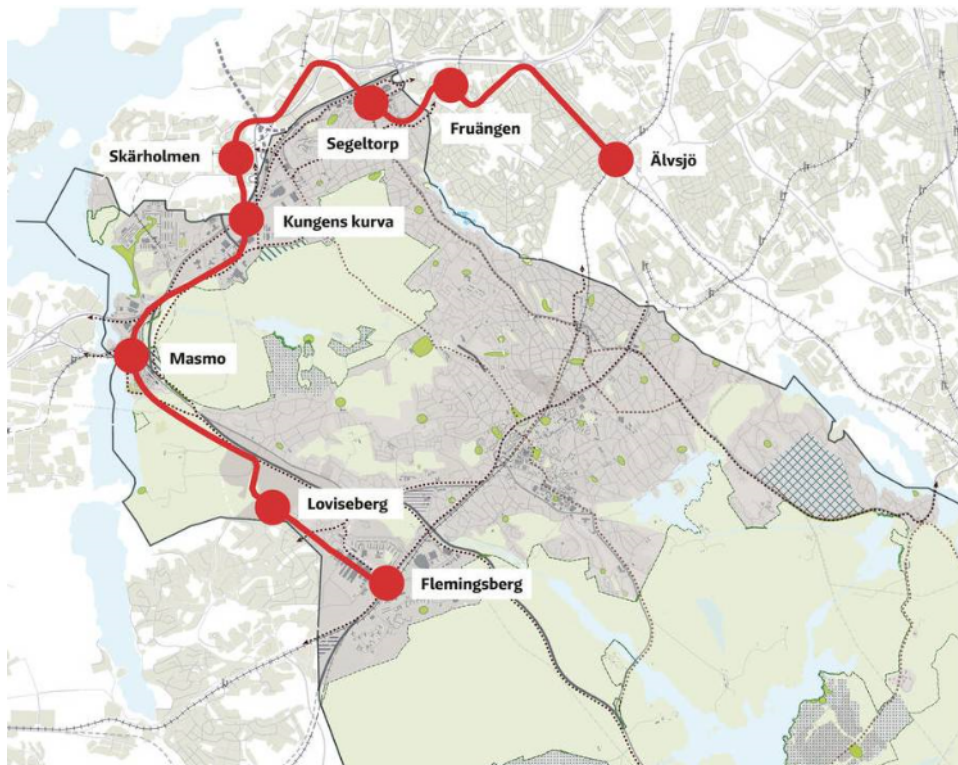


Bild 1: Spårväg syd trafikerar en sträcka från Flemingsberg via Masmö och Kungens kurva vidare till Älvsjö

Sträckan trafikerar dels befintliga stadsdelar och bostadsområden men möjliggör även för utbyggnad av nya områden som tidigare varit dåligt försedda med kollektivtrafik.

Kommunen bedömer att värdeinverkan av Spårväg syd omfattar fastigheter upp till ett avstånd av 1200 meter från Spårväg syds stationer i Huddinge kommun (influensområdet). Samtliga exploatörer inom spårvägens influensområde kommer därmed att ta del av de fördelar som utbyggnaden medför såsom bättre kommunikationer, tätare och högre exploatering samt ökade fastighetsvärden och därmed ökade försäljningspriser.

Vid träffande av exploateringsavtal och mark- och genomförandeavtal berörande fastigheter inom influensområdet ska sådant avtal omfatta medfinansieringsersättning av spårvägen.

2 Principer för medfinansieringsersättning

Vid planering av nya stadsdelar i Stockholmsområdet utgör kollektivtrafiken oftast en planeringsförutsättning för ett nytt bostadsläge och beslutet om Spårväg syd har möjliggjort en ökad exploatering utmed hela sträckan i Huddinge.

För att kommunen ska få ta ut medfinansieringsersättning av en exploatör måste det antas ske en värdeökning av exploatörens fastighet till följd av att Spårväg syd kommer till stånd. Det ska alltså finnas ett samband mellan den infrastruktur som kommunen medfinansierar och en värdeökning för exploatörens fastighet.

2.1 Bedömning av medfinansieringens storlek

Kommunens utgångspunkt i bedömningen av medfinansieringsersättningens storlek från exploatörer är att uppskatta vilken värdeinverkan en utbyggnad av Spårväg syd kommer att få på marknadsvärdet för exploaterbar mark i Huddinge kommun.

Bedömningen har utgått från analyser av hur spårbunden kollektivtrafik påverkar marknadsvärdet för bebyggda fastigheter. Att spårbunden trafik påverkar marknadsvärdet av byggrätter stöds av genomförda undersökningar. Dessa pekar på att marknadsvärdet av bostäder ökar av närheten till spårbunden trafik. Även det faktum att det i genomförda projekt varit möjligt att teckna avtal med exploatörer om medfinansieringsersättning av utbyggnad av spårtrafik stödjer denna bedömning.

