

Tillägg till:

Riktlinjer för exploateringsavtal i Alingsås kommun

**För uttag av medfinansierings-
ersättning alternativt exploaterings-
bidrag för utbyggnad av:**

**Cirkulationsplats vid korsningen
Kungälvsvägen (väg 180) och
Nyebrogatan/ Bolltorpsvägen**

Typ av styrdokument: Riktlinje
Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för beslut: 2025-MM-DD
Diarienummer: 2025.272 KS

Gäller för: Mark- och exploateringsenheten
Giltighetstid: Tillsvidare
Revideras senast: 2032-12-30
Dokumentansvarig: Mark- och
exploateringsenheten

Inledning

Detta dokument är ett tillägg till Alingsås kommuns riktlinje för exploateringsavtal (dnr 2025.192 KS). Enligt riktlinjerna kan kommunen besluta om tillägg till riktlinjerna för att beskriva hur kommunen förväntas ta ut medfinansieringsersättning eller exploateringsersättning när ny infrastruktur ska byggas. Se Alingsås kommuns hemsida för att ta del av riktlinjerna.

Med detta tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal förklarar Alingsås kommun att det område som ingår i influensområdet, som beskrivs nedan, är föremål för en etappvis utbyggnad och att kommunen har för avsikt att låta delfinansiera utbyggnad av cirkulationsplatsen, som beskrivs under Bakgrund, genom framtida exploateringsavtal.

Bakgrund

Kapaciteten i korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen når enligt en trafikutredning som togs fram vid framtagandet av en ny detaljplan för Förmannen 2 snart sin maxkapacitet. När maxkapaciteten har nåtts kommer korsningen behöva byggas om till en cirkulationsplats för att klara framtida trafikmängder. Väg 180 har statligt väghållarskap medan kringliggande vägar har kommunalt väghållarskap.

Enligt trafikutredningen är det inte bara den nya exploateringen inom Förmannen 2 som bidrar till att taket för korsningens kapacitet överstigs, det finns även andra detaljplaner på gång i området som också kommer bidra till ett högre trafikflöde. Det sker även en generell trafikökning som också bidrar till att maxkapaciteten snart är nådd.

I yttranden vid samråd för de detaljplaner som tas fram inom Bolltorp har Trafikverket förtydligat vikten av att cirkulationsplatsen byggs ut och att kommunen behöver teckna ett medfinansieringsavtal med Trafikverket innan respektive detaljplan antas.

Kommunen och Trafikverket för parallellt diskussioner om att Kommunen ska ta över väghållningen av delar av Kungälvsvägen (väg 180) inom centrala Alingsås. Huruvida det kommer vara kommunen eller Trafikverket som äger vägen när cirkulationsplatsen byggs är ännu osäkert. I det fall Trafikverket äger vägen vid utbyggnationen kommer kommunen och Trafikverket att skriva ett medfinansieringsavtal där kostnaderna fördelas mellan parterna. Den kostnad som hamnar på kommunen har kommunen rätt att ta ut från byggherrar/ fastighetsägare som har fastigheter som får ett ökat värde. I det fall kommunen äger vägen vid utbyggnationen kommer kommunen istället ta ut exploateringsbidrag från byggherrar/fastighetsägare som en del i en etappvis utbyggnad.

"Ersättning" i detta dokument syftar både till ersättning genom medfinansieringsersättning och genom exploateringsbidrag.

Kommunens möjlighet att ta ut ersättning

Att en kommun har rätt att ta ut medfinansieringsersättning och exploateringsbidrag från en byggherre/fastighetsägare framgår av 6 kap. 40 § PBL:

"Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en 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. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen."

Kommunen har alltså rätt att ta ut medfinansieringsersättning från fastighetsägare som förväntas få en värdeökning av den av kommunen medfinansierade transportinfrastrukturen. Enligt förarbetena (prop. 2016/17:45 s 30f) får avtal om medfinansieringsersättning ingås även när den infrastruktur som kommunen bidrar till inte är nödvändig för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vidare säger förarbetena att det inte krävs någon viss nivå av värdeökning för att ett exploateringsavtal ska få omfatta medfinansieringsersättning.

