

§ 108

KFKS 2016/803

Exploateringsersättning Orminge Centrum

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att exploateringsersättningen inom planprogramområdet Orminge centrum fastställs till 1700 kronor/kvadratmeter bruttoarea (BTA) för i detaljplan nytillkommande byggrätt i enlighet med förutsättningar i tjänsteskrivelsen daterad den 23 maj 2019.




Ärendet

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 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 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 nytillkommande 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 föreslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 2.

Förslaget 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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 exploatering 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.

Handlingar i ärendet




Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 27 maj 2019

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

Bilaga 2 – Entreprenadindex

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--