Inom Huddinge kommun kommer det att anläggas ett flertal stationer, se bild 2, utmed sträckan för Spårväg syd. Bedömningen av vilken effekt spårvägsutbyggnaden har på marknadsvärdet har skett utifrån respektive station. Stationsområdena har mycket olika förutsättningar och både marknadsvärdet samt värdeinverkan mellan de olika stationerna skiljer sig därför åt.

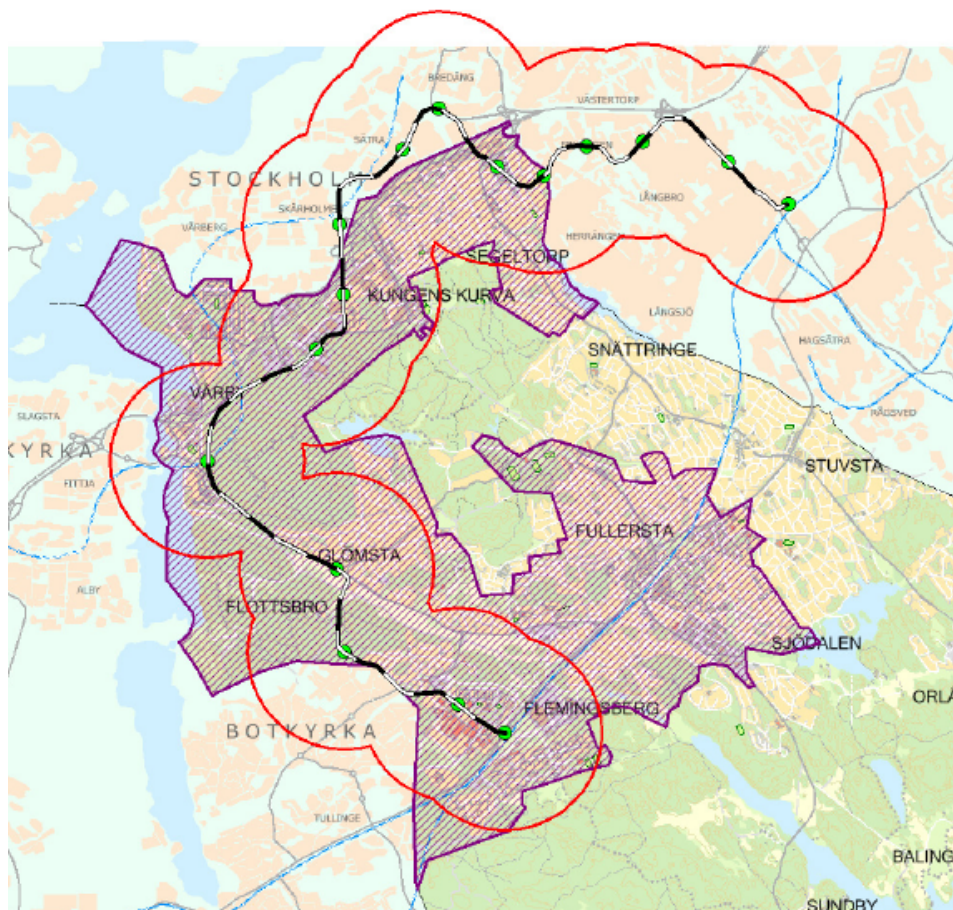


Bild 2: Planerade stationer utmed sträckan för Spårväg syd inom Huddinge kommun och dess värdeinverkan inom 1200 meter från stationerna.



Spårbunden trafik

Undersökningar som genomförts pekar på att marknadsvärdet på bostäder påverkas av närheten till spårbunden trafik och det i större grad än närheten till annan kollektivtrafik. Spårbunden trafik uppfattas oftare som en mer pålitlig kollektivtrafik med eget körfält och begränsas inte av trafiken i övriga systemet. Likaså är en investering i en spår- eller järnväg en bestående investering och dess tillgänglighet som kollektivtrafik går att lita på över tid.

Befintlig kollektivtrafik

Vid uppskattning av värdeinverkan för de planerade stationsområdena är en avgörande faktor vilken typ av kollektivtrafik som finns idag på platsen och hur denna är trafikerad. Den generella bedömningen är att det framförallt är kommunikationen in mot centrala Stockholm som påverkar bostadsvärdena.

Vid två stationslägen längs Spårväg Syd inom Huddinge kommun, Flemingsberg och Masmo, finns idag spårbunden trafik in till centrala Stockholm. Tillkomsten av Spårväg Syd innebär således inte någon förbättring när det gäller resor till och från centrala Stockholm för dessa stationer utan möjliggör enbart för tvärförbindelser till de övriga stationerna som nås via spårvägen. Bedömningen är att värdeinverkan av Spårväg syd kring de stationer som redan har tunnelbana/pendeltåg är väsentligt lägre än påverkan vid andra stationer.

