



Datum
2021-10-11

Diarienummer
KS-2021/2406

Handläggare
Charlotta Thureson Giberg
08-535 313 89
charlotta.thureson-giberg@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Fördelning av exploateringsersättning vid exploateringsavtal och markanvisningar

| | |
|---|----------|
| Bakgrund | 2 |
| Byggherrens övergripande kostnadsansvar | 2 |
| Begreppsförklaring | 3 |
| Exploateringsersättning | 4 |
| Vilka anläggningar finansieras genom exploateringsersättningen | 5 |
| Övriga kostnader | 6 |
| Fördelningsgrund för kostnader som är gemensamma för flera byggherrar | 6 |
| Fördelningsområden för olika exploateringskostnader | 7 |
| Faktisk kostnad eller kalkylerad kostnad | 7 |
| Kostnadsnivåer | 7 |
| Betalningstidpunkt | 8 |
| Balanseringsregel..... | 8 |



Bakgrund

Den 2 mars 2017 genomfördes ändringar i plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Hur kostnaderna kan fördelas mellan kommun och byggherrar regleras i huvudsak i 6 kap. 40 § 1 st PBL, som var en av ändringarna vid nämnda tidpunkt. Genom nämnda lag kan en byggherre åläggas att finansiera åtgärder som är nödvändiga för dennes detaljplans genomförande. Mot bakgrund av den möjlighet som lagstiftningen ger har denna bilaga till kommunens riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar tagits fram med syfte att dels tydliggöra kommunens tolkning och arbetssätt vid uttag av exploateringsersättning och dels redovisa det på ett objektivt och förutsägbart sätt gentemot fastighetsägare och exploatörer som vill utveckla sitt fastighetsinnehav eller är intresserade av en markanvisning i kommunen.

Byggherrens övergripande kostnadsansvar

Huddinge kommun utvecklas och växer. Flera befintliga bostads- respektive verksamhetsområden står i begrepp att vidareutvecklas, samtidigt som nya områden etableras. Ett led i denna utveckling är utbyggnaden av Spårväg Syd.

Utvecklingen kräver både ny kommunalteknisk infrastruktur och kapacitetshöjningar i fråga om befintlig infrastruktur. De kostnader som detta medför avser kommunen att fördela på de byggherrar som har nytta av att åtgärderna vidtas. Fördelningen ska ske inom de ramar som följer av plan- och bygglagen (PBL).

Hur kostnaderna kan fördelas mellan kommun och byggherrar regleras i huvudsak i 6 kap. 40 § 1 st PBL, enligt vilken en byggherre kan åläggas att finansiera åtgärder som är *nödvändiga* för dennes detaljplans genomförande. Denna ersättning benämns i detta PM *exploateringsersättning*. Huddinge kommun avser att, så långt möjligt, ta ut exploateringsersättning så att full kostnadstäckning kan ske. Kostnadsansvaret regleras genom exploateringsavtal respektive mark- och genomförandeavtal.

Utöver exploateringsersättning kan kommunen, enligt 6 kap. 40 § 2 st, begära att byggherrarna ska utge *medfinansieringsersättning* motsvarande kommunens bidrag till stat eller landsting för utbyggnad av bland annat järnväg. Sådan medfinansieringsersättning får tas ut av byggherrar vars fastighet kan antas öka i värde till följd av den nya infrastrukturen. Kommunen avser att ta ut medfinansieringsersättning enligt fastställda principer till kommunens riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar¹. Kostnadsansvaret regleras genom exploateringsavtal respektive mark- och genomförandeavtal.

De kostnader som följer av kommunens arbete med att ta fram planprogram och detaljplaner bekostas av respektive byggherren i form av en särskild plankostnad. Kostnadsansvaret regleras genom plankostnadsavtal.

Inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster svarar Stockholm Vatten AB för anslutning av ny bebyggelse. Kostnader för Stockholm Vattens tjänster debiteras enligt särskild taxa. Flyttkostnader för ledningar regleras i avtal mellan

¹ Se vidare Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar.



kommunen/Stockholm Vatten AB och exploatören beroende på ledningarnas lokalisering i allmän platsmark eller kvartersmark.

