



2019-05-27, REV 2019-06-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/803

Kommunstyrelsen

## Exploateringsersättning Orminge Centrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att exploateringsersättningen inom planprogramområdet Orminge centrum fastställs till 1700 kronor/kvadratmeter bruttoarea (BTA) för i detaljplan nyttillkommande byggrätt i enlighet med förutsättningar i tjänsteskrivelsen daterad den 27 maj 2019, (reviderad 25 juni 2019).

### Sammanfattning

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Orminge centrum medför kostnader som ska fördelas mellan de fastighetsägare som får nya byggrätter i samband med planläggning (exploatörer). Exploatörer som får nya byggrätter betalar sin del av utbyggnadskostnaderna genom att erlägga exploateringsersättning enligt den nivå som redovisas i tabell 1 i tjänsteskrivelsen.

Plan- och bygglagen klargör att åtgärderna som föranleder exploateringsersättningen ska vara nödvändiga för att den aktuella detaljplanen ska kunna genomföras och att en exploitörs åtagande att finansiera åtgärder ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Inom fördelningsområdet, som i det här fallet omfattar planprogrammets område Orminge centrum, bedöms samtliga fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter få lika stor nytta av åtgärderna per kvadratmeter bruttoarea (BTA) och ska därmed betala lika mycket i exploateringsersättning per kvadratmeter BTA.

Exploateringsersättningen föreslås fastställas till **1 700 kronor per kvadratmeter BTA** för genom detaljplaner nyttillkommande byggrätter inom planprogramområdet Orminge centrum. Den föreslagna nivån på ersättningen baseras på en uppskattning av kostnaderna för de åtgärder som markerats i figur 3 samt beskrivs i bilaga 1 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Orminge Centrum maj 2019. Ersättningen förlås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 2.

Förslaget till beslut innebär att kommunens intäkter från exploateringsersättning från tillkommande byggrätter på privatägd mark inom planprogramområdet Orminge Centrum

uppskattas bli cirka 150 miljoner kronor, förutsatt att alla prognostiserade byggrätter tillskapas inom fördelningsområdena. Byggrätterna inom planprogramområdet är fördelade ungefär lika mellan privat och kommunal mark. Skulle förutsättningarna gällande prognostiserade byggrätter ändras kan nivåerna på exploateringsersättningen komma att behöva justeras inför att slutlig exploateringsersättning beräknas. Exploateringsersättningen kan justeras ned gentemot exploatörerna efter att de faktiska utbyggnadskostnaderna fastställts, detta sker då genom en återbetalning av överskjutande belopp till respektive fastighetsägare. Exploateringsersättningen kan enbart sänkas om faktiska utbyggnadskostnader understiger preliminär kostnadskalkyl. Kommunen står risken för ökade kostnader utöver den exploateringsersättning som skrivs in i exploateringsavtalen.

Den uppskattade intäkten bedöms täcka cirka hälften av kommunens utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar inom Orminge centrum. Resterande del av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ska täckas genom intäkter från markförsäljningar med tillhörande exploateringar inom Orminge. Kommunens andel av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen. 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.