Avstånd från stationen

Bedömningen är att värdeinverkan ökar ju närmare ett projekt ligger ett stationsläge. Kommunen har därför använt sig av två olika värdeinverkande avstånd, delvis hämtade från kommunens trafikstrategi. Dessa två avstånd utgår från ett radiellt avstånd inom 600 meter, som anses vara ett mycket nära kollektivtrafikläge och inom 1200 meter som anses vara ett nära avstånd.

Andra faktorer som påverkar värdeinverkan

Andra faktorer som påverkar vilken värdeinverkan som sker är bedömt marknadsvärde vid den aktuella stationen. Marknadsvärdet speglar platsens attraktionsplats som bostadsort både i dag men även i framtiden. Ett generellt högre marknadsvärde inom ett område medför med automatik att värdeinverkan på byggrätter genererar ett högre belopp.

Hyresrätter

Byggrättsvärdet för hyresrätter är lägre än för bostadsrätter eftersom de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter ser annorlunda ut och bedöms ofta som sämre.

Marknadsvärdeinverkan av spårbunden trafik bedöms också vara lägre för hyresrätt jämfört med bostadsrätt. Marknadsvärdet av ett färdigbyggt hyreshus påverkas främst av hyran som i dagsläget inte har någon direkt koppling till vad marknaden är villig att betala utan baseras på förhandlingar mellan parterna. Detta leder till att



värdeinverkan av tillgången till spårbunden trafik bedöms vara betydligt lägre för byggrätter avsedda för hyresrätter än för bostadsrätter.

Äganderätter

Med äganderätt avses här normal äganderätt avseende bostäder i småhusform. Bedömningen är att värdeinverkan är mindre för bostäder i småhusform. Detta då köpare av sådana objekt av tradition är mer bilburna än köpare av lägenheter i flerbostadshus.

Bedömningen av värdeinverkan på bostäder per stationsområde

Stationsområde Segeltorp



Området bedöms bli ett mycket attraktivt bostadsområde med hänsyn till närheten till centrala Stockholm. Idag saknas spårbunden trafik och med en sådan och ett enkelt byte till tunnelbana i Fruängen bedöms spårvägen tillföra ett tydligt mervärde.

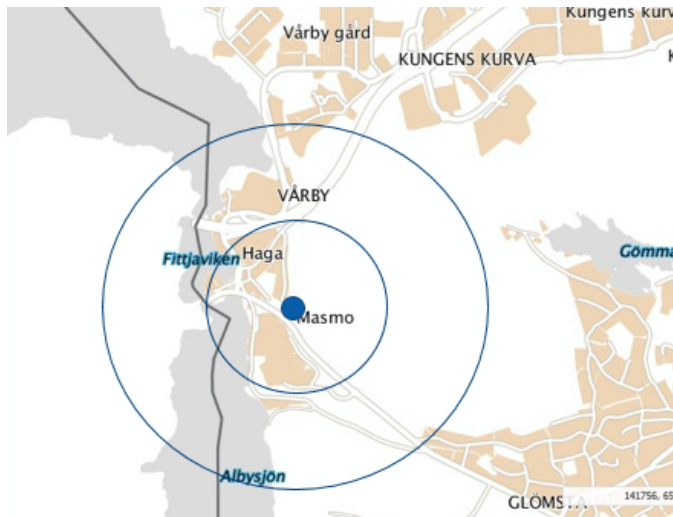
Stationsområde Kungens kurva





Kungens Kurva är i dagsläget ett oprövat bostadsläge och idag saknas spårbunden trafik och annan kommunal service. Spårväg Syd bedöms därför fylla ett stort behov för kommande exploatering, både för arbetspendling men även för andra behov som tex för äldre skolbarn. Spårvägen bedöms tillföra ett tydligt mervärde.

Stationsområde Masmo



I Masmo finns idag redan spårbunden trafik in till centrala Stockholm via tunnelbanan. Spårväg Syd tillför således ingen förbättring vad gäller kommunikationerna till centrala Stockholm eller Skärholmen. Kommunikationen till Kungens kurva kan möjligen ha viss betydelse men bedöms knappast påverka marknadsvärdet. Tvärförbindelsen till Flemingsberg, som är och planeras bli ett stort arbetsplatsområde samt område för utbildning/forskning mm bedöms däremot ha viss påverkan. Denna bedöms dock vara väsentligt lägre än vad som är fallet för kommunikationer mot centrala Stockholm.