Begreppsförklaring

Nedan följer en kort förklaring av de begrepp som används i detta PM.

Allmänna anläggningar. Avser allmänna anläggningar som är avsedda för ett gemensamt behov. Anläggningarna delas in i områdesspecifika, primära och sekundära anläggningar, se närmare beskrivning nedan.

Exploateringsavtal. Avtal mellan kommunen och en byggherre som reglerar genomförandet av en detaljplan, blanda annat byggherrens ansvar för exploateringskostnaderna.

Exploateringsersättning. Den ersättning som byggherren ska utge till kommunen, för täckning av kommunens kostnader, för utförande av de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av byggherrens detaljplan. Exploateringsersättningen omfattar bland annat kostnaden för områdesspecifika anläggningar, primära anläggningar och sekundära anläggningar.

Fördelningsgrund. Anger hur kostnader för områdesspecifika anläggningar samt övergripande primära och sekundära anläggningar ska fördelas mellan två eller flera byggherrar.

Genomförande PM. En promemoria som redovisar anläggningar, kostnadsnivåer och fördelningsprinciper för fördelningsområdet.

Intentionsavtal. Avtal som ingås mellan kommunen och byggherren och/eller fastighetsägare i tidigt skede i syfte att fånga de intentioner som senare ska regleras i detalj i ett exploateringsavtal.

Kostnadsunderlag. De sammanlagda kostnaderna för de åtgärder som är nödvändiga för genomförande av en detaljplan.

Områdesspecifika anläggningar. De anläggningar inom en detaljplan som ska bekostas av byggherrarna inom detaljplanen. Kostnaderna för dessa ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

Planprogram. Utredning till grund för hur detaljplanläggning ska ske inom ett område i kommunen.

Medfinansieringsersättning. Ersättning till kommunen i syfte att täcka kommunens kostnader för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller landsting/region ansvarar för.



Nödvändig. Avser det rekvisit i 6:40 1 st PBL enligt vilket en kommun kan ålägga byggherrar ansvar att utföra eller bekosta åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Plankostnadsavtal. Reglerar byggherrens kostnadsansvar i relation till kommunen för arbete med detaljplan eller planprogram.

Rimlig. Avser det rekvisit i 6:40 3 st PBL enligt vilket en byggherres åtagande i exploateringsavtal ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Primär anläggning. En anläggning som är nödvändig för flera fastigheter, belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde, en utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Primära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnaderna för dessa ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

Sekundär anläggning. En anläggning som är nödvändig för flera fastigheter, belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Sekundära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnaderna för dessa ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

Utvecklingsplan. Utvecklingsplanerna är kommunalstrategiska dokument med syfte att ge kommunen en övergripande ram att utgå från vid utveckling av ett större område. Genom utvecklingsplanerna får kommunen ramar för planering och investeringar i fråga om bland annat infrastruktur, grönstruktur och service. Utvecklingsplanerna utgör underlag för dialog i fråga om utvecklingsområdets innehåll och form.

Övergripande anläggningar. Avser primära och sekundära anläggningar enligt definition ovan.

Exploateringsersättning

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

Inom Huddinge kommun pågår och planeras ett stort antal projekt, vilka kommer att genomföras på olika platser och under lång tid. I syfte att fördela de kostnader som följer av projekten på ett objektivet och förutsägbart sätt har kommunen beslutat om en grundläggande fördelningsprincip. Den beskrivs nedan.

Kortfattat utgår fördelningsprincipen från att kostnader för allmänna platser i huvudsak ska fördelas mellan byggherrarna inom respektive detaljplan utifrån deras relativa andel av detaljplanens byggrätter (BTA), men andra sätt att fördela kostnaden kan också bli aktuella till exempel fördelning utifrån markareal. Undantag gäller för



kostnader förknippade med primära och sekundära anläggningar, vilka fördelas över en vidare krets än det enskilda planområdet. Här kan även andra fördelningsprinciper än andel BTA vara aktuellt utifrån att det kan vara osäkert i ett tidigt skede eller då en detaljplan – givet läge och markanvändning – har ett begränsat behov av en sekundär eller primär anläggning, relativt övriga detaljplaner inom fördelningsområdet.

