

Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning

Styrdokument



Diarie-/dokumentnummer: KS2019/0931
Beslut: KF § 210/2019
Beredande politiskt organ: Samhällsbyggnadsutskottet
Ersätter tidigare beslut: KF § 140/2018
Giltighetstid: Tillsvdare
Dokumentansvarig: Mark och exploatering
Senast uppdaterad av: Daniel Markänger

KUNGÄLVS
KOMMUN



Innehåll

1. Generellt	3
1.1. Inledning	3
1.2. Bakgrund och syfte	3
1.3. Vem gör vad inom Kungälv kommun?	3
1.4. Uppföljning och revidering av riktlinjerna	3
1.5. Avsteg från riktlinjer	4
2. Värderingsprinciper vid markanvisningar	4
2.1. Prissättning vid försäljning av kommunal mark	4
3. Riktlinjer för markanvisning	4
3.1. Vad är en markanvisning?	4
3.2. Mål	4
3.3. Hur går en markanvisning till?	5
3.3.1. Anbudsförfarande	5
3.3.2. Markanvisningstävling	5
3.3.3. Direktanvisning	5
3.3.4. Försäljning via tomtkö	5
3.4. Ansökan och handläggning	6
3.4.1. Ansökan om markanvisning	6
3.4.2. Hantering av inkomna förslag och intresseanmälningar	6
3.5. Villkor för markanvisning och val av exploatör	6
3.6. Markanvisningsavtalets innehåll	7
3.7. Marköverlåtelseavtal	8
4. Riktlinjer för exploateringsavtal	8
4.1. Mål	8
4.2. Vad är ett exploateringsavtal?	8
4.3. Handläggning	8
4.3.1. När tecknas exploateringsavtal?	8
4.3.2. Vad regleras i exploateringsavtal?	8
5. Medfinansieringsersättning	10
1. Inledning	11
2. Möjligheter till medfinansieringsersättning	11
3. Influensområden	11
4. Värdeområden	12
5. Ersättningsnivåer	12
6. Beräkning av medfinansieringsersättning	12
7. Betalningstidpunkt	13
8. Ändrade förutsättningar	13



1. Generellt

1.1. Inledning

Med anledning av den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari år 2015, har kommunfullmäktige beslutat om riktlinjer för markanvisning samt riktlinjer för exploateringsavtal.

- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
- Plan och bygglagen (2010:900) - Exploateringsavtal behandlas i 1:4, 6:39-6:42 PBL

1.2. Bakgrund och syfte

Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningarna och krav som kommunen ställer på byggherrar som vill exploatera mark och syftar till att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisningar av kommunal mark och exploateringsavtal vid utveckling av annans mark.

Utöver den nya lagstiftningen gäller även annan lagstiftning vid prissättning och försäljning av kommunal mark, bland annat följande:

- Kommunallagen (2017:725) likställighetsprincipen 2:3 KL, kommunen ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat, enligt 2:8 KL är det förbjudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det, enligt 8:1 KL ska kommunen ha god ekonomisk hushållning.
- Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler och förordning (2016:605) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Försäljningen ska föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller priset baseras på en oberoende expertvärdering som genomförs innan försäljningen. I annat fall måste försäljningen anmälas i förväg till EU-kommissionen, som har att bedöma stödets förenlighet med den inre marknaden.

1.3. Vem gör vad inom Kungälv kommun?

I Kungälv kommun beslutar kommunstyrelsen om ett markområde skall gå ut för markanvisning samt vilket förfarande som ska tillämpas. Det sker vanligen i samband med beslut att påbörja planläggning av ett område. Upprättade markanvisningsavtal ska godkännas av kommunstyrelsen.

Vem som beslutar om marköverlåtelseavtal följer av kommunstyrelsens delegeringsordning och reglemente för kommunstyrelsen. Beslutanderätten ligger alltid kvar hos kommunfullmäktige om det avser ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Exploateringsavtal och övriga typer av avtal för genomförande av detaljplan som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt får antas av kommunstyrelsen enligt nuvarande reglemente för kommunstyrelsen (KS2018/0127). Om exploateringsavtalet är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt är det kommunfullmäktige som beslutar om antagande.

1.4. Uppföljning och revidering av riktlinjerna

I samband med att avtal tecknas ansvarar förvaltningen för att riktlinjerna följs. Förvaltningen ansvarar vidare för uppföljning och eventuell revidering av riktlinjerna, men det är kommunfullmäktige som beslutar om eventuell revidering av riktlinjerna.

1.5. Avsteg från riktlinjer

Kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige som har ansvar att ingå avtal enligt dessa riktlinjer får i enskilda fall, när det finns särskilda skäl eller krävs för att ändamålsenligt genomföra en detaljplan, frångå riktlinjerna.

2. Värderingsprinciper vid markanvisningar

2.1. Prissättning vid försäljning av kommunal mark

Kommunallagen ställer krav på god ekonomisk hushållning med kommunens resurser och tillåter inte stöd till enskild näringsidkare, utom då synnerliga skäl föreligger för kommunens del. Det innebär att en överlåtelse av mark under marknadspris därför som huvudregel är otillåtet. Det är vidare även att betrakta som ett olagligt statsstöd enligt Europeiska unionens statsstödsregler. Kommunen ska därför alltid vid försäljning av kommunal mark säkerställa att marken säljs till marknadspris.

Försäljning av fastigheter ska antingen föregås av ett öppet anbudsförfarande, där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs, eller att priset baseras på en värdering av oberoende auktoriserad värderingsman som genomförs innan försäljningen. Om det finns nyligen sålda jämförelseobjekt som kan säkerställa att priset är marknadsmässigt behövs inte en värdering göras. Anbud ska öppnas samtidigt och så snart som möjligt efter anbudstidens utgång vid ett slutet möte där minst två personer som utsetts av kommunen ska delta. Anbud ska föras upp i en förteckning, som ska bestyrkas av dem som deltar i mötet.