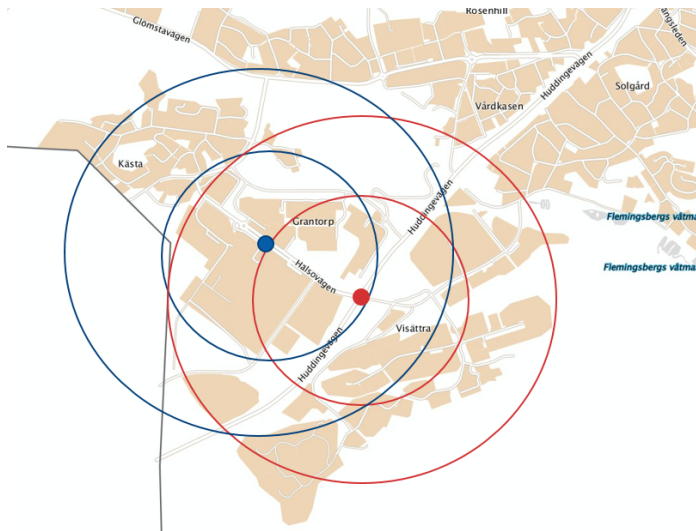
Stationsområde Glömsta/Loviseberg





Inom området för Glömsta och den nya planerade stadsdelen Loviseberg finns det idag begränsat med bostäder. Området avses dock förtätas på sikt och därmed tillskapa en ny stadsdel nära Flemingsberg. I nuläget finns ingen spårbunden trafik. Områdets karaktär, läge och avståndet till Stockholm medför troligen att andelen som bilpendlar är något större än kring övriga stationer längs Spårväg Syd vilket kommer att påverka värdeinverkan av spårtrafiken. Den positiva värdeinverkan av utbyggnaden av spårvägen utgörs dock av att spårvägen möjliggör för pendling till Flemingsbergs arbetsområde och för vidare pendling in till Stockholm city. Spårvägen bedöms därmed tillföra ett mervärde.

Stationsområde Flemingsberg (Sjukhuset samt Flemingsbergs bytespunkt)



I likhet med Malmö finns i Flemingsberg redan spårtrafik till centrala Stockholm. Behovet att ta sig från Flemingsberg mot Malmö/ Kungens kurva/Skärholmen bedöms som begränsat och knappast värdeinverkande. Däremot kommer Spårväg Syd att tillsammans med andra satsningar bidra till att Flemingsberg blir ett regionalt centrum. Detta bedöms i sin tur leda till fler arbetsplatser, utbildningsplatser, bättre service och en allmän statusökning av Flemingsberg som i sin tur påverkar marknadsvärdet på bostäder. Bedömningen är dock att värdeinverkan av Spårväg syd är väsentligt lägre än vad som är fallet för kommunikationer mot centrala Stockholm.

2.2 Ersättningsbelopp och storlek

Principiellt tillvägagångssätt

I analysen och bedömningen att räkna fram hur fastighetsvärdena skulle kunna påverkas i anslutning till spårvägens stationer (värdeinverkan) har kommunen tagit stöd av en auktoriserad och erfaren värderingskonsult. Tillvägagångssättet har gjorts



på två olika sätt. Först har relationen mellan priser i nyproduktion (uttryckt i kr/kvm BOA) och priser för bostadsbyggrätter för brf (uttryckt i kr/kvm BTA) studerats och hur en ökning av lägenhetspris (kr/kvm BOA) slår igenom på byggrättsvärdet (kr/kvm BTA). Därefter har värderelationen studerats i två olika exploateringskalkyler, en med värdeinverkan av spårvägen och en utan.

Ersättningsbeloppens storlek grundas på värdering av den värdeökning som Spårväg syd antas generera per station enligt beskrivning i avsnitt 2.1. Kommunen har inte gjort någon skillnad mellan privat eller kommunal mark. Samtliga exploateringsprojekt inom 1200 meter från stationslägen från Spårväg syd ska bidra till medfinansieringen.

Kommunen har antagit fastslagna belopp och nivåer för bostäder enligt tabell 1. Bostäder utgör en homogen grupp och som produkt skiljer den sig inte nämnvärt åt inom gruppen. För övrig exploatering som tex kontor, service, handel mm kommer förhandling att ske i det enskilda fallet och utifrån den specifika kategori som ska byggas. Utgångspunkten i dessa förhandlingar är samma som för bostäder dvs att det är värdeinverkan till följd av utbyggnaden av Spårväg Syd som ska ersättas genom medfinansieringsersättning. I övrigt gäller samma principer som beskrivs i detta dokument.

Belopp och storlek för bostadsändamål

Hur stor den slutliga medfinansieringsersättningen blir är beroende av byggrätten i den upprättade detaljplanen och skrivs in som villkor i exploateringsavtalet respektive mark- och genomförandeavtalet.

Vid beräkning av belopp som ska erläggas beräknas medfinansieringsersättning fram genom antal kvadratmeter BTA, som möjliggörs i detaljplanen, multiplicerat med det fastställda belopp som utgör värdeinverkan i tabell 1 nedan.