6 kap. 41 § PBL förtydligar även:

"Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning."

Med stöd av lagstiftningen i PBL har kommunen rätt att ta ut exploateringsbidrag för en åtgärd som vidtagits före exploateringsavtalets ingående om åtgärden är ett steg i en etappvis utbyggnad. I propositionen 2013/14:126 s 304 står följande:

*"Med "ett steg i en etappvis utbyggnad" avses att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram. **Om något detaljplaneprogram inte finns kan det i stället framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal** enligt 39 § att ett visst område är föremål för etappvis utbyggnad och att kommunen har för avsikt att låta finansiera vissa åtgärder i det området genom framtida exploateringsavtal."*

För att kunna ta ut medfinansieringsersättning från fastighetsägare som förväntas få en värdeökning behöver ett avtal som behandlar finansiering av cirkulationsplatsen ingås mellan kommunen och Trafikverket. Saknas ett avtal mellan kommunen och Trafikverket eller om kommunen tar över väghållningen av vägen och i kommunal regi bygger cirkulationsplatsen krävs det att åtgärden är nödvändig för exploateringen för att kommunen ska kunna ta ut ersättning i form av exploateringsbidrag. Utifrån remissvar från Trafikverket anser kommunen att utbyggnad av cirkulationsplatsen är nödvändig för ny exploatering inom influensområdets zon A och B, som beskrivs under rubrik *Influensområde*.

Modell för beräkning av ersättning

Alingsås kommun har tagit fram en modell för hur medfinansieringsersättning alternativt exploateringsbidrag ska beräknas för utbyggnad av cirkulationsplatsen vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen.

Ersättningsnivåerna har tagits fram genom att först uppskatta tillkommande byggrätter inom influensområdet. Därefter fördelas den del av kostnaden för byggnation av cirkulationsplatsen som ska bekostas av tillkommande byggrätter utifrån en fördelningsnyckel. Vid framtagandet av en fördelningsnyckel har förutsättningar i form av byggrätternas placering och typ av byggrätt viktats för att skapa större rättvisa. Vid uträkning av ersättningen har även befintlig verksamhet inom fastigheten/detaljplanen tagits hänsyn till.

Målet med modellen är att fördelningen ska vara skälig, rättvis och transparent utan att den blir svår att förstå. Nedan förklaras modellen.

Influensområde

Ett influensområde har tagits fram, se bilaga 1. De fastigheter som finns inom influensområdet anses få en värdeökning på grund av ombyggnation av korsningen till cirkulationsplats. Influensområdet är indelat i tre zoner: A, B och C, där fastigheter inom zon A förväntas få störst värdeökning och därefter fallande värdeökning i zon B och zon C.

Byggrätter som tillkommer i zon A kommer betala en högre ersättning jämfört med zon B och zon C (som betalar den lägsta ersättningen). Detta för att byggrätter i zon A har större nytta av cirkulationsplatsen och därför får en större värdeökning än byggrätter inom de andra zonerna.

Kostnadsfördelning

Trafikverket har gjort en grov kostnadsindikation som uppskattar kostnaden för utbyggnad av cirkulationsplatsen till 20 miljoner kronor i prisnivå juni 2023.

Skattekollektivet i Alingsås kommun står för 50 % av kostnaden då åtgärden även har en bredare samhällsnytta, alltså inte endast en nytta för de fastighetsägare som medfinansierar genom tecknande av exploateringsavtal.

Resterande del fördelas på de byggrätter som uppkommer vid framtagande av nya detaljplaner inom ett definierat influensområde, se bilaga 1. Även de byggrätter som tillkommer på kommunens fastigheter medräknas. Ersättning kommer dock inte krävas för byggrätter för skola, förskola, LSS, icke kommersiella idrottsanläggningar, nätstationer, pumphus och jämförbara verksamheter då de har en viktig kommunal nytta och därför anses ingå i den del som skattekollektivet bekostar.

Finns det sedan tidigare en trafikalstrande verksamhet inom den fastighet som ska utvecklas och där ett exploateringsavtal ska skrivas kan ersättningen skrivas ned. Beloppet som ersättningen kan skrivas ned med beräknas på samma sätt som beräkningen av ersättningen.

