Ängelholms kommun

Bilaga B till riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal i Ängelholms kommun

Exploateringsbidrag Stationsområdet

Innehållsförteckning

Bakgrund 1
Berört område 1
Exploateringsbidrag 1
Betalningstid 1
Reduktion för hållbarhetsåtgärder 2
Indexuppräkning 2
Kriterier för hållbarhet 2
Miljöcertifiering 2
Parkeringsplatser 2
Gröna tak 2
Aktivitetsplats 2
Solceller 2
Laddstolpar 2
Avtal 3
Juridiska lagrum 3
6 kap. 40 § PBL 3
Karta över berört område 4

Bakgrund

Ängelholms kommuns mål är att utveckla stationsområdet till en attraktiv stadsdel med stadsmässig bebyggelse. Att skapa ett smidigt, säkert och tydligt resecentrum kring stationen, att stärka stadsdelelens övergripande gatu- och grönstruktur för att öka tillgängligheten i området samt att förbättra och förtydliga kopplingen mellan stad och hav. Stationsområdet ska utvecklas till en hållbar stadsdel.

Ett antal planer, strategier och andra vägledande dokument som beskriver hur området ska utvecklas och växa hållbart har tagits fram av Ängelholms kommun. Mer information finns på stationsområdets hemsida, www.engelholm.se/stationsomradet

Ängelholms kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen. Ett exploateringsavtal ska hantera de frågor som krävs för detaljplanens genomförande, dvs. hur kostnader och ansvar ska regleras mellan exploatören å ena sidan och andra intressenter å andra sidan.

Exploatören finansierar den projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras. Finansieringen sker genom erläggande av exploateringsbidrag.

Berört område

De fastigheter som är aktuella för exploateringsbidrag i samband med att fastigheterna utvecklas, ingår i den avgränsning av stationsområdet som framgår av planprogrammet på östra sidan av järnvägen, se karta på sida 4.

Exploateringsbidrag

Avgiften fördelas mellan exploatörer i området och baseras på uppskattade kostnader för utbyggnad av allmän plats i området och förväntad byggnation av bostäder och kontor/lokaler inom berörda fastigheter. Ersättningen beräknas genom den nya byggrätt (antal m² ljus bruttoarea (BTA)) som möjliggörs enligt detaljplan.

Byggnation	Belopp
Bostäder	1 200 kronor/m² ljus BTA
Kontor/lokaler	900 kronor/m² ljus BTA

Ljus BTA definieras normalt som alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förlägga på vind eller i källare.

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Betalningstid

Exploateringsbidrag motsvarande 80 % av tillåten byggrätt enligt detaljplan ska erläggas senast 3 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Resterande belopp motsvarande faktiskt ljus BTA

ska erläggas senast 1 månad efter att bygglov vunnit laga kraft. Om bygglov ej har beviljats inom 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft ska i normalfallet 100 % av tillåten BTA erläggas.

Reduktion för hållbarhetsåtgärder

För exploatörer som lever upp till samtliga nedanstående hållbarhetskriterier kommer en reduktion av exploateringsbidraget göras. Syftet med kriterierna är att stärka genomförandet av åtgärderna i ”Handlingsplan – Hållbar stadsdel Stationsområdet” och nå målsättningen att Stationsområdet ska bli en hållbar stadsdel (se planprogram och värdeplan för Stationsområdet). Kriterierna gäller både för områden som utvecklas för bostäder och för verksamheter.

Exploatören kan få lättnader i exploateringsbidraget om 100 kr/kvm ljus BTA under förutsättning att samtliga kriterier för hållbarhet enligt nedan uppfylls.

Indexuppräkning

Exploateringsbidraget ska uppräknas med en faktor som motsvarar förändringen av medelindex av entreprenadindex 200 för vägentreprenader – grupperna 211, 231, 241 – för tidsperioden från januari 2021 till månaden när detaljplanen vinner laga kraft.

Kriterier för hållbarhet

Miljöcertifiering

Certifiering enligt Miljöbyggnad eller motsvarande för klassen Guld.

Parkeringsplatser

Maximal reducering av parkeringsplatser för bil enligt parkeringsstrategi. Bilpool ska ha miljöbilar och vara placerad inom ”gångavstånd”. Reducering med bilpool krävs ej för parkeringsplatser kopplat till handel och restaurang/café.

Gröna tak

Sedumtak eller motsvarande på samtliga komplementbyggnader.

Aktivitetsplats

Aktivitetsplats i form av lekplats, utegym, stadsodling eller motsvarande på 20 % av ytan på innergårdar.