Station	Flerbostadshus bostadsrätt kr/kvm BTA	Flerbostadshus hyresrätt kr/kvm BTA	Småhus kr/kvm BTA
Segeltorp 0-600 m	1350	350	700
Segeltorp 600-1200 m	600	150	300
Kungens kurva 0-600 m	1050	250	500
Kungens kurva 600-1200 m	700	200	350
Masmo 0-600 m	300	75	150
Masmo 600-1200 m	150	50	75
Glömsta/Loviseberg 0-600 m	900	200	500
Glömsta/Loviseberg 600-1200 m	600	150	400
Flemingsberg 0-600 m	150	50	75
Flemingsberg 600-1200 m	150	50	75

Tabell 1 – Medfinansieringsersättning från exploatörer inom Spårväg syd

Kommunens kostnader för Spårväg syd blir betydande från och med år 2025 då kommunen börjar sin inbetalning till staten. En viss differentiering i tid räknas som rimlig eftersom kommunens betalning inte startar förrän senare samt att



värdeinverkan antas bli större närmare projektstart. För de detaljplaner som antas mellan åren 2019–2023 ska därför medfinansieringsersättningen reduceras. För de detaljplaner som antas 2019 ska beloppet vara 20 % av fastslaget belopp och sedan öka med 20 % varje år fram till 2023, enligt tabell 2 nedan. Från och med år 2023 och framåt erläggs full medfinansieringsersättning, enligt tabell 1.

2019	2020	2021	2022	2023	2024 Planerad projektstart	2025	2026 och framåt
20%	40%	60%	80%	100%	100%	100%	100%

Tabell 2 – reducering år 2019 till år 2022

Samtliga belopp är angivna i 2019 år prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp i tabell 1 justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2019 och fram tills betalning sker. Betalningsvillkor regleras under avsnitt 2.4.

2.3 Avtal

Belopp för medfinansieringsersättning fastställs i exploateringsavtal/mark- och genomförandavtal och är beroende av vad detaljplanen möjliggör för byggrätt. Vid tecknande av intentionsavtal görs en första uppskattning av medfinansieringsersättningen. Denna är dock enbart ur informativt syfte då det i tidiga skeden inte går att förutse antal byggrätter eller med säkerhet säga vilket område planen kommer att omfatta.

2.4 När ska medfinansieringsersättningen betalas

Betalningsvillkoren för när medfinansieringsersättning ska erläggas regleras i exploateringsavtal/mark- och genomförandavtal. Hela beloppet ska vara betalat till kommun senast 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

2.5 Behov av ändring av principen

Det kan komma att finnas behov av att revidera eller komplettera denna bilaga om förutsättningarna för kommunen ändras eller annat inträffar som inte kunnat förutses när principerna antogs. Kommunen kan även komma att genomföra en översyn av medfinansieringsersättningen om marknaden eller förutsättningar på marknaden ändras.

En revidering av principerna måste antas av kommunfullmäktige och ska enbart omfatta projekt som ännu ej reglerats genom exploateringsavtal eller mark- och genomförandavtal.

2.6 Återbetalning

Exploatörer som medfinansierar i tidigt skede är med och delar risken med kommunen om projektet av någon anledning inte skulle fullföljas.



Under förutsättning att återbetalning av medfinansieringen till kommunen sker, kommer kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden av spårvägen.



Datum
2021-10-11

Diarienummer
KS-2021/2406

Handläggare
Charlotta Thureson Giberg
08-535 313 89
charlotta.thureson-giberg@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Fördelning av exploateringsersättning vid exploateringsavtal och markanvisningar

Bakgrund	2
Byggherrens övergripande kostnadsansvar	2
Begreppsförklaring	3
Exploateringsersättning	4
Vilka anläggningar finansieras genom exploateringsersättningen	5
Övriga kostnader.....	6
Fördelningsgrund för kostnader som är gemensamma för flera byggherrar	6
Fördelningsområden för olika exploateringskostnader	7
Faktisk kostnad eller kalkylerad kostnad	7
Kostnadsnivåer.....	7
Betalningstidpunkt.....	8
Balanseringsregel.....	8



Bakgrund

Den 2 mars 2017 genomfördes ändringar i plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Hur kostnaderna kan fördelas mellan kommun och byggherrar regleras i huvudsak i 6 kap. 40 § 1 st PBL, som var en av ändringarna vid nämnda tidpunkt. Genom nämnda lag kan en byggherre åläggas att finansiera åtgärder som är nödvändiga för dennes detaljplans genomförande. Mot bakgrund av den möjlighet som lagstiftningen ger har denna bilaga till kommunens riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar tagits fram med syfte att dels tydliggöra kommunens tolkning och arbetssätt vid uttag av exploateringsersättning och dels redovisa det på ett objektivt och förutsägbart sätt gentemot fastighetsägare och exploatörer som vill utveckla sitt fastighetsinnehav eller är intresserade av en markanvisning i kommunen.