Kommunen tar som huvudregel betalt för byggrättens totala BTA ovan mark enligt gällande detaljplan, exklusive friliggande komplementbyggnader t.ex. cykelförvaring, förråd, tvättstuga. Om beviljat bygglov överskrider den totala BTA ovan mark som detaljplanen tillåter ska exploatören även betala för överskjutande areal. Om byggrättspriset inte är bestämt när markanvisningsavtalet tecknas, skall avtalet i stället beskriva hur byggrätten värderas i ett senare skede.

3. Riktlinjer för markanvisning

3.1. Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under vanligtvis två år och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Om markanvisning sker i ett tidigt skede kan det innebära att exploatören är delaktig och har en aktiv roll i framtagande av detaljplan, utredningsarbete och framställande av projektets ramar. Om markanvisning i stället sker efter detaljplanen vunnit laga kraft innebär det att merparten av förutsättningarna är klarlagda och exploatören har begränsad möjlighet att påverka.

3.2. Mål

- Tydliggöra hur kommunens markanvisningar hanteras.
- Markanvisningar ska främja konkurrens och mångfald.
- Markanvisningsprocessen ska vara förutsägbar och transparent.
- Markanvisningen ska bidra till kommunfullmäktiges strategiska mål och resultatmål.

3.3. Hur går en markanvisning till?

Kungälv kommun använder sig av olika metoder vid markanvisning av kommunal mark; anbudsförfarande, tävlingsförfarande och direktanvisning. Därutöver sker förmedling av planlagda enskilda villatomter avsedda för privatpersoner via kommunens tomtkö. Vilken typ av metod som används beror bland annat på platsens målbild och förutsättningar, om det finns lagakraftvunnen detaljplan samt om området tidigare erbjudits för exploatering.

Kommunen kan i samband med markanvisning även välja att upplåta mark med tomträtt i stället för överlåtelse med äganderätt. Det sker t.ex. i situationer när kommunen vill behålla rådigheten över bostädernas upplåtelseform.

3.3.1. Anbudsförfarande

Kommunen definierar ett markområde samt ett antal villkor och kriterier som byggherrar får lämna in anbud på. Inkomna anbud kontrolleras så att ställda krav och kriterier är uppfyllda. Anbudsgivaren som uppfyller ställda krav och kriterier samt lämnar det högsta anbudspriset tilldelas marken under förutsättning att kommunen godtar anbudspriset.

3.3.2. Markanvisningstävling

Detta förfarande används för områden där gestaltning eller andra förhållanden är särskilt betydelsefulla. Vid ett tävlingsförfarande definierar kommunen ett markområde med ett antal villkor och kriterier som byggherrar får lämna in förslag på hur de vill bebygga. Villkoren och kriterierna vid markanvisning varierar utifrån kommunens inriktning för området samt i vilket skede i detaljplaneprocessen som markanvisningen initieras. Villkoren kan t.ex. vara våningshöjd, utformning, upplåtelseform och pris. I kommunens material framgår det tydligt vad som gäller för markanvisningen.

Kommunen har möjlighet att ställa krav på hur omfattande och genomarbetade byggherrarnas förslag ska vara, i form av referensobjekt, enklare skisser, arkitekturritningar, utredningar etc.

Markpriset är inte alltid viktigast, t.ex. kan utformning, miljö, innovativa lösningar m.m. för att skapa ett långsiktigt hållbart och attraktivt resultat vara avgörande vid tilldelning av marken.

Där andra aspekter än priset är avgörande kan villkoren innehålla ett acceptpris. Acceptpriset innebär att markanvisningen sker till ett fast pris. För att säkerställa att acceptpriset är marknadsmässigt ska det grundas på en värdering från oberoende auktoriserad värderingsman eller på nyligen sålda jämförelseobjekt.

3.3.3. Direktanvisning

Direktanvisning innebär att marken tilldelas en exploatör utan konkurrens, till skillnad från övriga metoder som alltid sker i konkurrens med andra aktörer. Förfarandet kan användas om det föreligger särskilda skäl t.ex. avsiktsförklaring, att kommunen önskar pröva ett speciellt koncept eller om en exploatör presenterar unika idéer.

Direktanvisning kan också ges i det fall kommunen redan genomfört ett anbudsförfarande eller en markanvisningstävling utan acceptabla anbud. Vid en direktanvisning värderas marken alltid av en oberoende auktoriserad värderingsman om det inte finns nyligen sålda jämförelseobjekt som kan säkerställa att priset är marknadsmässigt.

3.3.4. Försäljning via tomtkö

Kommunens planlagda enskilda villatomter avsedda för privatpersoner förmedlas via kommunens tomtkö. Innan fastigheterna läggs ut till försäljning värderas marken alltid av en oberoende auktoriserad

värderingsman om det inte finns nyligen sålda jämförelseobjekt som kan säkerställa att priset är marknadsmässigt.

3.4. Ansökan och handläggning

3.4.1. Ansökan om markanvisning

För att få information inför kommunens kommande markanvisningar kan en exploatör anmäla sig till intressentregistret, [länk](#). Ett elektroniskt brev skickas till samtliga registrerade e-postadresser i intressentregistret i samband med nya anbudsförfaranden eller markanvisningstävlingar.

All aktuell information om markanvisningen publiceras på kommunens hemsida, [länk](#). Annonsering kan även ske i t.ex. orts-och branschtidningar. Efter avslutad markanvisning finns information på kommunens hemsida om vilka byggherrar som valts.

En exploatör har möjlighet att skriftligen ansöka om direktanvisning för ett specifikt markområde. Ansökan görs via formulär på kommunens hemsida, [länk](#). En förutsättning för att en ansökan om direktanvisning skall behandlas är att det bifogas en idébeskrivning (t.ex. beskrivning av karaktär, storlek, upplåtelseform, utformning på bebyggelse, tidsperspektiv), skisser över det man vill uppföra samt en motivering till direktanvisningen.

3.4.2. Hantering av inkomna förslag och intresseanmälningar

Efter att anbud eller tävlingsbidrag lämnats för markanvisning får exploatören besked enligt den tidplan som angetts i anbuds- eller tävlingsmaterialet. När anbudet öppnats enligt punkt 2.1 går de vidare till kommunens projektgrupp som utvärderar och utser den exploatör som går vidare i markanvisningsprocessen och därmed får förhandla med kommunen om upprättande av markanvisningsavtal.

