

Kommunstyrelsen

Exploateringsersättning i Centrala Nacka och Sickla-Plania

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Samtliga exploatörer som exploaterar inom områdena Centrala Nacka och Sickla-Plania ska erlagga exploateringsersättning enligt förslag i tabell 1 och övriga förutsättningar i tjänsteskrivelsen daterad den 28 februari 2018.
2. Beslutet i punkt 1 gäller från och med dagen för detta beslut.

Sammanfattning

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom områdena Centrala Nacka och Sickla-Plania medför kostnader som ska fördelas mellan de fastighetsägare som får nya byggrätter i samband med planläggning (exploatörer). Exploatörer som får nya byggrätter föreslås betala sin del av utbyggnadskostnaderna genom att erlagga exploateringsersättning enligt de nivåer som redovisas i tabell 1 i tjänsteskrivelsen.

De föreslagna nivåerna på ersättningen baseras på en uppskattning av kostnaderna för de åtgärder som markerats i figur 1. Ersättningen föreslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 1.

Exploatörer i Centrala Nacka och Sickla-Plania ska fortsatt även erlagga medfinansieringsersättning för tunnelbanan enligt tidigare beslut. Redan ingångna avtal mellan Nacka kommun och exploatörer påverkas inte av de beslut som föreslås i detta ärende.

Ärendet

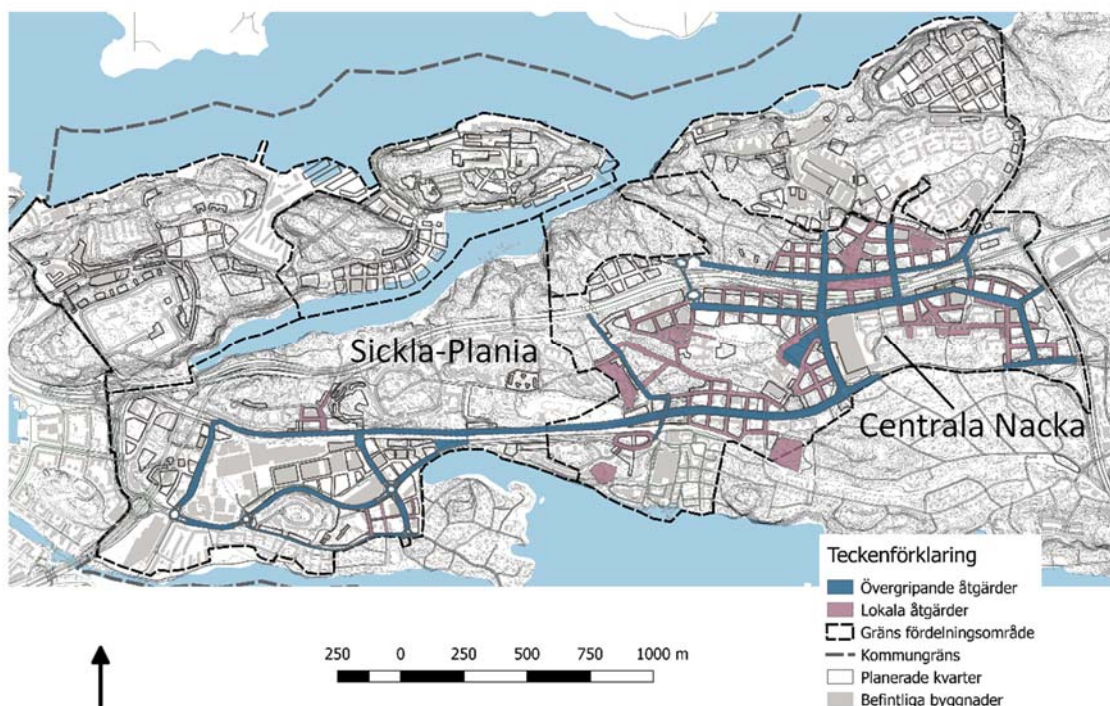
Kommunstyrelsen beslutade den 15 juni 2015, § 176, att den utvecklade strukturplanen ska vara en utgångspunkt för den fortsatta planeringen av Nacka stad. För att möjliggöra den

utveckling av Centrala Nacka och Sickla-Plania som beskrivs i strukturplanen behöver en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur genomföras. Exploatörer som exploaterar på privat mark i Centrala Nacka och Sickla-Plania ska bära del av kostnaderna för utbyggnaden genom att erlägga exploateringsersättning.