Beräkningsformel för ersättning

Följande formel används för att beräkna den totala ersättningen för en fastighet inom influensområdet. Ersättningen fastställs vid tecknande av ett exploateringsavtal.

$$\begin{array}{ccccc} \text{Total ersättning} & = & \text{Ny byggrätt} & \times & \text{Ersättningsnivån} & \times & \text{Indexering} & - & \text{Avdrag} \\ \text{kr} & & \text{kvm BTA} & & \text{kr/kvm BTA} & & \% & & \text{kr} \\ & & & & \text{Ersättning} & & & & \end{array}$$

Avdrag kan göras för befintlig verksamhet och beräknas på samma sätt som ersättningen:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Avdrag} & = & \text{Befintlig verksamhet} & \times & \text{Ersättningsnivån} & \times & \text{Indexering} \\ \text{kr} & & \text{kvm BTA} & & \text{kr/kvm BTA} & & \% \end{array}$$

Ersättningsnivån påverkas av två faktorer, dels vilken del av influensområdet (zon) som den nytilkomna byggrätten finns inom och dels vilken typ av byggrätt som tillkommer (bostad, besöksintensiv verksamhet eller övrig verksamhet). Bostäder i zon A är norm-givande och ska betala en så kallad "standardsättning" som övriga ersättningsnivåer bygger på. Utöver det indexeras ersättningen, se rubrik *Indexering* nedan.

Ersättningsnivån (kr/kvm) har beräknats genom följande formel:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Ersättningsnivån} & = & \text{standardsättning} & \times & \text{zonfaktor} & \times & \text{byggrättsfaktor} \\ \text{kr/kvm} & & \text{kr/kvm} & & \% & & \% \end{array}$$

För en fastighet med flera olika typer av byggrätter görs en uträkning per typ av byggrätt. På samma sätt beräknas det totala avdraget med en uträkning per typ av verksamhet. Se förtydliganden och exempel nedan.

Zonfaktor

Ersättningen viktas beroende på vilken zon den tillkommande byggrätten hamnar inom. Se zonernas utbredning i bilaga 1. Procenttalet benämns zonfaktor.

Zon A: 100 %

Zon B: 50 %

Zon C: 20 %

Byggrättsfaktor

Ersättningsnivån viktas även utifrån typ av byggrätt, här kallad byggrättsfaktor. Byggrätter delats in i tre kategorier, bostäder, besöksintensiv verksamhet och övrig verksamhet. En närmare förklaring av byggrättstyperna beskrivs under rubriken *Förtydliganden* nedan. Nytilkommen byggrätt betalar en procentandel av standardsättningen enligt nedan.

Bostäder: 100 %

Besöksintensiv verksamhet: 200 %

Övrig verksamhet: 120 %

Indexering

Vid tiden för tecknande av exploateringsavtal mellan fastighetsägare och kommunen ska den totala ersättningen indexeras med Trafikverkets infrastrukturindex för väghållning med juni 2023 som basmånad. Är indexering med Trafikverkets infrastrukturindex inte möjlig ska alternativt index användas, i första hand Entreprenadindex för vägentreprenader.

Prisnivå juni 2023 användes av Trafikverket vid framtagandet av den grova kostnadsindikationen på 20 mnkr. Prisnivån fastställs i medfinansieringsavtalet mellan Trafikverket och kommunen.

Ersättningsnivåer

Fördelningsnyckeln och ersättningsnivåerna beskrivs här nedan.

Nedan visas fördelningsnyckeln, alltså hur ersättningsnivån varierar mellan zon och nytillkommen byggrättstyp som en procentandel av standardsättningen (bostäder i zon A). Det är ett resultat av den viktning som har gjorts mellan zonerna samt typ av byggrätt.