Solceller

Solceller på 30 % av takyta (exkl. komplementbyggnader). Solcellerna kan även placeras på fasader och andra ytor.

Laddstolpar

Laddplatser på 100 % av parkeringsplatserna inom fastigheten (ej platser för korttidsparkering och liknande).

Avtal

Exploateringsbidraget fastställs genom tecknande av exploateringsavtal mellan exploatören och Ängelholms kommun. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal (KS 2019/413).

Juridiska lagrum

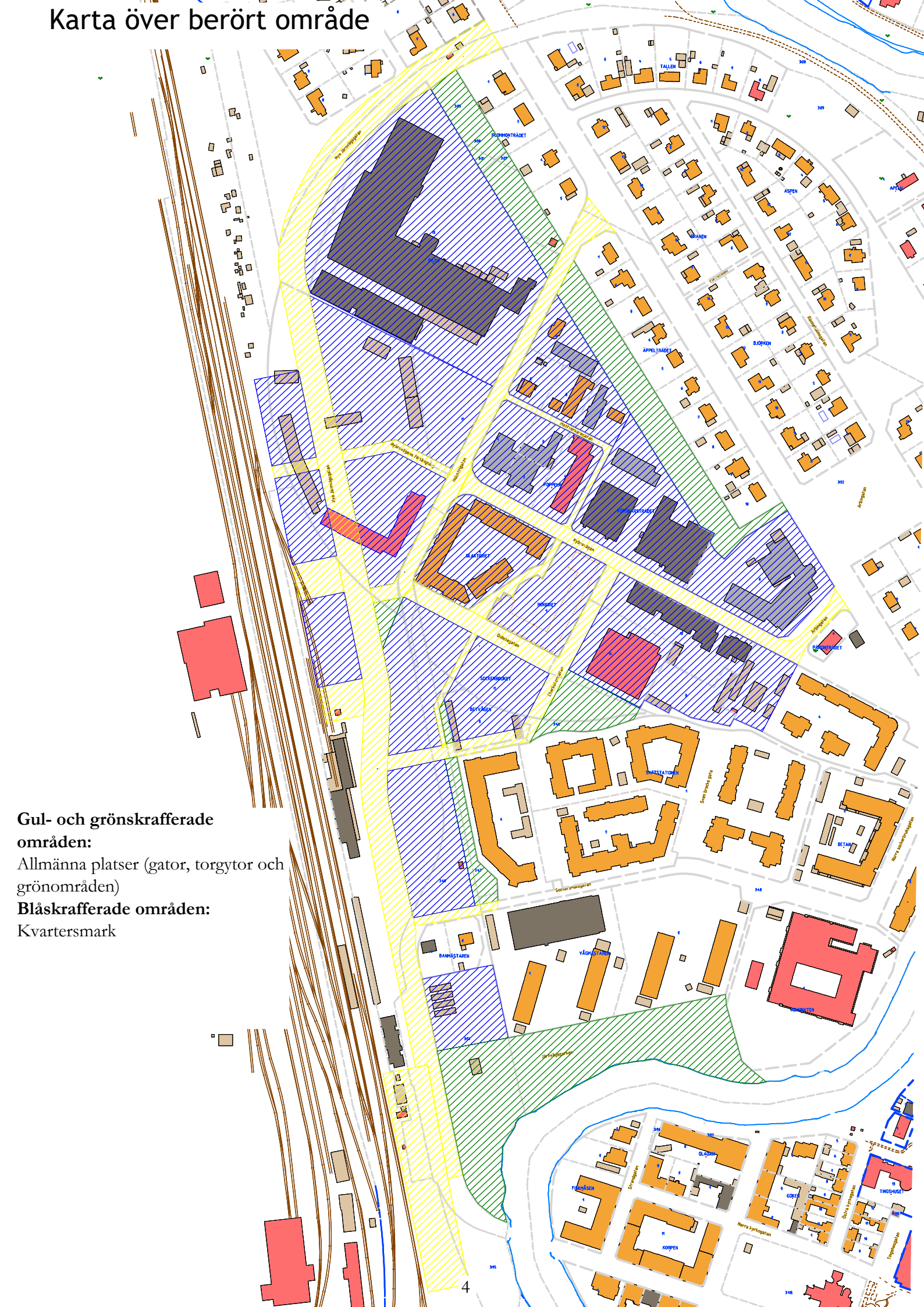
Exploateringsavtal regleras i Plan- och bygglag (PBL), 2010:900.

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.

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

Karta över berört område



Gul- och grönskrafferade områden:
Allmänna platser (gator, torgytor och grönområden)
Blåskrafferade områden:
Kvartersmark