



Ängelholms
kommun

Bilaga A till riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal i Ängelholms kommun

Medfinansieringsersättning Barkåkra station

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Influensområde	1
Medfinansieringsersättning.....	2
Avtal.....	2

Sammanfattning

Sedan den 1 april 2017 gäller nya bestämmelser i 6 kap Plan- och bygglagen (PBL SFS 2011:900). Syftet med bestämmelserna är att göra det möjligt att till samhället återföra delar av den värdeökning, som kan antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur. Enligt de nya bestämmelserna får därför ett exploateringsavtal omfatta medfinansieringsersättning. Detta under förutsättning att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. Åtgärderna i exploateringsavtalet ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggherren eller fastighetsägaren har av detaljplanen.

För att teckna avtal om medfinansieringsersättning ska kommunen ha antagit riktlinjer för detta (se Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal i Ängelholms kommun, antagna 2019-11-11, Dnr 2019/413). Denna bilaga utgör ett komplement till kommunens riktlinjer avseende uttag av medfinansieringsersättning för Barkåkra station.

Bilagan redovisar det geografiska område som berörs av medfinansieringsersättningen, de beräkningsprinciper som ska ligga till grund för fastställande av ersättningen och tidpunkt för när ersättningen ska vara betald.

Det finns inga riktlinjer från Boverket/SKL för beräkning av medfinansieringsersättning. Inte heller förarbeten till lagstiftningen innehåller några rekommendationer. Vid framtagandet av beräkningsprinciperna nedan har därför utgångspunkten varit samma som vid gatukostnadsersättning enligt PBL 6 kap. 24, områdesvis fördelning. Detta för att uppnå en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna i relation till erhållen plannytta.

