

Kommunstyrelsen

Exploateringsersättning inom programområdet Ältas nya centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att exploateringsersättningen inom planprogramområdet Ältas nya centrum fastställs till 1 750 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) för i detaljplaner nyttillkommande byggrätter i enlighet med förutsättningar i tjänsteskrivelsen daterad den 18 februari 2020.

Sammanfattning

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Ältas nya centrum medför kostnader som ska fördelas mellan de fastighetsägare som får nya byggrätter i samband med planläggningen. Exploatörer som får nya byggrätter betalar sin del av utbyggnadskostnaderna genom att erlagga exploateringsersättning enligt den nivå som redovisas i tabell 1 i denna tjänsteskrivelse.

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 Ältas nya 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 **1 750 kronor per kvadratmeter BTA** för de genom detaljplaner nyttillkommande byggrätter inom planprogramområdet Ältas nya centrum. Den föreslagna nivån på ersättningen baseras på en uppskattning av kostnaderna för de åtgärder som beskrivs i bilaga 1, Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Ältas nya centrum 2019. Den totala utbyggnadskostnaden för hela



programområdet uppgår enligt framtagna prognosticerad kalkyl till 325 miljoner kronor fördelat på nya prognostiserade byggrätter för området uppgående till 183 000 BTA. Ersättningen förslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 2.

Förslaget till beslut innebär att kommunens intäkter från exploateringsersättning från tillkommande byggrätter på privatägd mark inom planprogramområdet Ältas nya 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 och/eller utbyggnadskostnader ändras kan nivåerna på exploateringsersättningen komma att behöva justeras inför tecknande av exploateringsavtal i kommande etapper inom programområdet. Föreslagen nivå för exploateringsersättningen föreslås gälla för stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter vars detaljplan förespås antas sommar/höst 2020.

Exploateringsersättningen ska 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 i stort 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 programområdet för Ältas nya centrum. Resterande del av utbyggnadskostnaderna för de allmänna anläggningarna ska täckas genom intäkter från kommunala markförsäljningar samt från de tomträttsavgifter som kommunen erhåller över tid i etapper där kommunen upplåter marken med tomträtt till en exploatör. Kommunens andel av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen vid markförsäljning samt i tomträttspriset vid upplåtelse med tomträtt. En exploatör köper således marken som en "all inclusive" där kommunen bygger ut alla allmänna anläggningar fram till tomtgräns.

Ärendet

Ett planprogram för Ältas nya centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska Ältas nya centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med 1 400–1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter nya verksamhets- och välfärdslokaler. (Nu har andelen bostäder ökat något till cirka 1 800–1 900).

För att förverkliga kommunens visioner inom området för planprogrammet behöver en ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar inom programområdet 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 markprogrammet, 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 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 Älta nya centrum, bedöms samtliga fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter få ungefär lika stor nytta av åtgärderna per kvadratmeter BTA och ska därmed betala lika mycket i exploateringsersättning per kvadratmeter BTA.



Figur 1 Planprogramområde Älta nya centrum.

Kostnadsunderlag

Utbyggnaden av allmänna anläggningar för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Älta nya centrum, se figur 1, planeras byggas ut etappvis under en period om cirka tio (10) år. Utbyggnaden har hittills planerats i tre etapper, se figur 2, som närmare beskrivs i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.



Figur 2 Utbyggnad av allmänna anläggningar i Älta nya centrum, Etapp A,B,C

Anläggningarna i figur 2 som är markerade i rosa, blått och gult är åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen för programområdet för nya Älta centrum. De rödmarkerade anläggningarna i bild i etapp B är kvartersgator som Wallenstam såsom byggherre själva planerar att bygga.

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

- *Parker och torg*
 - *Nytt parkstråk och torg i centrumkvarteren (Inom etapp B)*
 - *Park vid nuvarande Strandparksskolan (Etapp C)*
 - *Park bakom skivhusen (Etapp C)*
 - *Alla inkluderar finplanering ytskeikt, möblering, belysning och planteringar*
- *Ledningsomläggningar för att säkerställa ombyggnation av gatunätet*
 - *Ej nyförläggning (taxefinansierade) eller omläggning på grund av kvarterbebyggelse*
 - *Flytt av huvudvattenledning*
- *Ombyggnad av bussgata (Alm/Oxelvägen) för att skapa tryggt gång- och cykelstråk*
- *Ny och ombyggnad av lokalgator*
- *Ny trafiklösning och bussvändslinga vid trafikplats Ekstubben (Etapp C)*
- *Dagvattendamm för rening av dagvatten och som rekreationsyta för medborgare.*

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 Älta nya centrum ska kunna genomföras krävs att åtgärder vidtas såväl inom respektive detaljplan som utanför. Exempel på åtgärder som sker utanför en detaljplan är en ny trafiklösning såsom en cirkulationsplats vid trafikplats Ekstubben och en ny dagvattendamm nere vid Älta sjön. Båda anläggningarna är nödvändiga för utvecklingen av bostäder och verksamheter i området genom rening av dagvatten i dammen samt genom förbättrad framkomlighet och tillgänglighet i trafikplats Ekstubben.



Kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen baseras till stor del på en extern kalkyl som beställts av kommunen som baseras på underlag om alla planerade anläggningar. Kommunen har också själva tagit fram en kalkyl som bygger på referensvärden av tidigare byggda anläggningar i kommunens regi. Allteftersom etapperna byggs ut uppdateras kalkylen utifrån bättre underlag såsom projektering och anbudshandlingar, utöver faktiska utfall för respektive entreprenad. Till exploateringsavtal som tecknas för etapper längre fram kan nivån på exploateringsersättningen på grund av uppdaterade siffror i kalkylen behöva revideras.

Kalkylen har baserats på följande underlag för respektive etapp:

Etapp A:

kontraktshandlingar från upphandlad entreprenör innehållande ett budgetpris samt ett slutpris för en lokalgata.

Etapp B:

För etapp B är projekteringen ännu ej uppstartad. Kalkylunderlaget baseras här på framtagna förstudie för centrumkvarteren samt avstämningar med politiken om omfattning och önskade gaturum.

Etapp C:

För områdena inom etapp C finns ännu endast programhandlingen att utgå ifrån. För dessa anläggningar är det stor osäkerhet i kalkylunderlaget. Eftersom kostnaderna för vissa anläggningar blev väldigt höga och skulle leda till orimligt hög exploateringsersättning togs ett förslag fram där endast de nödvändigaste anläggningarna som kan komma att krävas för utvecklingen av etapp C med i kalkylunderlaget. En planerad flytt av Ältavägen skulle kosta mer än det tillför och togs därav i dialog med politiken bort från kalkylunderlaget.

Utbyggnadskostnaden för alla etapper baseras på följande delar:

1. Entreprenadkostnad inklusive entreprenadavvode.
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).

Entreprenadkostnader innefattar bland annat kostnader för röjning 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 etableringskostnader.

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

I programområdet för Älta nya centrum har den totala utbyggnadskostnaden för allmänna anläggningar som ligger till grund för exploateringsersättningen uppskattats till 325 miljoner kronor.

Föreslagna fördelningsgrunder

Enligt 6 kap. 40 § PBL 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 Ältas programområde utgör i det här fallet ett fördelningsområde enligt PBL. Inom fördelningsområdet bedöms samtliga fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter få lika stor nytta av åtgärderna per kvadratmeter BTA och ska därmed betala lika mycket i exploateringsersättning per kvadratmeter BTA.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 21054:2009. 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 Ältas programområde har utbyggnadskostnaderna fördelats på cirka 180 000 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 Ältas nya 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 Älta centrumområde (BTA = bruttoarea)

	Exploateringsersättning (kronor/kvadratmeter BTA)		
	Preliminär kalkyl (kronor)	Preliminär byggrätt (kvadratmeter BTA)	Exploateringsersättning (kronor/kvadratmeter BTA)
Ältas nya centrum	325 000 000	183 000	1 750

Förslag om hur ersättningen ska erläggas

Exploateringsersättningen föreslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt **bilaga 2**. Indexjusteringen i bilaga 2 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.

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 Älta centrum uppskattas bli cirka 150 miljoner kronor, förutsatt att alla prognostiserade byggrätter tillskapas inom fördelningsområdet. Av den totala prognostiserade utbyggnadskostnaden på 325 miljoner utgör drygt 20 miljoner kostnader för kvartersgator inom centrumetappen som Wallenstam själva avser att bygga ut. Därav kommer dessa kostnader att räknas av från den exploateringsersättning som Wallenstam åläggs att betala till kommunen.

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 kostnadskalkylen. Kommunen står i stort risken för ökade kostnader utöver den exploateringsersättning som skrivs in i exploateringsavtalen.

Den uppskattade intäkten från exploateringsersättningen bedöms täcka cirka hälften av kommunens utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar inom Älta centrumområde. Resterande del av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ska täckas genom



intäkter från markförsäljningar med tillhörande exploateringar samt från tomträttsavgälder inom programområdet för Älta nya centrum.

Kommunens andel av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar förutsätts höja värdet på den kommunala exploaterbara marken som avser att försäljas. Således återbetalas kostnaderna genom den värdestegring som den nya infrastrukturen skapar för marken som ska säljas (eller upplåtas med tomträtt).

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inte några negativa konsekvenser för barn. Beslutet är en förutsättning för att kunna omvandla Älta centrum till ett mer barnvänligt område med ökad trafiksäkerhet och ökad trygghet.

Bilaga

Bilaga 1 – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Älta programområde

Bilaga 2 – Entreprenadindex

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Helena Fältén
Projektchef Älta
Exploateringsenheten Nacka