Kommunfullmäktige antog den 11 december 2017 en revidering av kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Det reviderade programmet klargör att Nacka stad är indelat i fem fördelningsområden för fördelning av kostnader och uttag av exploateringsersättning. Centrala Nacka och Sickla-Plania är två av dessa fördelningsområden. Kommunfullmäktige beslutade, i och med antagandet av det reviderade programmet, att bemyndiga kommunstyrelsen att besluta om premisser för uttag av exploateringsersättning och det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

Kostnadsunderlag

De åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen för Centrala Nacka och Sickla-Plania har markerats i figur 1. Åtgärderna är indelade i lokala åtgärder (lila) och övergripande åtgärder (blå). Beslut om att genomföra åtgärderna i figur 1 har fattats endast för ett fåtal av dem. Förändringar av åtgärdernas antal och omfattning kan därför komma att ske.



Figur 1. Karta över de åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättning för fördelningsområdena Centrala Nacka och Sickla-Plania, indelat i lokala och övergripande åtgärder.

Överdäckningen av Värmdöleden, byggnationen av bussterminalen, upphöjningen av Saltsjöbanan, taxefinansierad utbyggnad av anläggningar för vatten och avlopp och utbyggnaden av tunnelbanan ingår inte i kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen.



Exploatorer inom Centrala Nacka och Sickla-Plania ska erlägga både medfinansieringsersättning för tunnelbanan, enligt tidigare beslut av kommunstyrelsen, och exploateringsersättning enligt förslagen i denna tjänsteskrivelse.

I Centrala Nacka har den totala utbyggnadskostnaden uppskattats till cirka 2,3 miljarder kronor i kostnadsläge december 2016. Av detta utgör cirka 1,3 miljarder kronor kostnader för lokala åtgärder och drygt en miljard kronor kostnader för övergripande åtgärder.

I Sickla-Plania har den totala utbyggnadskostnaden uppskattats till cirka 640 miljoner kronor i kostnadsläge december 2016. Av detta utgör cirka 140 miljoner kronor kostnader för lokala åtgärder och cirka 500 miljoner kronor kostnader för övergripande åtgärder.

Föreslagna fördelningsgrunder

Enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) ska de åtgärder som en exploatör erlägger exploateringsersättning för, vara nödvändiga för genomförandet av den detaljplan som ger exploatören nya byggrätter. Vidare ska en exploatörs åtagande att finansiera åtgärderna stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Kostnaderna inom ett fördelningsområde ska fördelas skäligen och rättvist mellan exploatorer som erhåller nya byggrätter i samband med att detaljplaner antas inom fördelningsområdet. Kommunen är i detta avseende att likställa med andra exploatorer och ska därför bära den del av utbyggnadskostnaderna som föranleds av de byggrätter som medges på kommunala fastigheter.

I de fall en exploatör vidtar och bekostar de lokala åtgärderna inom detaljplanen, såsom till exempel utbyggnad av lokalgator, ska denne enbart erlägga exploateringsersättning för övergripande åtgärder. I de fall exploatören inte vidtar och bekostar de lokala åtgärderna inom detaljplanen ska exploatören erlägga exploateringsersättning för både lokala och övergripande åtgärder. Huruvida exploatören ska vidta och bekosta lokala åtgärder eller inte fastställs i genomförandeavtal för respektive projekt.

I de fall en exploatörs byggrätter inte angränsar till några anläggningar vars utbyggnad klassats som lokala åtgärder, utan enbart till anläggningar vars utbyggnad klassats som övergripande åtgärder, ska exploatören ändå erlägga exploateringsersättning för lokala åtgärder. Anledningen till detta är att exploatören då bedöms ha en större nytta av de övergripande åtgärderna. Till exempel bedöms en exploatör som får byggrätter som enbart angränsar till en genomfartsgata (övergripande åtgärd) ha större nytta av genomfartsgatan än en annan exploatör i samma fördelningsområde som får byggrätter som enbart angränsar till en lokalgata (lokal åtgärd) och som endast nyttjar genomfartsgatan som just en genomfartsgata. Exploatorer ska alltid erlägga exploateringsersättning för övergripande åtgärder.