## Ärendet

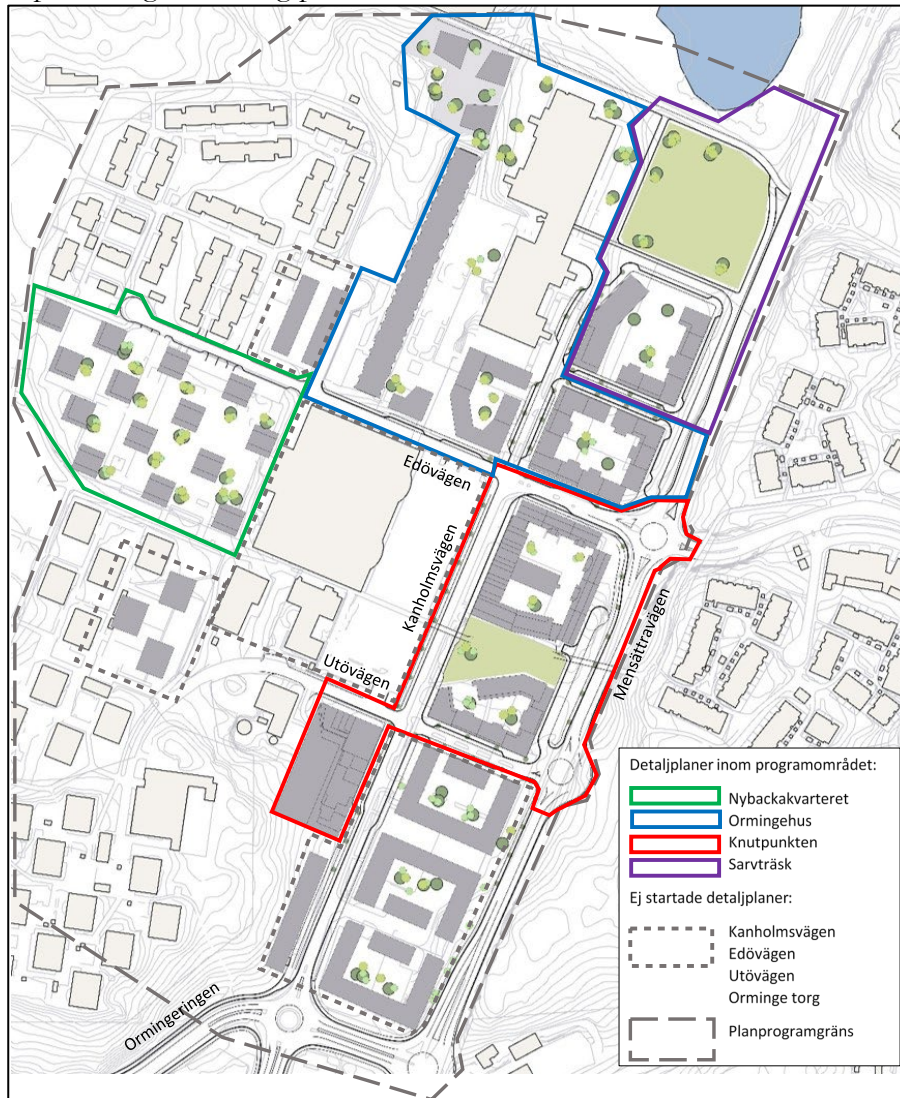
Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska Orminge centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med drygt 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter nya verksamhetslokaler.

För att förverkliga kommunens visioner inom området för planprogrammet behöver en ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genomföras. Av 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att ett exploateringsavtal får omfatta åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

Ersättningen som byggherrar och fastighetsägare (exploatörer) kan åläggas att betala för att finansiera sådana åtgärder benämns exploateringsersättning i Nacka kommuns *Program för Markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* (11 december 2017, §21 KFKS 2017/953). 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.

PBL klargör att åtgärderna som föranleder exploateringsersättningen ska vara nödvändiga för att den aktuella detaljplanen ska kunna genomföras och att en exploatörs åtagande att finansiera åtgärder ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Inom fördelningsområdet, som i det här fallet omfattar planprogrammets område Orminge centrum, bedöms samtliga fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter få

ungefär lika stor nytta av åtgärderna per kvm BTA och ska därmed betala lika mycket i exploateringsersättning per kvadratmeter BTA.