Byggherrens övergripande kostnadsansvar

Huddinge kommun utvecklas och växer. Flera befintliga bostads- respektive verksamhetsområden står i begrepp att vidareutvecklas, samtidigt som nya områden etableras. Ett led i denna utveckling är utbyggnaden av Spårväg Syd.

Utvecklingen kräver både ny kommunalteknisk infrastruktur och kapacitetshöjningar i fråga om befintlig infrastruktur. De kostnader som detta medför avser kommunen att fördela på de byggherrar som har nytta av att åtgärderna vidtas. Fördelningen ska ske inom de ramar som följer av plan- och bygglagen (PBL).

Hur kostnaderna kan fördelas mellan kommun och byggherrar regleras i huvudsak i 6 kap. 40 § 1 st PBL, enligt vilken en byggherre kan åläggas att finansiera åtgärder som är *nödvändiga* för dennes detaljplans genomförande. Denna ersättning benämns i detta PM *exploateringsersättning*. Huddinge kommun avser att, så långt möjligt, ta ut exploateringsersättning så att full kostnadstäckning kan ske. Kostnadsansvaret regleras genom exploateringsavtal respektive mark- och genomförandeavtal.

Utöver exploateringsersättning kan kommunen, enligt 6 kap. 40 § 2 st, begära att byggherrarna ska utge *medfinansieringsersättning* motsvarande kommunens bidrag till stat eller landsting för utbyggnad av bland annat järnväg. Sådan medfinansieringsersättning får tas ut av byggherrar vars fastighet kan antas öka i värde till följd av den nya infrastrukturen. Kommunen avser att ta ut medfinansieringsersättning enligt fastställda principer till kommunens riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar¹. Kostnadsansvaret regleras genom exploateringsavtal respektive mark- och genomförandeavtal.

De kostnader som följer av kommunens arbete med att ta fram planprogram och detaljplaner bekostas av respektive byggherren i form av en särskild plankostnad. Kostnadsansvaret regleras genom plankostnadsavtal.

Inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster svarar Stockholm Vatten AB för anslutning av ny bebyggelse. Kostnader för Stockholm Vattens tjänster debiteras enligt särskild taxa. Flyttkostnader för ledningar regleras i avtal mellan

¹ Se vidare Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar.



kommunen/Stockholm Vatten AB och exploatören beroende på ledningarnas lokalisering i allmän platsmark eller kvartersmark.

Begreppsförklaring

Nedan följer en kort förklaring av de begrepp som används i detta PM.

Allmänna anläggningar. Avser allmänna anläggningar som är avsedda för ett gemensamt behov. Anläggningarna delas in i områdesspecifika, primära och sekundära anläggningar, se närmare beskrivning nedan.

Exploateringsavtal. Avtal mellan kommunen och en byggherre som reglerar genomförandet av en detaljplan, blanda annat byggherrens ansvar för exploateringskostnaderna.

Exploateringsersättning. Den ersättning som byggherren ska utge till kommunen, för täckning av kommunens kostnader, för utförande av de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av byggherrens detaljplan. Exploateringsersättningen omfattar bland annat kostnaden för områdesspecifika anläggningar, primära anläggningar och sekundära anläggningar.

Fördelningsgrund. Anger hur kostnader för områdesspecifika anläggningar samt övergripande primära och sekundära anläggningar ska fördelas mellan två eller flera byggherrar.

Genomförande PM. En promemoria som redovisar anläggningar, kostnadsnivåer och fördelningsprinciper för fördelningsområdet.

Intentionsavtal. Avtal som ingås mellan kommunen och byggherren och/eller fastighetsägare i tidigt skede i syfte att fånga de intentioner som senare ska regleras i detalj i ett exploateringsavtal.

Kostnadsunderlag. De sammanlagda kostnaderna för de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av en detaljplan.

Områdesspecifika anläggningar. De anläggningar inom en detaljplan som ska bekostas av byggherrarna inom detaljplanen. Kostnaderna för dessa ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

Planprogram. Utredning till grund för hur detaljplanläggning ska ske inom ett område i kommunen.

Medfinansieringsersättning. Ersättning till kommunen i syfte att täcka kommunens kostnader för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller landsting/region ansvarar för.



Nödvändig. Avser det rekvisit i 6:40 1 st PBL enligt vilket en kommun kan ålägga byggherrar ansvar att utföra eller bekosta åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Plankostnadsavtal. Reglerar byggherrens kostnadsansvar i relation till kommunen för arbete med detaljplan eller planprogram.

Rimlig. Avser det rekvisit i 6:40 3 st PBL enligt vilket en byggherres åtagande i exploateringsavtal ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Primär anläggning. En anläggning som är nödvändig för flera fastigheter, belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde, en utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Primära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnaderna för dessa ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

Sekundär anläggning. En anläggning som är nödvändig för flera fastigheter, belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Sekundära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnaderna för dessa ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

Utvecklingsplan. Utvecklingsplanerna är kommunalstrategiska dokument med syfte att ge kommunen en övergripande ram att utgå från vid utveckling av ett större område. Genom utvecklingsplanerna får kommunen ramar för planering och investeringar i fråga om bland annat infrastruktur, grönstruktur och service. Utvecklingsplanerna utgör underlag för dialog i fråga om utvecklingsområdets innehåll och form.