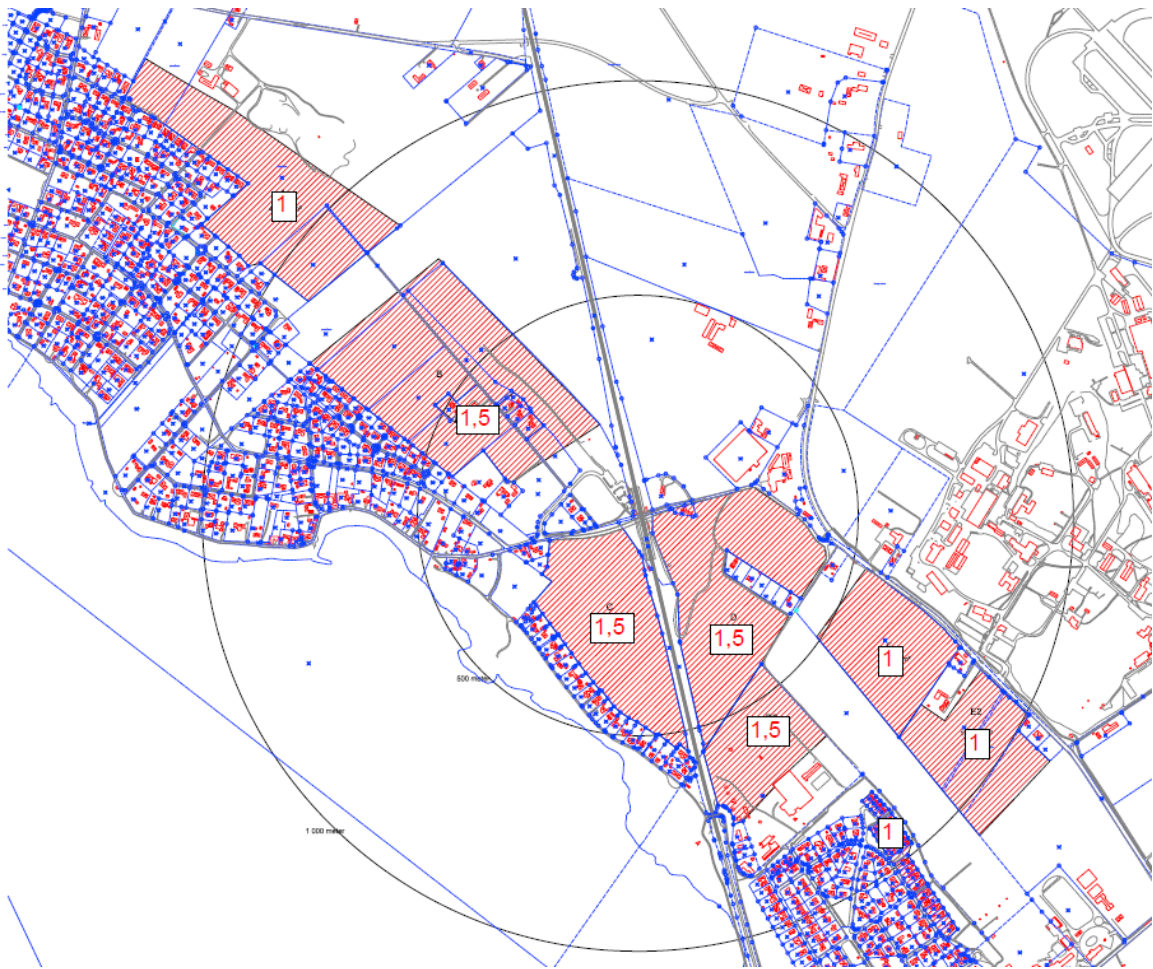
Influensområde

Influensområdet omfattar de områden som berörs av medfinansieringsersättningen. De aktuella områdena är utpekade som utbyggnadsområden för bostäder i ÖP 2035.

ÖP 2035 anger att det inom en radie av 1000 meter från tågstation är mer prioriterat att bygga bostäder än att bevara åkermarken. Till följd av detta omfattar influensområdet nya bostadsområden inom en radie av 1 000 meter från stationen.

Samtliga bostadsfastigheter inom influensområdet bedöms få en positiv värdepåverkan till följd av stationen. I stationsnära lägen inom en radie av 500 meter från stationen är värdepåverkan på fastigheter större än utanför. I normalfallet räknas samtliga bostäder inom ett projekt som stationsnära om delar av planområdet ligger inom 500 metersradien. Stationsnära lägen multipliceras därför med faktor 1,5 medan övriga områden multipliceras med faktor 1.

Utbyggnadsområdets avstånd till Barkåkra station	Faktor
0 - 500 meter	1,5
500 - 1000 meter	1



Medfinansieringsersättning

Vid beräkningen av hur medfinansieringsersättningen ska tas ut har även befintlig bebyggelse och privatpersoner som inte är att anse som exploitörer ingått i fördelningsunderlaget. Det innebär att den totala medfinansieringsersättning som tas ut från exploitörer motsvarar 75 % av det belopp som kommunen bidragit med till utbyggnaden av Barkåkra station.

Medfinansieringsersättningen baseras på förväntad byggnation av bostäder inom influensområdet. Ersättningen beräknas genom den nya byggrätt (antal m² BTA bostäder) som möjliggörs enligt detaljplan.

Medfinansieringsersättningen indexeras med konsumentprisindex, KPI (1980=100). Indexeringen sker mot det senast fastställda indexvärdet för KPI vid respektive betalningsdatum.

Utbyggnadsområdets avstånd till Barkåkra station	Belopp (i 2017 års penningvärde)
0 - 500 meter	295 kronor/m ² BTA
500 - 1000 meter	195 kronor/m ² BTA

Avtal

Medfinansieringsersättningen fastställs genom tecknande av exploateringsavtal mellan exploitören och Ängelholms kommun. Hela beloppet ska, om inte annat reglerats i exploateringsavtalet, betalas senast 30 dagar efter att detaljplan vunnit laga kraft.