



10 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 53

KFKS 2017/142

Exploateringsersättning inom programområdet Ältas nya centrum

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 nytillkommande byggrätter i enlighet med förutsättningar i tjänsteskrivelsen daterad den 18 februari 2020.



Ärendet

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 nytillkommande 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 framtagen 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



10 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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 tomträttsavgälder 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.

Handlingar i ärendet



Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 18 februari 2020

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

Bilaga 2 – Entreprenadindex

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

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