



**VARBERGS
KOMMUN**

Kommunstyrelsens förvaltning

**Riktlinje
2023-08-30**

1 (7)

Dnr: KS 2015/0269

Version. 3.0

Kommunfullmäktige

Bilaga Riktlinjer för exploateringsavtal, markanvisningar och markförsäljning



1. 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 exploatörer. 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.

1.1 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.

1.2 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.



1.3 Birger Svenssons väg

Utbyggnad av allmän plats inom gestaltningsprogram för södra delen av 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.

Gestaltningsprogrammet för södra delen av Birger Svenssons väg ska vara vägledande vid omgestaltning av den norra delen av vägen och samma debiteringsprincip gäller för nya detaljplaner i anslutning till norra delen av Birger Svenssons väg.

För tillkommande detaljplaner i anslutning till Birger Svenssons väg tas ett exploateringsbidrag ut om 26 100 kr/m för den sträcka av vägen som ligger inom eller i anslutning till detaljplanen¹.

Samtliga belopp är i 2023 års prisnivå och ska uppräknas enligt gällande entreprenadindex genom lika viktning mellan 114, 211, 231 och 241.

1.4 Trönninge

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

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

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

¹ Sedan tidigare har ersättning erlagts inom detaljplan för Svärdfisken 33, 34 och 35. Den ersättning som erlagts (enligt formulering i tidigare version av riktlinjerna) motsvarar den nivå som anges i uppdaterad formulering.



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.

1.5 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, ska 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.



1.6 Varberg centrum

Omgestaltung av Östra Hamnvägen medfinansieras av kommande angränsande exploateringar inom bland annat Västerport och stationsområdet.

Exploateringsbidraget tas ut genom debitering av kronor per BTA som respektive detaljplan 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.

2. 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.

2.1 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, ska erlægga 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.

2.2 Väröbacka

Den tillkommande stationen i Väröbacka ska delfinansieras genom medfinansieringsersättning.

Medfinansieringsersättning ska utgå för detaljplaner inom område för den fördjupade översiktsplanen för Väröbacka och förhandlas inom exploateringsavtalet för respektive detaljplan och tas ut i kronor per BTA som detaljplanen möjliggör.

2.3 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, ska 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.



**VARBERGS
KOMMUN**

Kommunstyrelsens förvaltning

**Riktlinje
2023-08-30**

7 (7)

Dnr: KS 2015/0269

Version. 3.0

Kommunfullmäktige

Vid kommunalt huvudmannaskap på Kustvägen så utgår medfinansiering för åtgärden och ersätts av exploateringsbidrag.

2.4 Ny tågstation, Varbergs centrum

Medfinansiering av den nya tågstationen i Varbergs centrum ska ske utav kommande angränsande exploateringar inom bland annat stationsområdet, Kvarteret Tattarkullen, Kvarteret Renen, Kvarteret Pipebruket och Kvarteret Inspektören.

Medfinansieringsersättning för detaljplaner tas antingen ut genom debitering av kronor per BTA som respektive detaljplan möjliggör, eller genom en fast summa med indexuppräkningsindex.

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.

Samhällsutvecklingskontoret
Kommunstyrelsens förvaltning

Kristina Hellerström
Exploateringsstrateg