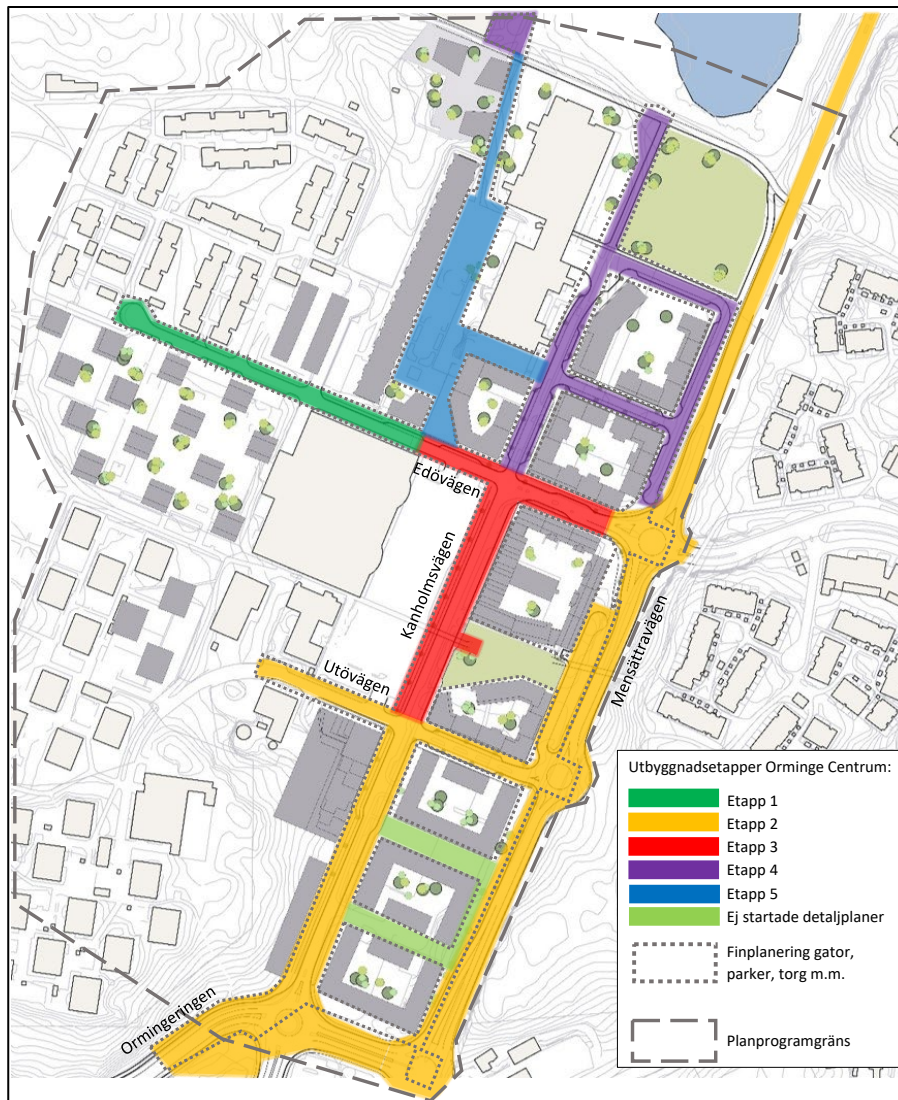
Figur 1 Planprogramområde Orminge centrum.

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge har antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 oktober 2016, § 179, med syfte att säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogrammet, samordna stadsbyggnads-, fastighets- och externa projekt, driva utredningar, som påverkar helheten samt följa, styra och regelbundet rapportera den övergripande ekonomin och tidplanen.

För att uppnå kostnadseffektivitet och tidsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum sker utbyggnaden samordnat inom hela planprogramområdet. Ett led i detta är att en totalentreprenad i utökad samverkan har upphandlats och tilldelningsbeslut fattades av kommunstyrelsen den 27 augusti 2018, § 251. Entreprenör är JM Entreprenad AB.