Övergripande anläggningar. Avser primära och sekundära anläggningar enligt definition ovan.

Exploateringsersättning

De åtgärder som en byggherre åläggs att betala exploateringsersättning för ska enligt plan- och bygglagen vara nödvändiga för den aktuella detaljplanens genomförande. Vidare ska byggherrens åtagande stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

Inom Huddinge kommun pågår och planeras ett stort antal projekt, vilka kommer att genomföras på olika platser och under lång tid. I syfte att fördela de kostnader som följer av projekten på ett objektivt och förutsägbart sätt har kommunen beslutat om en grundläggande fördelningsprincip. Den beskrivs nedan.

Kortfattat utgår fördelningsprincipen från att kostnader för allmänna platser i huvudsak ska fördelas mellan byggherrarna inom respektive detaljplan utifrån deras relativa andel av detaljplanens byggrätter (BTA), men andra sätt att fördela kostnaden kan också bli aktuella till exempel fördelning utifrån markareal. Undantag gäller för



kostnader förknippade med primära och sekundära anläggningar, vilka fördelas över en vidare krets än det enskilda planområdet. Här kan även andra fördelningsprinciper än andel BTA vara aktuellt utifrån att det kan vara osäkert i ett tidigt skede eller då en detaljplan – givet läge och markanvändning – har ett begränsat behov av en sekundär eller primär anläggning, relativt övriga detaljplaner inom fördelningsområdet.

Det innebär att varje byggherre dels ska bekosta sin andel allmän plats inom planområdet (i kommunen benämnda *områdesspecifika anläggningar*) och dels sin andel av övergripande primära och sekundära anläggningar inom kommunen.

Vilka anläggningar finansieras genom exploateringsersättningen

Utvecklingen av Huddinge kommun föranleder att kapaciteten i viss befintlig kommunal teknisk infrastruktur måste höjas samtidigt som ny kommunal teknisk infrastruktur måste utföras. Kostnaderna för dessa åtgärder fördelas, i den mån det är tillåtet enligt PBL, mellan byggherrarna utifrån det behov av anläggningen som följer av respektive detaljplan. I syfte att fördela kostnaderna på ett objektivt och förutsägbart sätt mellan olika byggherrar delas de kostnadsdrivande anläggningarna in i primära, sekundära och områdesspecifika anläggningar.

Primära anläggningar

Primära anläggningar är de anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde, en utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Primära anläggningar tillgodoser behov som delas av samtliga byggherrar inom planprogramsområdet eller motsvarande geografiskt område. De primära anläggningarna står således i den bemärkelsen i kontrast till de områdesspecifika anläggningarna, som snarare tillgodoser en enskild detaljplans behov. Exempel på primära anläggningar är huvudgator, parker och trafikplatser.

Primära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnader för primära anläggningar ingår i exploateringsersättningen.

I ett dokument benämnt Genomförande-PM övergripande allmänna anläggningar för respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande övergripande primära anläggningarna. Uppräkningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att kostnadsunderlaget kan justeras över tid.

I ett dokument benämnt Genomförande-PM övergripande allmänna anläggningar inom respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande kostnadsuppskattningarna för de övergripande primära anläggningarna. Kostnadsuppskattningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att kostnadsposterna kan justeras över tid.

Sekundära anläggningar

Sekundära anläggningar är de anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter,



belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Sekundära anläggningar tillgodoser behov som delas av samtliga byggherrar inom hela utvecklingsplaneområdet. De sekundära anläggningarna står således i den bemärkelsen i kontrast till de områdesspecifika anläggningarna, som snarare tillgodoser en enskild detaljplans behov. Exempel på sekundära anläggningar är trafikplatser, bro eller port över eller under väg/järnväg och kommunala ansvar för anläggningar vid bytespunkter för kollektivtrafik.

Sekundära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnaderna för sekundära anläggningar ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

I PM Genomförande övergripande anläggningar inom respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande sekundära anläggningarna. Uppräkningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att underlaget kan komma att behöva justeras över tid.

I PM Genomförande övergripande anläggningar inom respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande kostnadsuppskattningarna för de sekundära anläggningarna. Kostnadsuppskattningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att kostnadsposterna kan komma att behöva justeras över tid.

Områdesspecifika anläggningar

I kontrast till primära och sekundära anläggningar står alltså de områdesspecifika anläggningarna. Kostnaderna för dessa fördelas i sin helhet inom respektive detaljplaneområde.

Kostnaderna för områdesspecifika anläggningar ingår i exploateringsersättningen.