Vid en förfrågan om direktanvisning som initieras av en exploatör är handläggningstiden individuell utifrån det avsedda geografiska områdets prioritet i förhållande till kommunens övriga projekt. Om förfrågan om direktanvisning inkommer tillsammans med ansökan om planbesked, besvaras båda frågorna parallellt.

All dokumentation hanteras i enlighet med kommunens dokumenthanteringsplan.

3.5. Villkor för markanvisning och val av exploatör

Kommunen presenterar vid varje enskild markanvisning bedömningsgrunder för det specifika området. Bedömningsgrunderna kan vara inriktade på särskilda fokusområden t.ex. pris, val av upplåtelseform, gestaltning och utformning, innovationsstyrka, kvalitetstänkande, tidplan och miljöprofil.

Vid en markanvisning tar kommunen hänsyn till exploatörens ekonomiska stabilitet, förmåga att i samarbete med kommunen genomföra projektet, eventuellt tidigare samarbete med kommunen, referensprojekt samt kommunens tidigare fördelning av markanvisningar för att uppnå konkurrens. Exploatören förväntas tillsätta en organisation för projektets utveckling och genomförande.

Kungälv kommun ställer inga särkrav utöver Boverkets byggregler angående energieffektiva byggnader men specifika områden kan utvecklas utifrån miljöprofil. Bedömningsgrunder för om byggprojekt bedöms att ha miljöprofil kan exempelvis vara låg energiförbrukning, hållbara material och främjande av biologisk mångfald.

Kommunen arbetar, via Social Översiktsplan, aktivt och långsiktigt med social integration och ser positivt på samarbete med byggherrar som investerar särskilt i socialt ansvarstagande.

3.6. Markanvisningsavtalets innehåll

I markanvisningsavtalet skall det tydligt framgå fördelning av ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören, vilket markområde det rör sig om samt markpris.

Exploatören skall bekosta:

- Detaljplanekostnader inklusive utredningar om inte annat avtalas. Vid tillfällen då det är fler än en exploatör fördelas detaljplanekostanden proportionerligt utifrån respektive exploatörs BTA.
- Gatukostnader.
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, bredband, fjärrvärme samt övriga av kommunfullmäktige beslutade anslutningsavgifter.
- Fastighetsbildning eller annan lantmåteriförrättning. Nödvändiga ledningsrätter och servitut över kvartersmark ska tålas utan ersättning.
- Samtliga åtgärder, inklusive utredningar och undersökningar, för anläggningar inom kvartersmark.
- Bygglovsavgifter.
- Sitt eget deltagande under projektets genomförande.
- Eventuella parkeringsfriköp.

I avtalet skall även framgå hur åtaganden fördelas mellan parterna. Hur vatten och avlopp, dagvatten, parkering, avfallshantering och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan frågor kring sanering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

Övriga allmänna förutsättningar som gäller för markanvisning:

- En markanvisning från Kungälv kommun är tidsbegränsad till maximalt 2 år efter undertecknat avtal. Om marköverlåtelse inte träffas inom denna tid ska markanvisningen återgå utan ersättning eller kompensation till exploatören. Förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på exploatören, och måste ske skriftligen.
- En markanvisning får inte överföras till en annan exploatör utan kommunens skriftliga medgivande. Överförande kan medges till helägt bolag inom koncernen om moderbolaget går i borgen för åtagandena i markanvisningsavtalet.
- Kommunen kan under avtalsperioden återta en överenskommen markanvisning om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra det överenskomna projektet med avsedd utformning eller inom utsatt tid. Ett återtagande ger inte exploatören någon rätt till ersättning.
- Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- Kungälv kommun kan inte garantera bygggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.
- Exploatören skall följa de regler och riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller miljö- och byggnadsnämnden fastställt som gäller vid tidpunkten för markanvisningen.
- Kungälv kommun har rätt att bestämma om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt samt sociala hänsynstaganden för markanvisningen.
- Innan exploatören tillträtt sitt exploateringsområde har kommunen rätt att nyttja området t.ex. för byggväg, avlastningsyta eller etableringsyta.

- Kungälv kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.
- Kungälv kommun uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

3.7. Marköverlåtelseavtal

När förutsättningarna för att realisera markanvisningen finns, vanligtvis i samband med att detaljplanen skall antas, tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan exploatören och kommunen. Marköverlåtelseavtalet ersätter markanvisningsavtalet. I princip omfattar marköverlåtelseavtalet samtliga villkor som normalt ingår i ett markanvisningsavtal. Därutöver ska det innehålla villkor om överlåtelse av mark, kommunens rätt till hävning för det fall exploatören inte uppfyller sina åtaganden. Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom inbetalning på förhand, pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen. I avtalet kan även skrivas vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

4. Riktlinjer för exploateringsavtal

4.1. Mål

- Tydliggöra krav och förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal.
- Kommunens process för exploateringsavtal ska vara förutsägbar och transparent.

4.2. Vad är ett exploateringsavtal?

Exploateringsavtal definieras i PBL § 1:4; *ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.*

Byggherren eller fastighetsägaren benämns i kommunens exploateringsavtal som exploatör. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda.

4.3. Handläggning

4.3.1. När tecknas exploateringsavtal?

Exploateringsavtal tecknas då kommunen behöver säkerställa detaljplanens genomförande vid exploatering på privat mark. Kommunen bedömer före eller under detaljplaneskedet om ett exploateringsavtal skall tecknas med exploatören. Bedömningen sker utifrån den enskilda detaljplanens förutsättningar. Exploateringsavtal tecknas alltid om detaljplanen innehåller allmän plats (enskilt eller kommunalt huvudmannaskap).

Exploateringsavtalet arbetas fram under detaljplaneprocessen och skall vara undertecknat av exploatören inför detaljplanens antagande. Exploateringsavtal som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt får antas av kommunstyrelsen enligt nuvarande reglemente för kommunstyrelsen (KS2018/0127). Om exploateringsavtalet är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt är det kommunfullmäktige som beslutar om antagande.