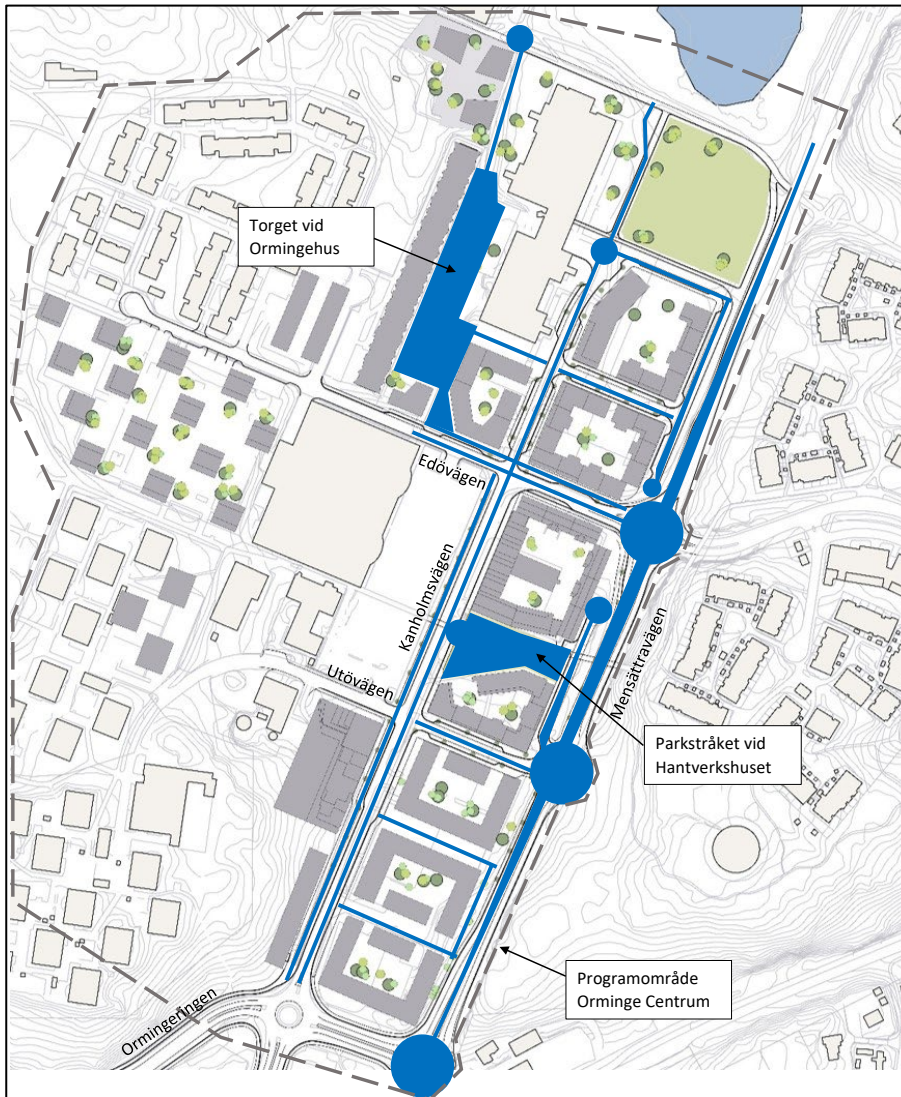
## Kostnadsunderlag

Utbyggnaden av allmänna anläggningar för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Orminge centrum, se figur 1, planeras byggas ut etappvis under en period av cirka 5 år. Utbyggnaden har hittills planerats i fem etapper inom centrumområdet, se figur 2.



Figur 2 Utbyggnad av allmänna anläggningar i Orminge centrum, Etapp 1-5

De åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen för Orminge Centrum har markerats i figur 3. Anläggningarnas omfattning beskrivs i Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Orminge Centrum, maj 2019, bilaga 1. Detaljprojektering av etapp 1 och etapp 2 är slutförd och utbyggnad av etapperna påbörjades hösten 2018 respektive början av 2019. Projektering av etapp 3 pågår under 2019 för att utbyggnad av etappen ska kunna påbörjas under 2020. Beslut om att genomföra åtgärderna i figur 2 har fattats för etapp 1 och etapp 2. Beslut om genomförande av etapp 3 föreslås fattas i september 2019. Förändringar av åtgärdernas antal och omfattning kan därför komma att ske.