Det innebär att varje byggherre dels ska bekosta sin andel allmän plats inom planområdet (i kommunen benämnda *områdesspecifika anläggningar*) och dels sin andel av övergripande primära och sekundära anläggningar inom kommunen.

Vilka anläggningar finansieras genom exploateringsersättningen

Utvecklingen av Huddinge kommun föranleder att kapaciteten i viss befintlig kommunal teknisk infrastruktur måste höjas samtidigt som ny kommunal teknisk infrastruktur måste utföras. Kostnaderna för dessa åtgärder fördelas, i den mån det är tillåtet enligt PBL, mellan byggherrarna utifrån det behov av anläggningen som följer av respektive detaljplan. I syfte att fördela kostnaderna på ett objektivt och förutsägbart sätt mellan olika byggherrar delas de kostnadsdrivande anläggningarna in i primära, sekundära och områdesspecifika anläggningar.

Primära anläggningar

Primära anläggningar är de anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde, en utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Primära anläggningar tillgodoser behov som delas av samtliga byggherrar inom planprogramsområdet eller motsvarande geografiskt område. De primära anläggningarna står således i den bemärkelsen i kontrast till de områdesspecifika anläggningarna, som snarare tillgodoser en enskild detaljplans behov. Exempel på primära anläggningar är huvudgator, parker och trafikplatser.

Primära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnader för primära anläggningar ingår i exploateringsersättningen.

I ett dokument benämnt Genomförande-PM övergripande allmänna anläggningar för respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande övergripande primära anläggningarna. Uppräkningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att kostnadsunderlaget kan justeras över tid.

I ett dokument benämnt Genomförande-PM övergripande allmänna anläggningar inom respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande kostnadsuppskattningarna för de övergripande primära anläggningarna. Kostnadsuppskattningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att kostnadsposterna kan justeras över tid.

Sekundära anläggningar

Sekundära anläggningar är de anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter,



belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller inom ett visst angivet område. Sekundära anläggningar tillgodoser behov som delas av samtliga byggherrar inom hela utvecklingsplaneområdet. De sekundära anläggningarna står således i den bemärkelsen i kontrast till de områdesspecifika anläggningarna, som snarare tillgodoser en enskild detaljplans behov. Exempel på sekundära anläggningar är trafikplatser, bro eller port över eller under väg/järnväg och kommunala ansvar för anläggningar vid bytespunkter för kollektivtrafik.

Sekundära anläggningar förekommer både inom och utom detaljplanelagd mark. Kostnaderna för sekundära anläggningar ingår i exploateringsersättningen och fördelas mellan byggherrarna.

I PM Genomförande övergripande anläggningar inom respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande sekundära anläggningarna. Uppräkningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att underlaget kan komma att behöva justeras över tid.

I PM Genomförande övergripande anläggningar inom respektive aktuellt område redovisas de vid varje tidpunkt gällande kostnadsuppskattningarna för de sekundära anläggningarna. Kostnadsuppskattningen kan komma att förändras – öka såväl som minska – i takt med att förutsättningarna för respektive exploatering konkretiseras. Det innebär i sin tur att kostnadsposterna kan komma att behöva justeras över tid.

Områdesspecifika anläggningar

I kontrast till primära och sekundära anläggningar står alltså de områdesspecifika anläggningarna. Kostnaderna för dessa fördelas i sin helhet inom respektive detaljplaneområde.

Kostnaderna för områdesspecifika anläggningar ingår i exploateringsersättningen.

Övriga kostnader

Utöver kostnaderna för att projektera och utföra respektive anläggning tillkommer kostnader för bland annat nödvändiga utredningar, eventuella marföroreningar respektive skydds- och säkerhetsåtgärder, administration och avtalshantering.

Fördelningsgrund för kostnader som är gemensamma för flera byggherrar
Ansaret för att erlægga exploateringsersättning till kommunen fördelas normalt mellan byggherrarna inom respektive detaljplan utifrån deras respektive andel av detaljplanens totala byggrätt (BTA).

I fråga om primära och sekundära anläggningar gäller samma princip, men fördelningen sker utifrån byggrätten i hela det aktuella fördelningsområdet.