I centrala Nacka har utbyggnadskostnaderna fördelats på cirka 1 200 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och i Sickla-Plania har utbyggnadskostnaderna fördelats på cirka 530 000



kvadratmeter BTA. Delar av dessa byggrätter ingår i projekt där avtal som slutgiltigt reglerar exploateringsersättning redan ingåtts. I dessa fall ska exploatören erlægga exploateringsersättning enligt ingångna avtal och inte enligt denna tjänsteskrivelse.

Nivåer på exploateringsersättning

Förslaget är att exploatörer ska erlægga exploateringsersättning enligt tabell 1 för alla nytillkomna byggrätter som medges i detaljplan som antas inom något av fördelningsområdena Centrala Nacka eller Sickla-Plania. Ersättningen ska baseras på antalet kvadratmeter BTA och ska normalt vara densamma oavsett markanvändning, det vill säga oavsett vad som ska byggas. För nytillkomna byggrätter för välfärdsverksamheter kan separata förhandlingar om exploateringsersättningens nivå komma att ske. Beloppen i de enskilda fallen fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar exploateringsersättning.

Tabell 1 – Exploateringsersättning från exploatörer i Centrala Nacka och Sickla-Plania

	Exploateringsersättning (kr/kvm BTA)		
	Lokala åtgärder	Övergripande åtgärder	Totalt
Centrala Nacka	1 100	900	2 000
Sickla-Plania	450	950	1 400

Förslag om hur ersättningen ska erläggas

Exploateringsersättningen föreslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 1. Indexjusteringen i bilaga 1 är särskilt anpassad för att följa den kostnadsutveckling som kommer att påverka de åtgärder som ska finansieras genom exploateringsersättning.

Exploatören ska normalt erlægga en preliminär exploateringsersättning till kommunen senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med den nya detaljplanen har genomförts ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen ske. Slutlig exploateringsersättning ska beräknas utifrån den högsta antal kvadratmeter BTA som exploatör i samband med bygglovsprövning givits tillåtelse att tillskapa inom detaljplanen. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättningen preliminärt och slutligt beräknats till ska utbetalas om det inte är uppenbart att byggrätten i bygglovsansökan understiger byggrätten som medges i detaljplanen.

Den slutliga exploateringsersättningen ska, oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till den nya detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att den nya detaljplanen vunnit laga kraft.



Enligt den självkostnadsprincip som normalt gäller för all kommunal verksamhet, får kommunen inte ta ut en högre avgift än vad som behövs för att täcka aktuell kostnad. Mot denna bakgrund ska den del av erhållen exploateringsersättning som överstiger kommunens utbyggnadskostnad inom ett fördelningsområde, återbetalas till exploatörerna inom samma fördelningsområde. Sådan återbetalning sker efter beslut av kommunstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att kommunens intäkter från exploateringsersättning i fördelningsområdena Centrala Nacka och Sickla-Plania uppskattas bli cirka 1,6 miljarder kronor, förutsatt att alla prognostiserade byggrätter tillskapas inom fördelningsområdena. Skulle förutsättningarna gällande prognostiserade byggrätter och utbyggnadskostnader ändras kan nivåerna på exploateringsersättningen komma att behöva justeras.

Den uppskattade intäkten bedöms täcka drygt hälften av kommunens utbyggnadskostnader för Centrala Nacka och Sickla-Plania. Resterande del av utbyggnadskostnaderna ska täckas genom intäkter från markförsäljningar då ungefär hälften av samtliga byggrätter inom områdena ligger på kommunala fastigheter. Således bedöms förslaget till beslut skapa förutsättningar för kommunen att dels fördela ut kommunens kommande utbyggnadskostnader på ett skäligt och rättvist sätt, dels balansera dem.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Bilaga 1 - Entreprenadindex

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Christina Gerremo
Tf. exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Gustaf Davidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka