



Upplands Väsby
kommun

Styrdokument

Datum:
2021-01-28

Diarienummer:
KS/2021:65

Riktlinjer för exploateringsersättning

Kategori	Styrdokumentsuppgifter
Nivå	Kommungemensamt styrdokument
Antagen	Kommunfullmäktige den 19 april 2021 § 34
Reviderad	
Giltig till och med	Tillsvidare
Ansvarig ägare	Mark- och exploateringchef

Inledning

Upplands Väsby kommuns riktlinjer för exploateringsersättning är vägledande vid ingående av exploateringsavtal och markanvisningsavtal. Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter för uttagande av exploateringsersättning och gäller vid byggande för såväl bostadsändamål som övrig verksamhet. Kommunen förbehåller sig rätten att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl och om så krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

Vad är exploateringsersättning?

Upplands Väsby kommun växer. För att hantera de behov som följer med stadsutvecklingen krävs en parallell utbyggnad av allmänna anläggningar. Hur kostnaderna för dessa allmänna anläggningar kan fördelas mellan kommun och byggherrar regleras i huvudsak i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen, enligt vilken en byggherre kan åläggas att finansiera åtgärder som är *nödvändiga* för dennes detaljplans genomförande. Den ersättning som bedöms nödvändig benämns nedan *exploateringsersättning*.

I exploateringsersättningen ingår inte kostnader för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet inom anläggningens verksamhetsområde. Dessa kostnader tas ut i form av vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Däremot ingår kostnaden för va-anläggningar i de fall där detaljplanen är belägen utanför huvudmannens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I exploateringsersättningen ingår heller inte kostnader för framtagande av detaljplan. Dessa kostnader regleras i ett särskilt separat plankostnadsavtal.

Begreppsförklaring

Nedan följer en kort förklaring av de begrepp som används i dessa riktlinjer.

Exploateringsersättning. Den ersättning som byggherrar ska utge till kommunen för täckning av kommunens kostnader för utförande av de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av byggherrens detaljplan.

Fördelningsgrund. Fördelningsnyckel för fördelning av kostnader för kommunens lokala anläggningar och primäranläggningar och hur dessa kostnader fördelas mellan byggherrar i Upplands Väsby kommun.

Kostnadsunderlag. De sammanlagda kostnaderna för de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av detaljplaner i Upplands Väsby kommun.

Lokala anläggningar. De nödvändiga anläggningar som helt ska bekostas av byggherrarna inom respektive detaljplan.

Nödvändig. Avser det rekvisit i 6 kap. 40 § 1 stycket plan- och bygglagen enligt vilket en kommun kan ålägga byggherrar betalningsansvar för åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Primäranläggning. En anläggning som är nödvändig för ett större antal detaljplaner. Kostnaderna för dessa anläggningar ingår i exploateringsersättningen.

Rimlig. Avser det rekvisit i 6 kap. 40 § 3 stycket plan- och bygglagen enligt vilket en byggherres åtagande i exploateringsavtal ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Vilka åtgärder betalar byggherrar i Upplands Väsby kommun för?

De åtgärder som en byggherre åläggs att betala exploateringsersättning för ska enligt plan- och bygglagen vara nödvändiga för den aktuella detaljplanens genomförande. Vidare ska exploateringsersättningen stå i rimligt förhållande till byggherrens nytta av detaljplanen.

Inom Upplands Väsby kommun pågår och planeras ett stort antal projekt som kommer att genomföras på olika platser och under lång tid. I syfte att fördela de kostnader som följer av projekten har en fördelningsprincip beslutats som tillser att de projektnödvändiga kostnaderna fördelas enligt plan- och bygglagens regler. Kortfattat bygger modellen på att kostnader för allmänna platser fördelas mellan byggherrarna inom respektive detaljplan utifrån deras relativa andel byggrätt i bruttoarea (BTA). Dessa anläggningar benämns **lokala anläggningar**.

Undantag gäller för kostnader förknippade med **primäranläggningar**, vilka fördelas över en vidare krets än det enskilda planområdet. Det innebär att varje byggherre dels ska bekosta sin andel allmän plats inom planområdet, **lokala anläggningar**, och dels sin andel av **primäranläggningar** inom Upplands Väsby kommun. Det kan även förekomma anläggningar som tillgodoser behov som är gemensamma för ett begränsat antal detaljplaner, men som inte är av den övergripande karaktär som en primäranläggning. Kostnader för dessa anläggningar fördelas mellan byggherrarna i de detaljplaner som har behov av anläggningen enligt motsvarande principer som för lokala anläggningar.