4.3.2. Vad regleras i exploateringsavtal?

Exploateringsavtalets innehåll är anpassat utifrån den specifika exploateringsens förutsättningar. Exploateringsavtalets syfte är att reglera genomförandets kostnader och ansvarsfördelning mellan

exploatören och kommunen samt även mot andra intressenter (t.ex. Trafikverket eller samfällighetsföreningar).

Åtaganden som anges i avtalet ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Med sådana åtgärder avses även åtgärder som kan behöva vidtas utanför det område som detaljplanen omfattar.

Exploateringsavtalet ska normalt reglera:

- Parternas åtaganden.
- Exploateringsbidrag.
- Avtalsområdets avgränsning.
- Överlåtelse/upplåtelse av allmän platsmark till kommunen eller samfällighetsförening.
- Ansvarsfördelning för utbyggnad och finansiering av allmän plats.
- Utbyggnadstakt, eventuell etappindelning och tidpunkt för färdigställande.
- Hänvisning till gällande riktlinjer, t.ex. för avfallshantering och dagvattenplan.
- Tidplan, säkerhet/garantier, överlåtelse av avtalet, avtalets giltighet etc.
- Eventuella parkeringsfriköp.
- Medfinansieringsersättning.

Ett exploateringsavtal kan även innehålla marköverlåtelse, överenskommelse om ledningsrätt eller servitut etc.

I Kungälv kommun gäller följande:

- **Detaljplan:** Samtliga kostnader för framtagande av detaljplan, inklusive utredningar bekostas av exploatören. Ett separat plankostnadsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanarbetet påbörjas och exploateringsavtal tecknas.
- **Fastighetsbildning:** Samtliga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar mm) som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.
- **Allmän plats inom planområdet:** Exploatören bekostar utbyggnaden (projektering och byggnation) av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande både vid enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen normalt projektering och byggnationen. Marken överlämnas till kommunen utan ersättning. Vid enskilt huvudmannaskap utför exploatören projektering och utbyggnad. Ansvar för drift kan överlämnas till delägande fastigheter i anläggningssamfälligheten.
- **VA och andra ledningar:** Exploatören bekostar samtliga anslutningsavgifter (t.ex. VA, el, tele, fiber, fjärrvärme), dagvattenlösningar inom kvartersmark och eventuell flytt av ledningar eller annan infrastruktur som krävs för att genomföra exploateringen.
- **Övriga åtgärder:** Exploatören ansvarar för samt bekostar övriga åtgärder och utredningar som krävs för att genomföra detaljplanen, t.ex. åtgärder och utformning för avfallshantering, sanering, arkeologi, bulleråtgärder, bevarande och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden och klimatanpassningsåtgärder.
- **Säkerställande av avtal:** Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser. Typ av säkerhet beslutas av kommunen, till exempel genom inbetalning på förhand,

pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex moderbolagsborgen. I avtalet skrivs vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

5. Medfinansieringsersättning

Värdeåterföring av kommunala investeringar

Innehåll

<u>Medfinansieringsersättning</u>	10
1. <u>Inledning</u>	11
2. <u>Möjligheter till medfinansieringsersättning</u>	11
3. <u>Influensområden</u>	11
4. <u>Värdeområden</u>	12
5. <u>Ersättningsnivåer</u>	12
6. <u>Beräkning av medfinansieringsersättning</u> :	12
7. <u>Betalningstidpunkt</u>	13
8. <u>Ändrade förutsättningar</u>	13



1. Inledning

I den gällande Översiktsplanen visar kommunen vilja att växa och många nya områden för ny bebyggelse har pekats ut längs med huvudstråket enligt GRs strukturbild men också i kommunens sekundärstråk. Nya möjliga områden har också pekats ut i våra serviceorter och grannbyar. Ny byggelse genererar fler innevånare som i sin tur ger ökade transporter på vägarna inom kommunen.

Kommunen har i tidigt skede insett vikten av att möta olika behov som uppstår vid en hög tillväxttakt. Kommunen har tecknat flertalet medfinansieringsavtal på statligt vägnät med Trafikverket. Medfinansieringsavtalen avser bl.a. trafikåtgärder i form av ombyggnation av det befintliga Kungälvsmotet, ny väg och ny trafikplats mellan Ekelöv och Kareby och flera statliga gång- och cykelvägar samt Resecentrum. Kommunens åtagande rörande medfinansiering uppgår till ett belopp om ca 300 miljoner kronor på statligt vägnät.

Kommunen tar in medfinansiering för följande åtgärder:

<p>GC-vägar Tjuvkil-Ytterby Kareby-Kode</p> <p>Vägar/mot Väg 168, Eklöv-Kareby Kungälvsmotet Väg 168, Genom Tjuvkil</p> <p>Kungälvs Resecentrum</p>
--

Sedan den 1 april 2017 gäller nya bestämmelser i 6 kap 40 § 2 st Plan- och bygglagen (PBL). Syftet med bestämmelserna är att göra det möjligt att återföra till samhället delar av den värdeökning som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur i form av väg och järnväg.

2. Möjligheter till medfinansieringsersättning

Enligt de nya bestämmelserna rörande medfinansiering har Kommunen möjlighet att i exploateringsavtalet förhandla om medfinansiering under förutsättning att fastigheterna som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

3. Influensområden

Kommunen bedömer att det uppstår en positiv värdepåverkan inom influensområden som framgår av bilaga A-C. Utifrån den värdepåverkan som nya trafikmot samt gång- och cykelvägar antas medföra för fastigheter inom influensområdena är det skäligen att exploatörer inom dessa områden bidrar till del av kommunens kostnader för infrastrukturprojekten.

Bilaga A avser influensområde för verksamheter avseende trafikmot och Kungälv resecentrum. Området är indelat i två zoner. Den ena zonen gäller centrala Kungälv, den andra Marstrand.

Bilaga B avser influensområde för bostäder avseende trafikmot och Kungälvs resecentrum. Området utgörs av en zon.

Bilaga C avser influensområde för bostäder avseende cykelbanor. Området är indelat i två zoner. Cykelbana mellan Ytterby-Tjuvkil samt Kode-Kareby.

4. Värdeområden

Medfinansieringsersättningen baseras på olika värdenivåer, se bilaga D-E.

Värdenivåer är framtagna för bostäder respektive verksamheter och revideras årligen med index enligt punkt 5.

Bilaga D avser värdeområden för verksamheter. Centrala Kungälv ligger på 450 kr/kvm och Marstrand 650 kr/kvm.

Bilaga E avser värdeområden för bostäder. Nivåerna går från 2000 kr/BTA upp till 10 000 kr/BTA.

5. Ersättningsnivåer

Storleken på medfinansieringsersättningen kommer fastställas efter förhandling mellan Kommunen och varje enskild exploatör med beaktande av den kommunala likabehandlingsprincipen och ovan nämnda principer. Den procentuella ersättningsnivån avgörs av vilka influensområden som exploateringen berör samt vilken typ av exploatering som avses. Medfinansieringsersättning tas endast ut för exploateringar som avser bostäder med upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt samt för verksamheter inklusive lasarett.

Förhandling om medfinansieringsersättning kommer inte att ske för exploatering avseende bostäder upplåtna med hyresrätt, skola, förskola, småskalig vård, kontor, handel i bottenvåningar, LSS och jämförlig verksamhet.

Värdenivåerna inom värdeområdena för bostäder är knutna till fastighetsprisindex för småhus för permanentboende, Stor-Göteborg år 2018 (1 015). Skulle indextalet för något påföljande år ha ändrats i förhållande till år 2018 skall värdenivåerna justeras med hela det procenttal med två decimaler varmed indextalet ändrats. Värdenivåerna avrundas till heltalet kronor. Värdenivåerna skall dock aldrig sättas lägre än angivna nivåer i riktlinjerna. Regleringen sker alltid fr.o.m. den 1 mars året efter det att indextalet föranlett ändring.

6. Beräkning av medfinansieringsersättning:

Här nedan följer ett antal exempel på hur en medfinansieringsersättning kan beräknas. Observera att de procentuella nivåerna endast är exempel och ska inte ses som styrande.

Verksamheter:

En exploatör väljer att bygga 20 000 kvm för verksamheter inom Rollsboindistriområde, utifrån dessa förutsättningar kan medfinansieringen bli följande då Rollsboindistriområde ligger inom influensområde enligt bilaga A.

Exempel på beräkning:

$20\,000\text{ kvm} * 450\text{ kr (inom värdeområde för verksamheter)} * 10\% \text{ (ersättningsnivån för medfinansiering)}$
= 900 000 kronor.

Bostäder:

En exploatör väljer att bygga 5000 BTA för bostäder inom centrala Kungälv, utifrån dessa förutsättningar kan medfinansieringen bli följande då centrala Kungälv ligger inom influensområde enligt bilaga B.

Exempel på beräkning:

$5000\text{ BTA} * 7\,000\text{ kr (inom värdeområde för Kungälv C)} * 5\% \text{ (ersättningsnivån för medfinansiering)}$ = 1 750 000 kronor.

Bostäder:

En exploatör väljer att bygga 5000 BTA för bostäder inom Tjuvkil, utifrån dessa förutsättningar kan medfinansieringen bli följande då Tjuvkil ligger inom två influensområden, enligt bilaga B och C, vilket motiverar en högre ersättningsnivå.

Exempel på beräkning:

5000 BTA * 4000 kr (inom värdeområde för Tjuvkil och kustnära områden) * 8 % (ersättningsnivån för medfinansiering) = 1 600 000 kronor.

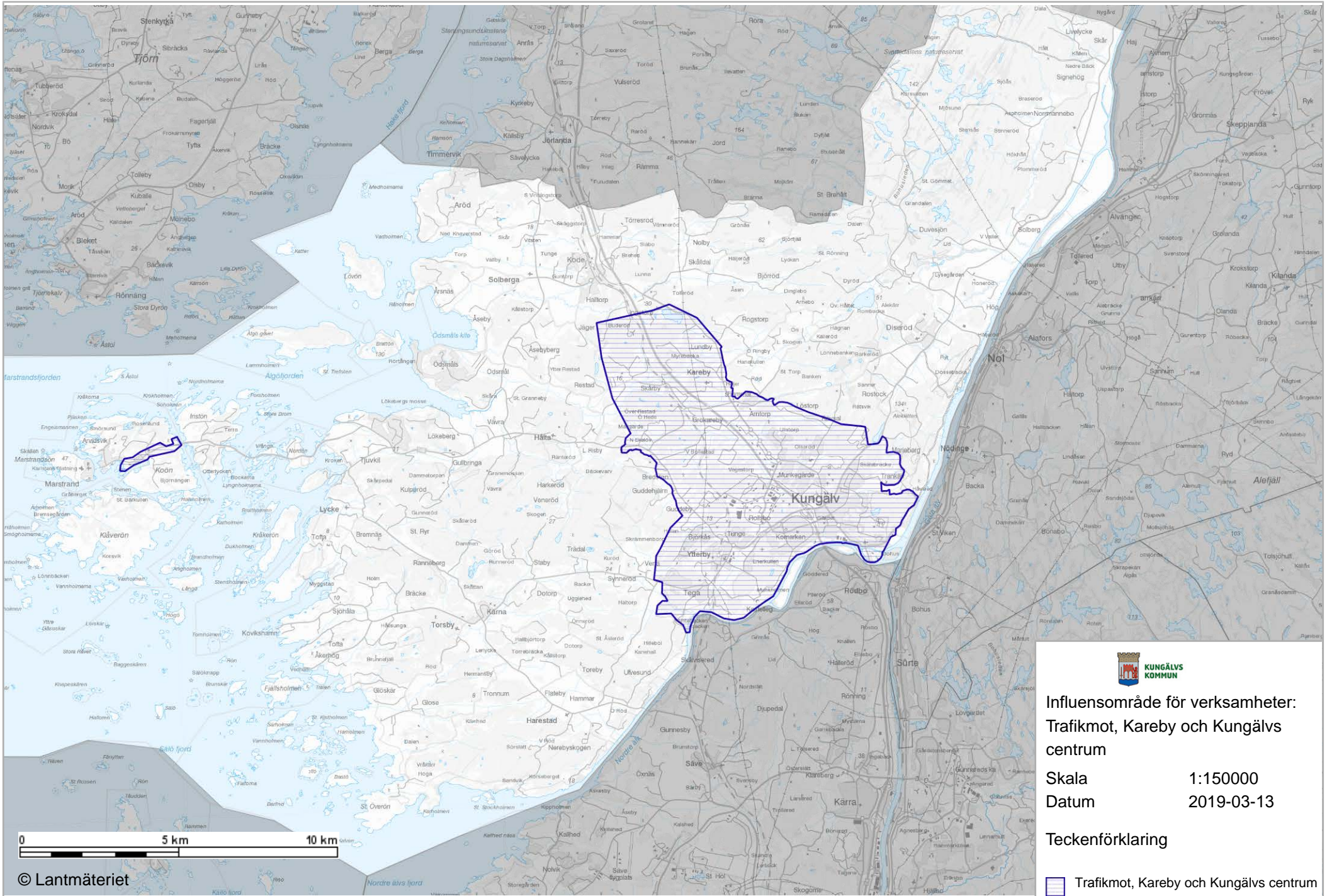
7. Betalningstidpunkt

Medfinansieringsersättning ska i normalfallet för genomförande-, eller exploateringsavtal erläggas inom 30 dagar efter lagakraftvunnet avtal och detaljplan.

8. Ändrade förutsättningar


Förutsättningarna kan i framtiden ändras om kommunen exempelvis är med och medfinansierar ett nytt resecentrum i Ytterby. En revidering av riktlinjerna kommer i så fall att ske.