Figur 3 Åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättning Orminge centrum.

De åtgärder som ska utföras och som ingår i beräkningsunderlag till exploateringsersättningen är:

- *Parker och torg*
  - *Parkstråket vid Hantverkshuset*
  - *Torget vid Ormingehus inklusive trappor*
  - *Finplanering ytskikt, möblering, belysning och planteringar av parker och torg*
- *Ledningsomläggningar för att säkerställa ombyggnation av gatunätet*
  - *Ej nyförläggning (taxefinansierade) samt omläggning p.g.a. kvarterbebyggelse*
- *Bussgata (Kanholmsvägen)*
- *Gång- och cykelvägar*
- *Gator (Mensättravägen, cirkulationsplatser, Kanholmsvägen, Edövägen, lokal- och anslutningsgator).*
- *Belysning bussgata, gång- och cykelvägar och gator*
- *Finplanering, ytskikt, möblering och planteringar av bussgata, gång- och cykelvägar och gator.*

Enligt 6 kap. 40 § PBL ska åtgärderna som föranleder exploateringsersättningen vara nödvändiga för att den aktuella detaljplanen ska kunna genomföras. För att var och en av de planerade detaljplanerna inom planprogrammet Orminge centrum ska kunna genomföras krävs att åtgärder vidtas såväl inom respektive detaljplanen som utanför. Exempel på åtgärd som sker utanför en detaljplan är breddning av Mensättravägen och cirkulationsplatser som förbättrar framkomlighet och tillgänglighet till Orminge centrum bostäder och verksamheter.

Kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen baseras till stor del på en förstudie för allmänna anläggningar som togs fram 2017-2018 efter beslut om startpromemoria. Ett vägledande gestaltungsprogram togs fram under våren 2018. Detaljprojektering och utbyggnad sker etappvis.

De fem etapperna (se figur 2) som allmänna anläggningar delats in i är i följande skede:

- Etapp 1 – utbyggnad klar, finplanering återstår (utförs i etapp 5)
- Etapp 2 - kalkyl utifrån bygghandling, gemensam budget klar, utbyggnad pågår
- Etapp 3 - projektering pågår, merparten av kalkyl utifrån förstudie
- Etapp 4 - kalkyl enbart utifrån förstudie
- Etapp 5 - kalkyl enbart utifrån förstudie.

Utbyggnadskostnaden baseras på följande delar:

1. Entreprenadkostnad inklusive entreprenadarvode.
2. Byggherrekostnad.
3. Reserv (bygger på gemensam risklista med entreprenör)
4. Ersättning för markintrång för allmänna anläggningar (baseras på två oberoende värderingar utförda i februari 2019).
5. Avdrag beviljat statsbidrag; Stadsmiljöavtalet 27,25 mkr.

Entreprenadkostnader innefattar bland annat kostnader för rövning och grovplanering markyta, rivning vägar, om- och nybyggnad av vägar, om- och nybyggnad av gång- och cykelvägar, parker, torg, finplanering (ytskikt, träd, cykelställ, bänkar m.m.), samt vatten-, spill- och dagvattenledningar (ej taxefinansierade). I kostnaden ingår även entreprenad- och etableringsomkostnader.

Byggherrekostnader avser bland annat projektering, myndighetskostnader, beställarens egna administrativa kostnader (projektledning, byggledning, besiktning, byggadministration) men även genomförandesamordningskostnader, marksaneringskostnader, m.m.

I Orminge centrum har den totala utbyggnadskostnaden för allmänna anläggningar som ligger till grund för exploateringsersättningen uppskattats till cirka 295 miljoner kronor i prisnivå november 2018, förutom etapp 1 och etapp 2 som har uppdaterade kalkyler i prisnivå april 2019.