Definition av primäranläggningar

Utbyggnaden av Upplands Väsby kommun kräver både kapacitetshöjning av befintlig teknisk infrastruktur likväl som etablering av ny. Kostnaderna för båda dessa åtgärder fördelas mellan byggherrarna utifrån en bedömning av det behov som följer med respektive detaljplan. I syfte att klargöra sambandet mellan respektive detaljplan och respektive anläggning delas de senare in i primäranläggningar och lokala anläggningar.

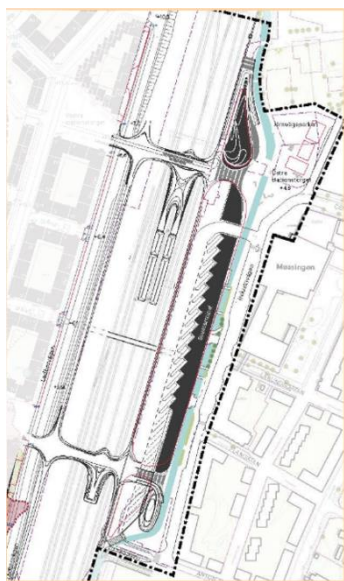
Primäranläggningar är de anläggningar som tillgodoser behov hos ett relativt stort antal detaljplaner. Behovet är närmast av generell karaktär för en större del av kommunen, snarare än lokalt betingad. Exempel på primäranläggningar är pendeltågsstationen och den angränsande bussterminalen. En förbättrad kommunikation till och från de centrala delarna är nödvändig för att kommunen ska kunna växa och därmed för tillkommande exploateringsprojekt. Respektive detaljplans placering i förhållande till anläggningen har betydelse i kostnadsfördelningen.

I kontrast till primäranläggningar står alltså de lokala anläggningarna. Kostnaderna för dessa fördelas i sin helhet inom respektive detaljplaneområde i proportion till byggrätterna.

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen ingår samtliga anläggningar som är nödvändiga för genomförande av detaljplaner i Upplands Väsby kommun. Placering och

utbredning av de primäranläggningar som av Upplands Väsby kommun bedöms vara nödvändiga redovisas i Figur 1. Anläggningarna och kostnaden beskrivs i Tabell 1. Kostnadsunderlaget kan komma att utökas över tid, i takt med att behovet av åtgärder klargörs. I detta skede uppskattas kommunens kostnader för primäranläggningarna uppgå till cirka en miljard kronor. Denna beräkning förutsätter att kommunens ansökan om stöd genom stadsmiljöavtal beviljas. Upplands Väsby kommun avser att låta byggherrar i kommunen bidra till att täcka del av kostnaderna. Bidrag ska erläggas från de projekt som tecknar exploateringsavtal/markanvisningsavtal från det att dessa riktlinjer antagits fram tills tio år efter att samtliga primäranläggningar har färdigställts, uppskattningsvis år 2035. Kommunen utgår ifrån att det tillskapas ungefär 400 bostäder per år med därtill kompletterande verksamheter. Byggrätterna fördelas inom de olika zonerna och enligt de olika fördelningsnycklarna nedan. Med detta underlag uppskattar Upplands Väsby kommun att få täckning för kostnader motsvarande cirka 200 miljoner kronor.



Figur 2. Primäranläggningar

Primäranläggningar	Anläggningskostnad
Stationsområdet: Omfattar resecentrum, bussterminal, servicefunktioner, pendeltågsstation, omstigningsfunktioner, broar över järnvägen och biljetthallar till järnvägsstationen	1 mdkr