Övriga kostnader

Utöver kostnaderna för att projektera och utföra respektive anläggning tillkommer kostnader för bland annat nödvändiga utredningar, eventuella marföroreningar respektive skydds- och säkerhetsåtgärder, administration och avtalshantering.

Fördelningsgrund för kostnader som är gemensamma för flera byggherrar
Ansvaret för att erlægga exploateringsersättning till kommunen fördelas normalt mellan byggherrarna inom respektive detaljplan utifrån deras respektive andel av detaljplanens totala byggrätt (BTA).

I fråga om primära och sekundära anläggningar gäller samma princip, men fördelningen sker utifrån byggrätten i hela det aktuella fördelningsområdet.

Byggrätterna viktas vid kostnadsfördelningen utifrån sitt detaljplanelagda ändamål. Syftet med differentieringen är att varje byggherre ska bära en andel av de totala kostnaderna som står i proportion till byggherrens plans behov av den kostnadsdrivande



anläggningen. Det kan innebära att byggrätter för bostäder åsätts ett högre kostnadsansvar relativt byggrätter för verksamheter och skola.

I fråga om primära och sekundära anläggningar kan behovet viktas mellan detaljplanerna. Kan det exempelvis konstateras att en detaljplan – givet läge och markanvändning – har ett begränsat behov av en sekundär eller primär anläggning, relativt övriga detaljplaner inom utvecklingsplanen eller fördelningsområdet, kan byggherrar inom den detaljplanen åsättas ett lägre kostnadsansvar.

Om byggherren själv, i enlighet med avtal med kommunen, vidtar åtgärder för att utföra områdesspecifika, primära eller sekundära anläggningar ska värdet av de åtgärder som byggherren utför avräknas från dennes betalningsansvar i relation till kommunen.

Fördelningsområden för olika exploateringskostnader

För de områden som kostnader för primära respektive sekundära anläggningarna ska fördelas sammanställs ett Genomförande PM. PM:et redovisar anläggningar, kostnadsnivåer och fördelningsprinciper för respektive område. Fördelningsområdet överensstämmer med avgränsningen av det aktuella området.

Faktisk kostnad eller kalkylerad kostnad

För de *områdesspecifika anläggningarna* debiterar Huddinge kommun byggherren den faktiska kostnaden. Att så sker garanteras genom att byggherren erlägger en grundkostnad till kommunen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del av kostnaden erläggs först efter att anläggningarna har färdigställts och de faktiska kostnaderna således är kända. I större stadsutvecklingsprojekt kan en särskild betalningsplan upprättas.

För *primära och sekundära anläggningar* debiterar Huddinge kommun byggherren den faktiska kostnaden i fråga om anläggningar som redan har utförts och där kostnaden således är känd. Denna kostnad kan tas ut om anläggningen har byggts ut genom etappvis utbyggnad där aktuellt detaljplaneområde ingår. I fråga om primära och sekundära anläggningar som ännu inte har utförts ska byggherren erlägga sin andel av den vid avtalstillfället beräknade kostnaden, det vill säga utifrån en schablon eller kalkyl. Att en annan princip används i fråga om framtida övergripande anläggningar i relation till områdesspecifika anläggningar är att tidsperioden under vilken anläggningarna utförs ofta är lång varvid kostnaderna inte är kända vid tidpunkten för avtalets tecknande.

Slutlig kostnad bestäms, i de delar som det inte bygger på faktisk kostnad, utifrån de fakta som finns vid ingående av respektive exploateringsavtal. I samband med detta kan de uppskattade kostnaderna komma att knytas till index för löpande uppräkningsindex.

Kostnadsnivåer

Kostnadsnivåerna för de primära och sekundära anläggningarna för de olika exploateringsområdena framgår av respektive Genomförande PM.



Betalningstidpunkt

Byggherren ska erlägga en del av exploateringsersättningen för de områdesspecifika anläggningarna till kommunen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del ska erläggas efter godkänd slutbesiktning av respektive anläggning eller enligt särskild betalningsplan. I båda fallen ska ersättningen vara kommunen till handa senast 30 dagar efter den angivna händelsen. Hur stor del av exploateringsersättningen som erläggs vid planens antagande respektive senare bestäms i exploateringsavtalet.

Byggherren ska erlägga de delar av exploateringsersättningen som avser primära och sekundära anläggningar till kommunen – utifrån faktisk kostnad eller beräknad kostnad – i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Beloppet ska vara kommunen till handa senast 30 dagar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Balanseringsregel

Det kan förekomma enskilda fall där de kostnader som kommunen har rätt att ta ut av en byggherre med stöd av PBL överstiger den vinst som byggherren gör genom exploateringen. I dessa undantagsfall kan det finnas anledning att på objektiva grunder göra avsteg från principen om full kostnadstäckning. Möjligheterna till avsteg bedöms av kommunen.