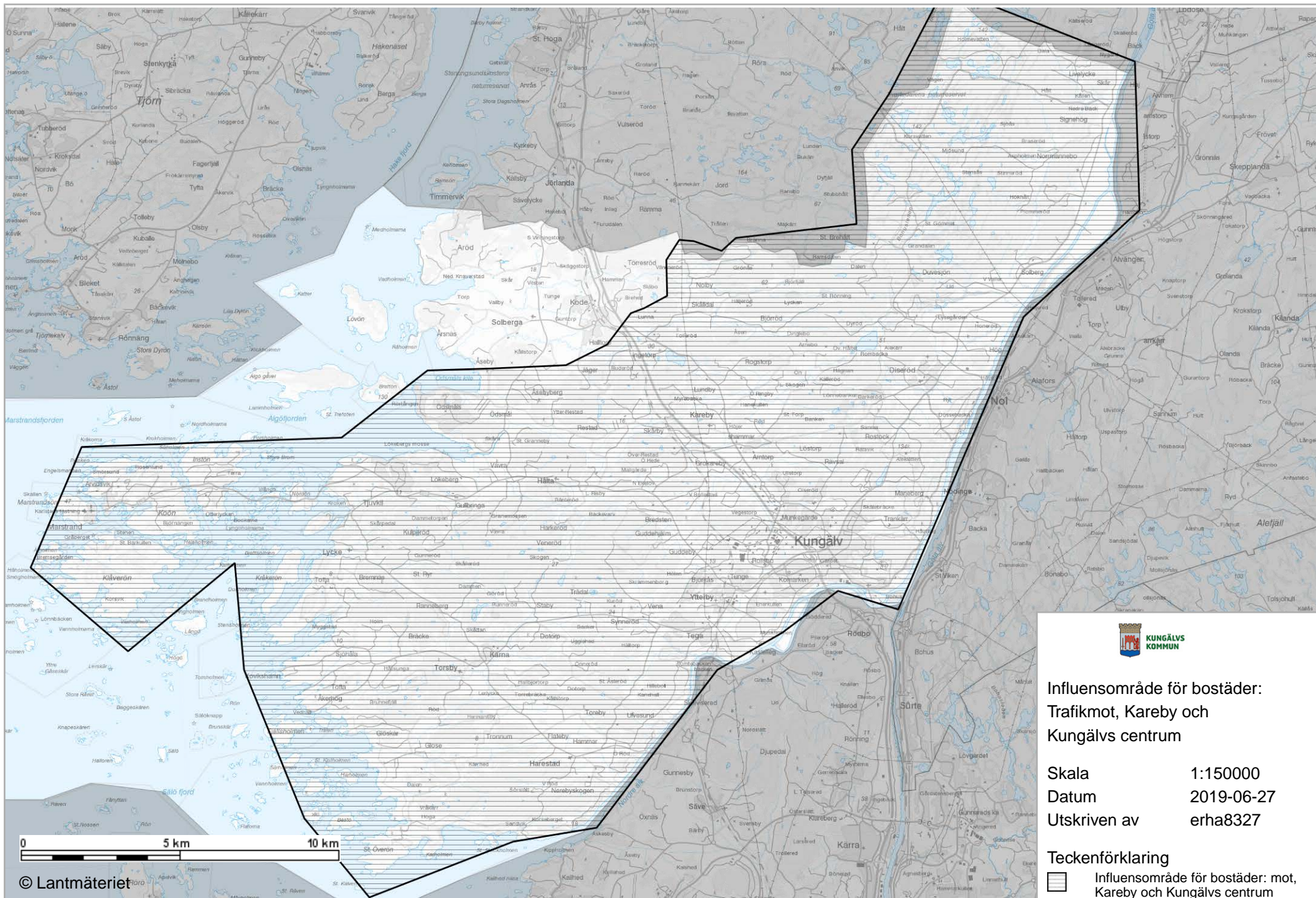




Influensområde för verksamheter:
Trafikmot, Kareby och Kungälv centrum


Skala 1:150000
Datum 2019-03-13

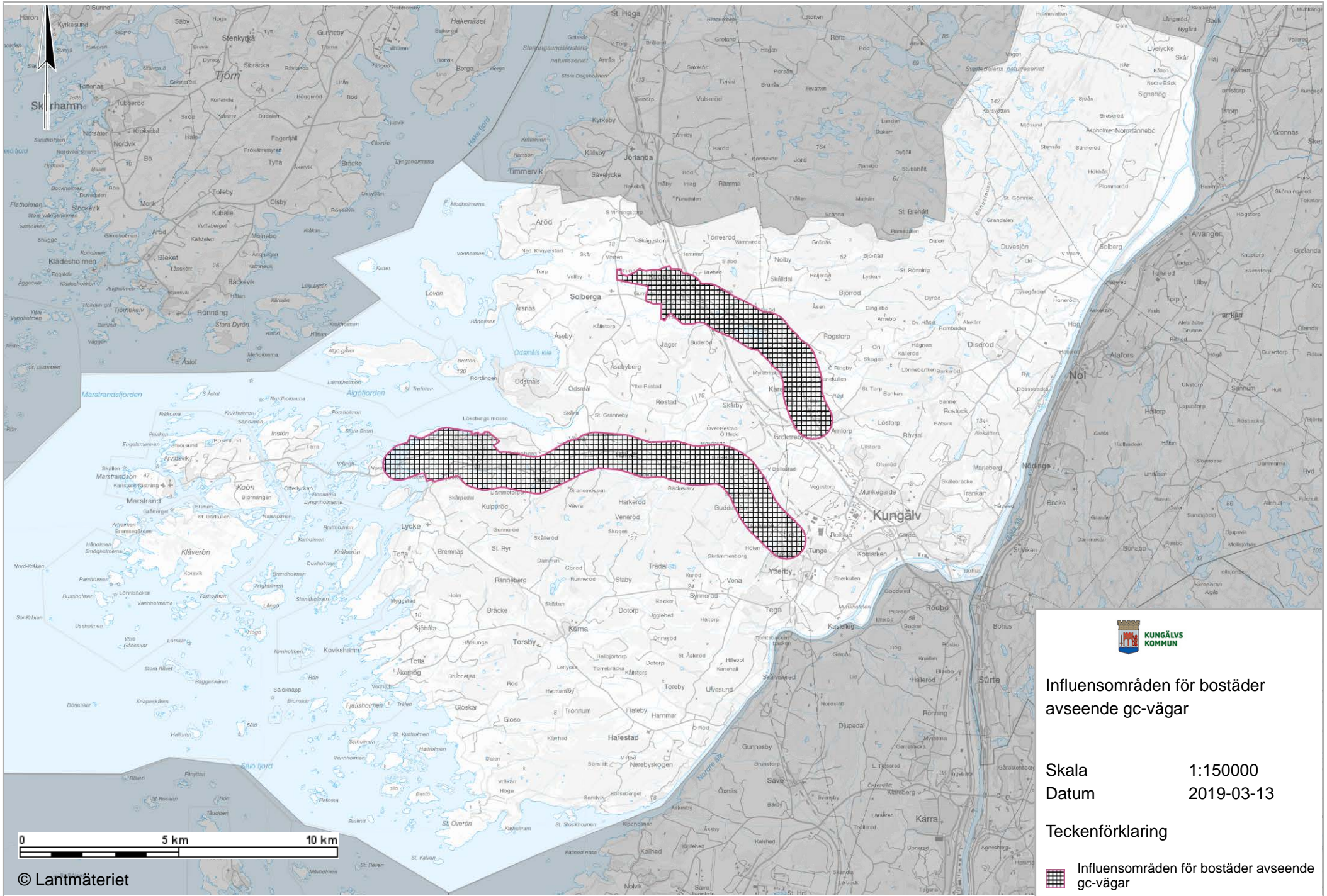
Teckenförklaring
 Trafikmot, Kareby och Kungälv centrum