Tabell 1. Primäranläggningar och uppskattade kostnader

Fördelningsgrunder för lokala anläggningar

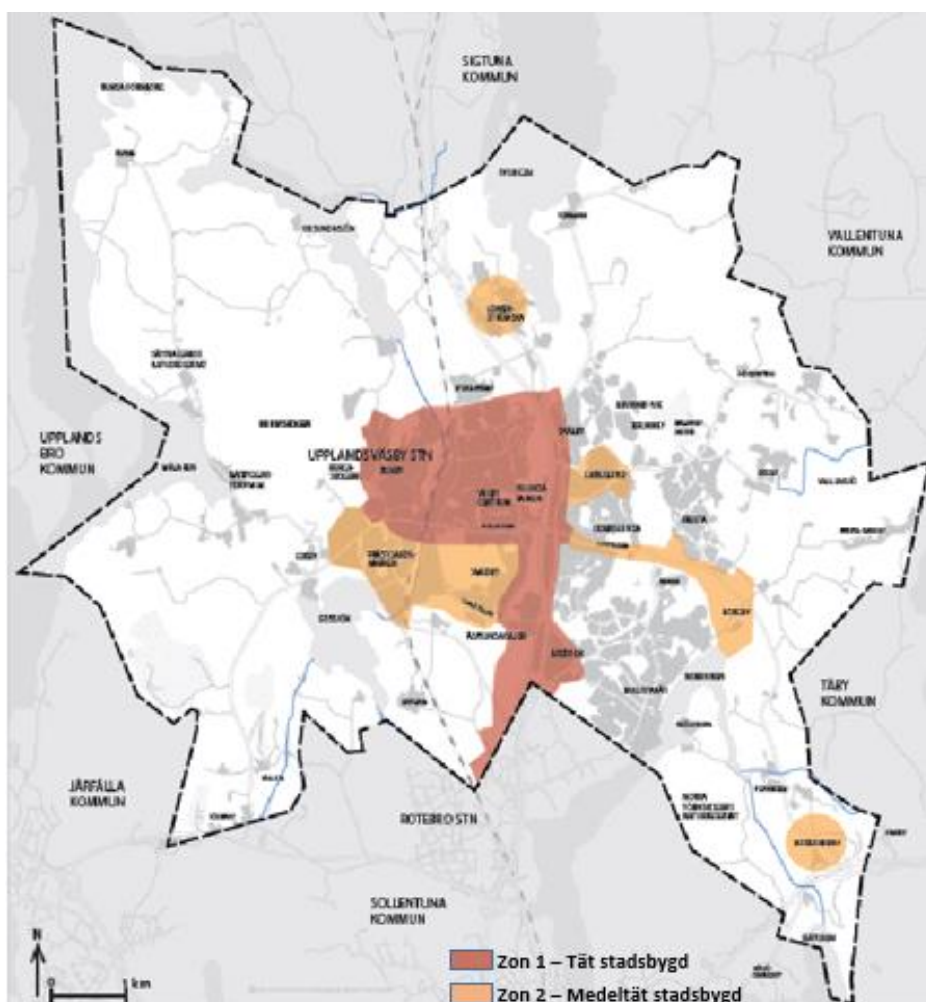
Enligt plan- och bygglagen kan exploateringsavtal omfatta sådana åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Vidare ska byggherrens kostnader stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Fördelningsprincipen nedan bygger på att byggherrarna svarar för nödvändiga kostnader vilka fördelas dem emellan utifrån tillkommande byggrätter. Varje byggherre svarar för samtliga kostnader som kommunen har för att förvärva och utföra allmän plats, lokala anläggningar, i enlighet med respektive detaljplan. Äger flera byggherrar kvartersmark inom planområdet ska kostnaderna fördelas dem emellan utifrån deras respektive andel av detaljplanens totala byggrätt (BTA) på kvartersmark. Kommunen bär motsvarande kostnadsansvar som byggherrarna i de detaljplaner där kommunen äger kvartersmark.

Fördelningsgrunder för primäranläggningar

Undantag från principen om lokala anläggningar ovan gäller de anläggningar som kommunen klassat som primäranläggningar. Fördelningsområdet för primäranläggningarna är indelade i tre zoner. *Zon 1* motsvarar tät stadsbygd så som den definieras i Upplands Väsby översiktsplan, *Väsby stad 2040*. *Zon 2* motsvarar definitionen av medeltät stadsbygd i samma dokument. Slutligen representerar *Zon 3* resterande delar av kommunen. Dessa zoner framgår av Figur 2 nedan. Inom respektive fördelningsområde ska kostnaden för primäranläggningarna fördelas mellan byggherrarna utifrån detaljplanens totala byggrätt (BTA) för dels bostäder och dels för övrig verksamhet.

Undantag gäller vidare i de fall byggherren själv, i enlighet med avtal med kommunen, vidtar åtgärder för att utföra lokal- eller primäranläggningar. Värdet av de åtgärder som byggherren utför ska avräknas från dennes betalningsansvar i relation till kommunen.

Avtal som slutligt reglerar storleken på exploateringsersättningen mellan kommunen och byggherren, och som har ingåtts före riktlinjernas antagande, påverkas inte.



Figur 3. Zon 1 och Zon 2

Fördelningsnyckel

Hur exploateringskostnaderna för primäranläggningar ska fördelas mellan olika byggherrar regleras genom följande fördelningsnycklar. Nycklarna tar hänsyn till vilken zon byggrätten är placerad i samt vad byggrätten avser.

För varje kvadratmeter byggrätt (BTA) för bostad och byggrätt (BTA) för annat ändamål än bostad ska byggherren erlägga exploateringsersättning enligt tabell nedan.

Zon samt typ av markanvändning	Ersättning (kr/kvm BTA)
Zon 1: Bostäder	500
Zon 1: Övrig verksamhet	250
Zon 2: Bostäder	250
Zon 2: Övrig verksamhet	125
Zon 3: Bostäder	100
Zon 3: Övrig verksamhet	50

Betalningstidpunkt

Byggherren ska erlägga exploateringsersättning till kommunen inom 30 dagar från det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Ersättningen ska baseras på det högsta antal kvadratmeter BTA enligt detaljplanen. Beloppet fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal.