



**VARBERGS  
KOMMUN**

Kommunstyrelsens förvaltning

**Riktlinje  
2022-09-20**

1 (8)

Dnr: 2015/0269

Version. 2.0

Kommunstyrelsen

# **Bilaga Riktlinjer för exploateringsavtal, markanvisningar och markförsäljning Kap 5**

<b>Beslutad av</b> Kommunfullmäktige	<b>Beslutsdatum och paragrafnummer</b> KF 2022-09-20 §139	<b>Diarienummer</b> KS 2015/0269	<b>Dokumentansvarig avdelning</b> Samhällsutvecklingskontoret
---	--	-------------------------------------	--

---

POSTADRESS  
Varbergs kommun  
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS  
Norra Vallgatan 14

TELEFON  
0340-880 00

ORGANISATIONSNUMMER  
212000-1249

E-POSTADRESS  
[ks@varberg.se](mailto:ks@varberg.se)  
WEBBPLATS  
[www.varberg.se](http://www.varberg.se)



## **5. Exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad**

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av exploateringsersättning från exploitörer. Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom de fördelningsområden som anges under detta avsnitt utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område.

Nedan redogörs för de områden som kommunen i dagsläget har identifierat. Dokumentet uppdateras regelbundet när behov för att lägga till områden uppstår.

### **5.1 Trönningenäs inre**

Utbyggnad av allmän plats, exklusive lokalgator, inom Trönningenäs programområde ska finansieras genom debitering för respektive bostadsenhet som detaljplaner inom programområdet möjliggör. Beloppet sätts till 135 000 kronor, per bostad i form utav friliggande enbostadshus, 100 000 kronor per bostadsenhet som uppförs som par-, kedje- eller radhus eller 700 kronor per kvadratmeter byggrätt i BTA som detaljplanen möjliggör för flerbostadshus.

Samtliga belopp är i 2017 års prisnivå och ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241.

### **5.2 Bläshammar**

Utbyggnad av allmän plats, exklusive lokalgator, inom Bläshammar programområde ska finansieras genom debitering för respektive bostadsenhet som detaljplaner inom programområdet möjliggör. Beloppet sätts till 100 000 kronor, per bostad i form utav friliggande enbostadshus, 67 000 kronor per bostadsenhet som uppförs som par-, kedje- eller radhus eller 500 kronor per kvadratmeter byggrätt i BTA som detaljplanen möjliggör för flerbostadshus.

Samtliga belopp är i 2017 års prisnivå och ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241.



### **5.3 Birger Svenssons väg**

Utbyggnad av allmän plats inom gestaltningsprogram för Birger Svenssons väg ska delfinansieras genom debitering i samband med exploateringsavtal för respektive fastighet inom de kvarter som omfattas av ny detaljplan och som ligger i anslutning till Birger Svenssons väg.

Detaljplan för svärdfisken 33,34 och 35 skall ta 40% av kostnaderna i och med utbyggnad av allmän plats på 3 730 000 kronor fördelat mellan parter angivet i exploateringsavtalet.

För tillkommande detaljplaner i anslutning till Birger Svenssons väg (enligt omfattning beskrivet ovan) tas ett exploateringsbidrag ut för den sträcka av vägen som ligger inom/ i anslutning till detaljplanen. Exploateringsbidraget förhandlas inom exploateringsavtalet för respektive detaljplan.

Samtliga belopp är i 2018 års prisnivå och ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241.

### **5.4 Trönninge**

Utbyggnad av infrastruktur och allmän plats, exklusive lokalgor, inom programområde för Södra Trönninge ska finansieras genom debitering av kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör inom planprogramområdet. Detta regleras i enighet med undertecknat ramavtal.

Även de detaljplaner utanför planprogramområdet men inom Trönninge, alternativt i anslutning till Trönninge, och som tillkommit efter att planprogrammet godkänts skall erlägga exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av Östergatan då dessa detaljplaner har nytta av ny infrastruktur inom planprogramsområdet.

Exploateringsbidrag för detaljplaner utanför programområdet förhandlas inom exploateringsavtalet för respektive detaljplan och tas ut i kronor per BTA som planen möjliggör.



Detaljplan för Göingegården 1:13, etapp 3 norr om Pilgatan ska erlægga exploateringsbidrag på 300 kronor per BTA för delfinansiering av allmän plats inom planprogramsområde.

Detaljplan för Trönninge 11:6 ska erlægga exploateringsbidrag på 300 kronor per BTA för delfinansiering av allmän plats inom planprogramsområde.

Samtliga belopp ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241 för de fall där undertecknat exploateringsavtal och erläggning av ersättning inte sker under samma kalenderår.

För kommande områden kommer exploateringsbidrag att redovisas löpande efter det att ramavtal samt exploateringsavtal är godkända av kommunstyrelsen.

## **5.5 Östra Träslövsläge och Gamla Köpstad**

Utbyggnad av infrastruktur och allmän plats, exklusive lokalgator, inom planprogramområde för del av Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge ska finansieras genom debitering av kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör inom området.

Även detaljplaner utanför planprogramområdet men i anslutning till Gamla köpstad och Träslövsläge, och som tillkommit efter att planprogrammet godkänts, skall erlægga exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats då dessa detaljplaner har nytta av ny infrastruktur inom planprogramsområdet.

Exploateringsbidrag för detaljplaner utanför programområdet förhandlas inom exploateringsavtalet för respektive detaljplan och tas ut i kronor per BTA som planen möjliggör.

Samtliga belopp ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241 för de fall där undertecknat exploateringsavtal och erläggning av ersättning inte sker under samma kalenderår.



**VARBERGS  
KOMMUN**

**Riktlinje  
2022-09-20**

5 (8)

Dnr: 2015/0269

Version. 2.0

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens förvaltning

## **5.6 Varberg centrum**

Omgestaltning av Östra Hamnvägen tas ut utav kommande angränsande exploateringar inom bland annat Västerport och stationsområdet.

Omgestaltning och anläggande av gator i anslutning till stationsområdet tas ut utav kommande angränsande exploateringar inom bland annat stationsområdet, Kvarteret Tattarkullen, Kvarteret Renen, Kvarteret Pipebruket och Kvarteret Inspektören.

Finansieras antingen genom debitering av kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör, eller genom en procentuell andel av kostnad för respektive gata (t.ex. 10 % av kostnad för upprustning av Västra Vallgatan).

Samtliga belopp ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241 för de fall där undertecknat exploateringsavtal och erläggning av ersättning inte sker under samma kalenderår.



## **6. Medfinansiering för regional alternativt statlig infrastrukturåtgärd.**

I tillämpliga fall ska exploateringsavtalet även omfatta medfinansieringsersättning avseende del av kommunens kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för. Medfinansieringsersättning förutsätter att aktuell infrastrukturåtgärd medför att berörda fastigheter kan antas öka i värde. Medfinansieringsersättning kan komma att avse åtgärder som utförts före det att exploateringsavtal tecknas.

Nedan redogörs för de områden som kommunen i dagsläget har identifierat. Dokumentet uppdateras regelbundet när behov för att lägga till områden uppstår.

### **6.1 Trönninge**

Utbyggnad av Planskild korsning med Viskadalsbanan inom planprogramområde för södra Trönninge ska finansieras genom medfinansieringsersättning och debiteras i kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör inom området.

Även detaljplaner utanför planprogramområdet men i anslutning till Södra Trönninge, och som tillkommit efter att planprogrammet godkänts, skall erlagga medfinansieringsersättning till kommunen för utbyggnad av planskild korsning med Viskadalsbanan då dessa detaljplaner har nytta av ny infrastruktur inom planprogramsområdet.

Medfinansieringsersättning för detaljplaner utanför programområdet förhandlas inom exploateringsavtalet för respektive detaljplan och tas ut i kronor per BTA som planen möjliggör. Det kommer råda olika nivåer av medfinansieringsersättning (kr/BTA) inom område för planprogram Södra Trönninge, respektive utom område för planprogram Södra Trönninge.



## **6.2 Väröbacka**

Den tillkommande stationen i Väröbacka ske delfinansieras genom medfinansieringsersättning. Ersättningen kommer avtalas i exploateringsavtal för respektive detaljplan och debiteras i kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör.

Det kommer råda olika nivåer av medfinansieringsersättning (kr/BTA) inom område för FÖP Väröbacka, respektive utom område för FÖP Väröbacka. Medfinansiering kommer ej krävas för detaljplaner belägna längre bort än 6 km från Väröbacka station.

## **6.3 Östra Träslövsläge och Gamla Köpstad**

Utbyggnad av ny anslutning till kustvägen inom planprogramområde för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge ska finansieras genom medfinansieringsersättning och debiteras i kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör inom området.

Även detaljplaner utanför planprogramområdet men i anslutning till Gamla Köpstad och Träslövsläge, och som tillkommit efter att planprogrammet godkänts, skall erlægga medfinansieringsersättning till kommunen för utbyggnad av ny anslutning till Kustvägen då dessa detaljplaner har nytta av ny infrastruktur inom planprogramsområdet.

Medfinansieringsersättning för detaljplaner utanför programområdet förhandlas inom exploateringsavtalet för respektive detaljplan och tas ut i kronor per BTA som planen möjliggör.

Det kommer råda olika nivåer av medfinansieringsersättning (kr/BTA) inom område för planprogram för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge, respektive utom område för planprogram för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge.

Vid kommunalt huvudmannaskap på Kustvägen så utgår medfinansiering för åtgärden och ersätts av exploateringsbidrag (se punkt 5).



**VARBERGS  
KOMMUN**

**Riktlinje  
2022-09-20**

8 (8)

Dnr: 2015/0269

Version. 2.0

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens förvaltning

Samhällsutvecklingskontoret  
Kommunstyrelsens förvaltning

Kristina Hellerström  
Avdelningschef, mark och exploatering

---

POSTADRESS  
Varbergs kommun  
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS  
Norra Vallgatan 14

TELEFON  
0340-880 00

ORGANISATIONSNUMMER  
212000-1249

E-POSTADRESS  
[ks@varberg.se](mailto:ks@varberg.se)  
WEBBPLATS  
[www.varberg.se](http://www.varberg.se)