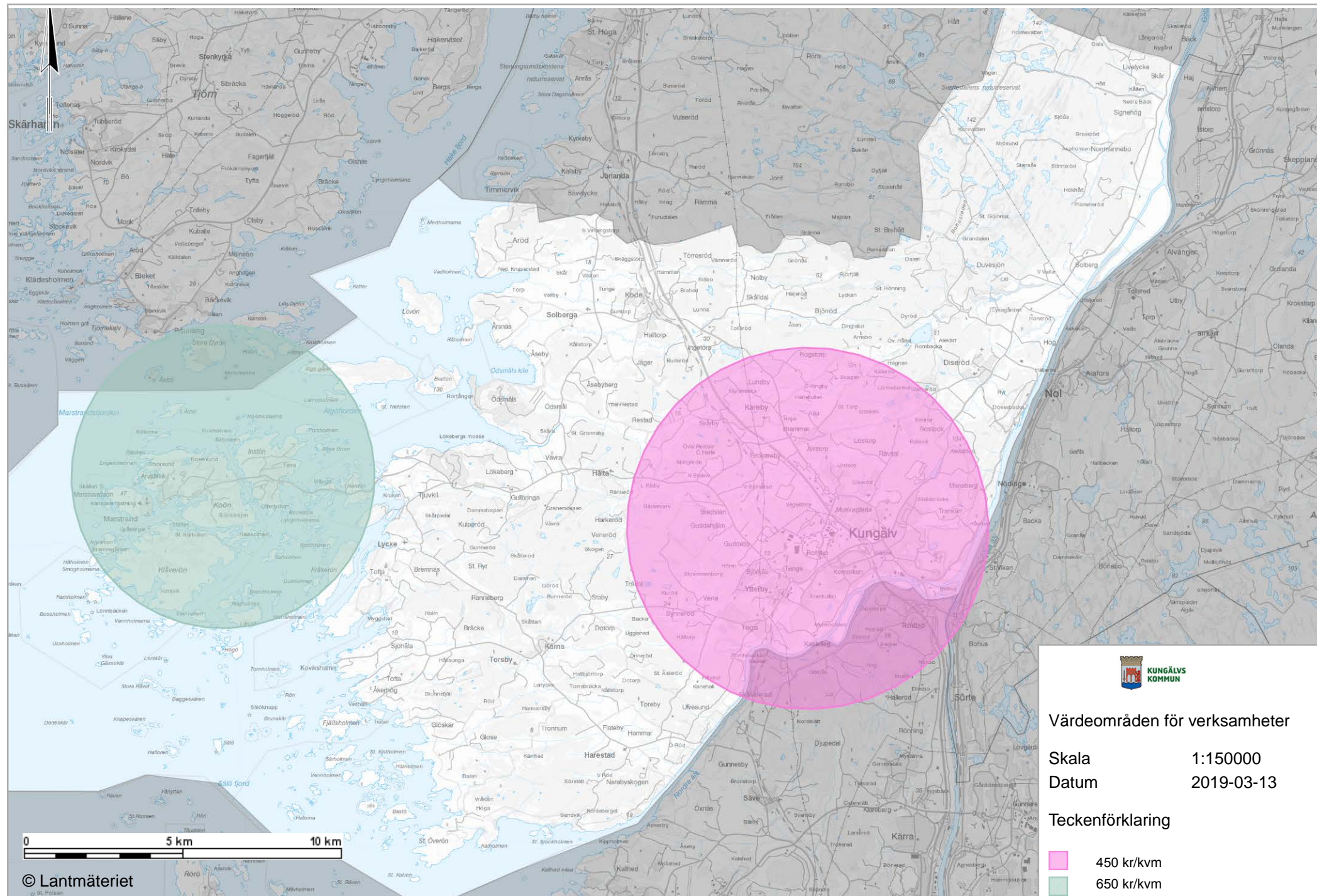


**Influensområde för bostäder:
Trafikmot, Kareby och
Kungälv centrum**

Skala 1:150000
Datum 2019-06-27
Utskriven av erha8327

Teckenförklaring
 Influensområde för bostäder: mot, Kareby och Kungälv centrum





KUNGÄLV
KOMMUN

Värdeområden för verksamheter

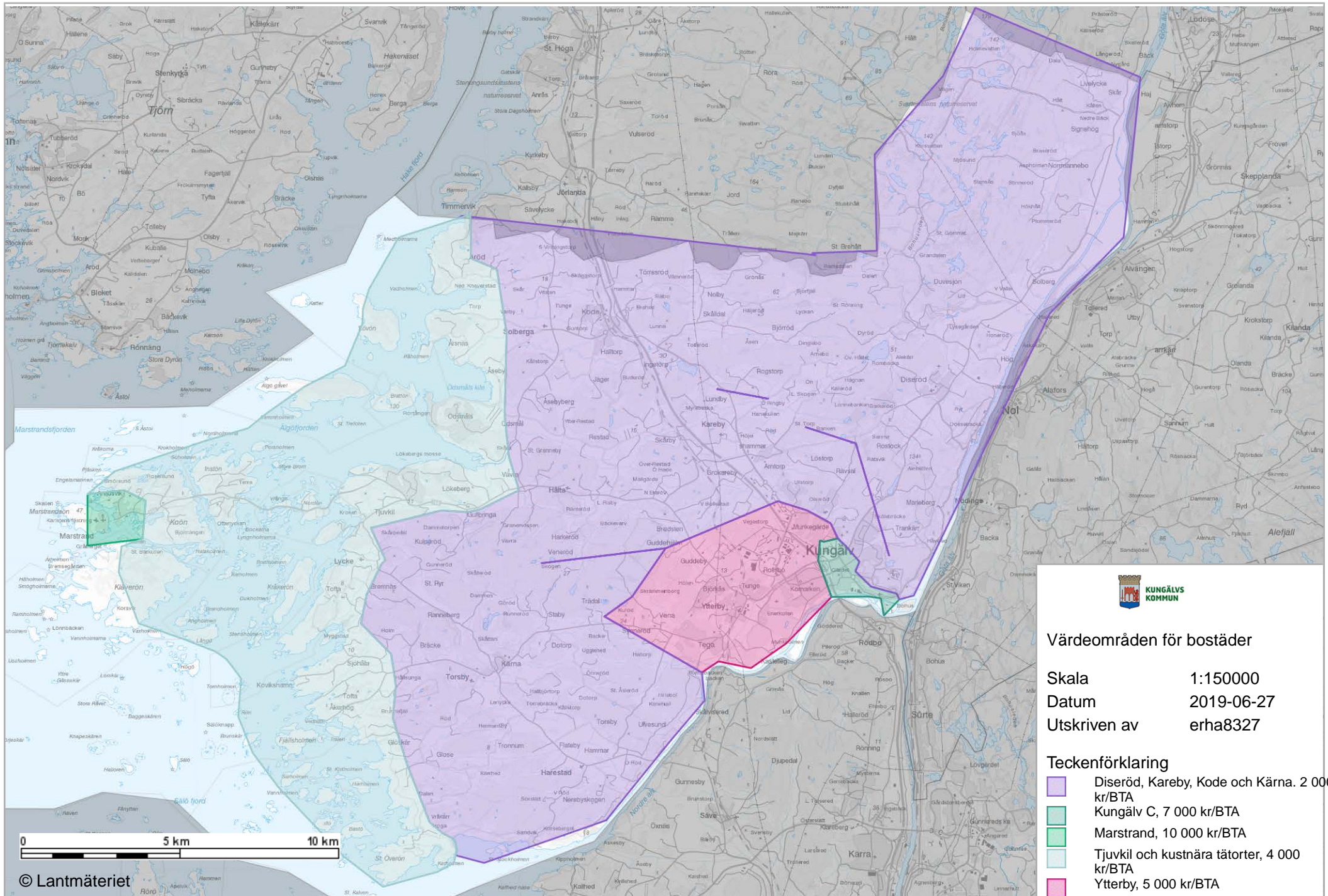
Skala 1:150000

Datum 2019-03-13

Teckenförklaring

450 kr/kvm

650 kr/kvm



Värdeområden för bostäder

Skala 1:150000
 Datum 2019-06-27
 Utskriven av erha8327

- Teckenförklaring
- Diseröd, Kareby, Kode och Kärna. 2 000 kr/BTA
 - Kungälv C, 7 000 kr/BTA
 - Marstrand, 10 000 kr/BTA
 - Tjувkil och kustnära tätorter, 4 000 kr/BTA
 - Ytterby, 5 000 kr/BTA