Tabell 1 – fördelningsnyckel			
	Zon A	Zon B	Zon C
Bostäder	100%	50%	20%
Besöksintensiv verksamhet	200%	100%	40%
Övrig verksamhet	120%	60%	24%

Standardsättningen är 150 kr/kvm för medfinansieringsersättning alternativt exploateringsbidrag för utbyggnad av cirkulationsplats i korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen. Det ger följande ersättningsnivåer inom respektive zon och typ av byggrätt:

Tabell 2 – ersättningsnivåer (kr/kvm) (prisnivå juni 2023)			
	Zon A	Zon B	Zon C
Bostäder	150*	75	30
Besöksintensiv verksamhet	300	150	60
Övrig verksamhet	180	90	35

*standardsättning

Betalning och kostnadsförändringar

Den totala ersättningen enligt detta tillägg till riktlinjer för exploateringsavtal ska vanligtvis erläggas inom 30 dagar efter lagakraftvunnet exploateringsavtal. Betalningen görs på det sätt som överenskommes i exploateringsavtalet.

Den av Trafikverket uppskattade kostnaden för utbyggnad av cirkulationsplatsen har enligt Trafikverket en standardavvikelse på 30 %. Om kostnaden för utbyggnad av cirkulationsplatsen blir högre än den uppskattning kommunen har fått från Trafikverket står kommunen för den kostnaden.

Om kostnaden för utbyggnad av cirkulationsplatsen blir mer än 30 % lägre än den uppskattade kostnaden (inräknat indexering) har den part som är kommunens motpart i exploateringsavtalet rätt att få en återbetalning (alternativ nedsättning om ersättning inte har erlagts) för del av ersättningen. Storleken på återbetalningen (alternativt nedsättningen) beslutas av kommunen men ska stå i relation till den kostnadsminskning som har uppstått för cirkulationsplatsen.

Skulle byggnation av cirkulationsplatsen inte påbörjas senast 15 år efter att ett exploateringsavtal är tecknat mellan kommunen och fastighetsägaren/byggherren har fastighetsägaren/byggherren rätt till full återbetalning av erlagd ersättning. Byggnation anses vara påbörjad när entreprenadavtal är tecknat för byggnation av cirkulationsplatsen.

Byggherren ansvarar för att ansöka om återbetalningen hos Alingsås kommuns mark- och exploateringsenhet. Om en fastighetsägare ansöker om återbetalning på grund av lägre kostnad för cirkulationen måste ansökan inkomma senast fem år efter att cirkulationsplatsen är färdigställd (genomförd slutbesiktning).

Förtydliganden

Situationer med större avdrag än ersättning

Avdraget för befintlig verksamhet kan inte vara större än ersättningen som uppstår för byggrätter inom en ny detaljplan. En fastighetsägare kan alltså inte få ersättning från kommunen för att uppföra en verksamhet som har lägre uppskattad trafikallstring än befintlig verksamhet.

Förtydligande ang. byggrättskategorier

Ersättningsmodellen viktar olika byggrättskategorier olika, de kategorier som finns är bostäder, besöksintensiv verksamhet och övrig verksamhet. Nedan beskrivs kategorierna mer ingående. Om det finns tveksamheter kring vilken kategori nuvarande och kommande byggrätt hamnar inom är det Alingsås kommun som har rätt att avgöra.

Bostäder

Ytor som har planlagts med bokstaven B i detaljplanen. Inkluderar även servicebostäder, äldreboenden, gruppboenden. Inkluderar ej företagsbostäder/long-stay hotell som har planlagts med annan bestämmelse än B.

Besöksintensiv verksamhet

I kategorin ingår de verksamheter som genererar stora trafikvolym, många besök och har hög omsättning av kunder. Gäller främst de byggrätter som i detaljplanen har planlagts som centrum (C), handel (H), besöksanläggning (R), drivmedel (G), och vård (D). Nedan följer en lista på exempel på besöksintensiv verksamhet:

- Dagligvaruhandel, t.ex. mataffärer, stormarknader, livsmedelsbutiker
- Sällanköpshandel, t.ex. kläder, skor, elektronikbutiker, sportbutiker, varuhus, systembolag, apotek, byggvaruhandel och trädgårdscenter.
- Snabbmat/restauranger, t.ex. caféer, restauranger, snabbmatskedjor
- Tränings- och nöje, t.ex. gym, sport- och idrottshallar, biograf, lekland
- Hotell och konferensanläggningar
- Vårdcentraler och tandläkarpraktiker
- Drivmedelsstation

Övrig verksamhet

Verksamheter med lägre besöksintensitet och lägre trafikgenerering än besöksintensiv verksamhet. Kunderna kommer sällan eller har längre besöksstid, vilket minskar trafikomsättningen. Ofta planlagda som verksamhet (Z), industri (J), kontor (K) eller skola (S).

- Kontorsverksamhet
- Industri, produktion, lager, datacenter och verkstäder
- Grossistverksamhet, t.ex. partihandel, mindre grossister utan direktförsäljning till konsument
- Mindre serviceverksamheter och hantverkare, t.ex. elektriker, VVS, målare, plåtslagare, snickare med låg kundintensitet. Även hunddagis.
- Bilhandlare, bilverkstäder och däckfirmor
- Utbildnings, t.ex. skola, förskola, vuxenutbildning

Beräkning av byggrättens storlek

Vid ersättningsberäkning

Ersättningsnivån för en byggrätt avgörs av detaljplanens planbestämmelse, se ovan. Kan en planbestämmelse inkludera verksamheter som både ligger inom byggrättskategori "besöksintensiv verksamhet" och "övrig verksamhet", t.ex. centrumändamål (C), så ska verksamheten klassas som besöksintensiv.

Vid beräkning av byggrättens storlek är det planens maximala byggrätt som ska ligga till grund vid beräkning av ersättning. Byggrättens storlek beräknas som bruttoarea (BTA), det gäller både för bostäder och lokaler.

Vid avdragsberäkning

Vid bedömning av avdrag för befintlig verksamhet får endast faktiskt uppförd byggrätt tillgodoräknas, även om befintlig detaljplan medger en större byggrätt.

En befintlig verksamhet kan bedömas ingå i "övrig verksamhet" även om det i detaljplanen är planlagt för t.ex. C om verksamheten i lokalen är något av det som nedan beskrivs som "övrig verksamhet". Är en lokal vakant/tomställd får avdrag göras för den senast stadigvarande verksamhet som befanns sig i lokalen.

Exempel

Exempel 1 – obebyggd fastighet

En obebyggd fastighet inom zon B ska bebyggas med 4000 kvm besöksintensiv verksamhet. En detaljplan tas fram för att möjliggöra nybyggnationen. Exploateringsavtalet tecknas samma år som detta tillägg till riktlinjer antas, alltså sker ingen indexering:

600 000	=	4 000 kvm	×	150	×	0,5	×	2	×	1,00
Total ersättning		Byggrätt		standard- ersättningen		zonfaktor		byggrätts- faktor		Index- ering
				Ersättningsnivån						
Ersättning för besöksintensiv verksamhet										

Exempel 2 – flera byggrättstyper och avdrag

En fastighet inom zon A innehåller idag 5000 kvm "övrig verksamhet". Verksamheten ska utgå/rivas. En ny detaljplan tas fram som för fastigheten medger 10 000 kvm bostäder och 2000 kvm "besöksintensiv verksamhet". Exploateringsavtalet tecknas två år efter att detta tillägg till riktlinjer antas, indexet har då ökat med 4 % (obs exempel).

1 248 000	=	10 000 kvm	×	150	×	1	×	1	×	1,04
Total ersättning		Byggrätt		standard- ersättningen		zonfaktor		byggrätts- faktor		Index- ering
				Ersättningsnivån						
Ersättning för bostäder										
+										
		2 000 kvm	×	150	×	1	×	2	×	1,04
		Byggrätt		standard- ersättningen		zonfaktor		byggrätts- faktor		Index- ering
				Ersättningsnivån						
Ersättning för besöksintensiv verksamhet										
-										
		5 000 kvm	×	150	×	1	×	1,2	×	1,04
		Befintlig verksamhet		standard- ersättningen		zonfaktor		byggrätts- faktor		Index- ering
				Ersättningsnivån						
Avdrag för befintlig verksamhet (övrig verksamhet)										
=	1 560 000	+	624 000	-	936 000					