Byggrätterna viktas vid kostnadsfördelningen utifrån sitt detaljplanelagda ändamål. Syftet med differentieringen är att varje byggherre ska bära en andel av de totala kostnaderna som står i proportion till byggherrens plans behov av den kostnadsdrivande



anläggningen. Det kan innebära att byggrätter för bostäder åsätts ett högre kostnadsansvar relativt byggrätter för verksamheter och skola.

I fråga om primära och sekundära anläggningar kan behovet viktas mellan detaljplanerna. Kan det exempelvis konstateras att en detaljplan – givet läge och markanvändning – har ett begränsat behov av en sekundär eller primär anläggning, relativt övriga detaljplaner inom utvecklingsplanen eller fördelningsområdet, kan byggherrar inom den detaljplanen åsättas ett lägre kostnadsansvar.

Om byggherren själv, i enlighet med avtal med kommunen, vidtar åtgärder för att utföra områdesspecifika, primära eller sekundära anläggningar ska värdet av de åtgärder som byggherren utför avräknas från dennes betalningsansvar i relation till kommunen.

Fördelningsområden för olika exploateringskostnader

För de områden som kostnader för primära respektive sekundära anläggningarna ska fördelas sammanställs ett Genomförande PM. PM:et redovisar anläggningar, kostnadsnivåer och fördelningsprinciper för respektive område. Fördelningsområdet överensstämmer med avgränsningen av det aktuella området.

Faktisk kostnad eller kalkylerad kostnad

För de *områdesspecifika anläggningarna* debiterar Huddinge kommun byggherren den faktiska kostnaden. Att så sker garanteras genom att byggherren erlägger en grundkostnad till kommunen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del av kostnaden erläggs först efter att anläggningarna har färdigställts och de faktiska kostnaderna således är kända. I större stadsutvecklingsprojekt kan en särskild betalningsplan upprättas.

För *primära och sekundära anläggningar* debiterar Huddinge kommun byggherren den faktiska kostnaden i fråga om anläggningar som redan har utförts och där kostnaden således är känd. Denna kostnad kan tas ut om anläggningen har byggts ut genom etappvis utbyggnad där aktuellt detaljplaneområde ingår. I fråga om primära och sekundära anläggningar som ännu inte har utförts ska byggherren erlägga sin andel av den vid avtalstillfället beräknade kostnaden, det vill säga utifrån en schablon eller kalkyl. Att en annan princip används i fråga om framtida övergripande anläggningar i relation till områdesspecifika anläggningar är att tidsperioden under vilken anläggningarna utförs ofta är lång varvid kostnaderna inte är kända vid tidpunkten för avtalets tecknande.

Slutlig kostnad bestäms, i de delar som det inte bygger på faktisk kostnad, utifrån de fakta som finns vid ingående av respektive exploateringsavtal. I samband med detta kan de uppskattade kostnaderna komma att knytas till index för löpande uppräkningsindex.

Kostnadsnivåer

Kostnadsnivåerna för de primära och sekundära anläggningarna för de olika exploateringsområdena framgår av respektive Genomförande PM.



Betalningstidpunkt

Byggherren ska erlägga en del av exploateringsersättningen för de områdesspecifika anläggningarna till kommunen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del ska erläggas efter godkänd slutbesiktning av respektive anläggning eller enligt särskild betalningsplan. I båda fallen ska ersättningen vara kommunen till handa senast 30 dagar efter den angivna händelsen. Hur stor del av exploateringsersättningen som erläggs vid planens antagande respektive senare bestäms i exploateringsavtalet.

Byggherren ska erlägga de delar av exploateringsersättningen som avser primära och sekundära anläggningar till kommunen – utifrån faktisk kostnad eller beräknad kostnad – i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Beloppet ska vara kommunen till handa senast 30 dagar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Balanseringsregel

Det kan förekomma enskilda fall där de kostnader som kommunen har rätt att ta ut av en byggherre med stöd av PBL överstiger den vinst som byggherren gör genom exploateringen. I dessa undantagsfall kan det finnas anledning att på objektiva grunder göra avsteg från principen om full kostnadstäckning. Möjligheterna till avsteg bedöms av kommunen.