## Föreslagna fördelningsgrunder

Enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kostnaderna inom ett fördelningsområde fördelas skäligt och rättvist mellan exploatörer som erhåller nya byggrätter i samband med att detaljplaner antas inom fördelningsområdet. Kommunen är i detta avseende att likställa med andra exploatörer och ska därför bära den del av utbyggnadskostnaderna som föranleds av de byggrätter som medges på kommunala fastigheter. Detaljplaneprogrammets geografiska utbredning i Orminge centrum utgör i det här fallet fördelningsområde enligt plan- och bygglagen. Inom fördelningsområdet bedöms samtliga fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter få lika stor nytta av åtgärderna per kvm bruttoarea (BTA) och ska därmed betala lika mycket i exploateringsersättning per kvadratmeter BTA.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Det innebär att alla ytor ovan mark ingår inklusive bland annat förrådsutrymmen, suterrängvåning, komplementbyggnader, miljöhus, tvättstugor samt handel eller centrumverksamhet i källarplan. Garage räknas inte in i de ytor som genererar exploateringsersättning.

I Orminge centrum har utbyggnadskostnaderna fördelats på cirka 174 000 kvadratmeter BTA. Bedömningen av byggrätt för detaljplaner som ej vunnit laga kraft utgår från preliminära siffror utifrån planhandlingar eller planprogram.

## Bedömd nivå på exploateringsersättning

Förslaget är att exploatörer ska erlägga exploateringsersättning enligt tabell 1 för alla nytillkomna byggrätter som medges i detaljplan som antas inom planprogramområdet för Orminge Centrum. Ersättningen ska baseras på antalet kvadratmeter BTA och ska vara densamma oavsett markanvändning. Beloppen i de enskilda fallen fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal. Ersättning är beräknad i prisnivå april 2019.

Tabell 1 – Exploateringsersättning från exploatörer i Orminge centrum (BTA = bruttoarea)

	Exploateringsersättning (kr/kvm BTA)		
	Preliminär kalkyl (kronor)	Preliminär byggrätt (kvadratmeter BTA)	Exploateringsersättning (kronor/kvm BTA)
Orminge centrum	295 000 000	174 000	1 700

## 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 erlägga 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 fem år efter det att den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Skulle ytterligare byggrätter tillkomma inom planprogramområdet inom dessa fem år ska exploateringsersättningen justeras så att även dessa ska erlägga ersättning för de allmänna anläggningarna.

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 från tillkommande byggrätter på privatägd mark inom planprogramområdet Orminge Centrum uppskattas bli cirka 150 miljoner kronor, förutsatt att alla prognostiserade byggrätter tillskapas inom fördelningsområdet. Byggrätterna inom området är fördelade ungefär lika mellan privat och kommunal mark. Skulle förutsättningarna gällande prognostiserade byggrätter ändras kan exploateringsersättningen komma att behöva justeras inför att slutlig exploateringsersättning beräknas. Exploateringsersättningen kan justeras ned gentemot exploatörerna efter att de faktiska utbyggnadskostnaderna fastställts, detta sker då genom en återbetalning av överskjutande belopp till respektive fastighetsägare.

Exploateringsersättningen kan enbart sänkas om faktiska utbyggnadskostnader understiger preliminär kostnads kalkyl. Kommunen står risken för ökade kostnader utöver den exploateringsersättning som skrivs in i exploateringsavtalen.

Den uppskattade intäkten bedöms täcka cirka hälften av kommunens utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar inom Orminge centrum. Resterande del av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ska täckas genom intäkter från markförsäljningar med tillhörande exploateringar inom Orminge. Kommunens andel av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen. 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 negativa konsekvenser för barn.





## **Bilaga**

Bilaga 1 – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Orminge Centrum, maj 2019.

Bilaga 2 – Entreprenadindex

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl  
Projektchef Orminge  
Exploateringsenheten Nacka