Bilaga 1 – influensområde och zonindelning

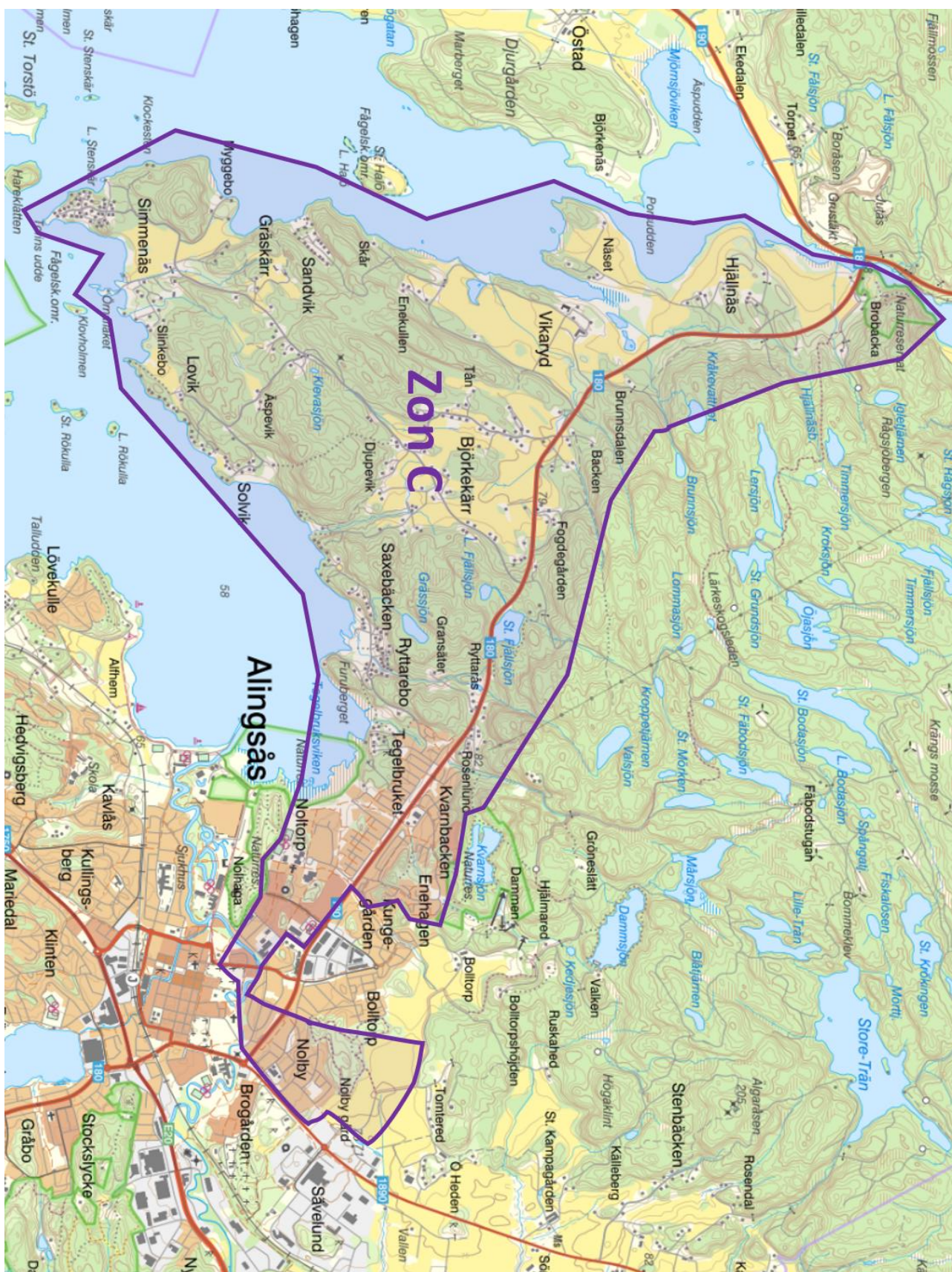
Zon A och B



Zon A avgränsas med blå heldragen linje, zon B med röd streckad linje och gäller utanför zon A.

Influensområdet består av zon A, B och C.

Zon C



Influensområdet består av zon A, B och C.

