



Gustav Svebring tel. 040-626 8080

Gustav.Svebring@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2017-10-04
Dnr: 2017-000324

Förtätningar på Bara Backar, tilläggsavtal

Förslag till beslut

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att förtätningar inom Bara Backar hanteras på samma sätt som på Åkerbruket, det vill säga att varje exploatör som förtätar jämfört med exploateringsavtalet betalar de faktiska merkostnader som förtätningen medför för kommunen.

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta

att i kommande exploateringsprojekt ska förtätningar hanteras så att tilläggsavtal skrivs med de exploatörer som förtätar, på så sätt att de utöver vad som ursprungligen avtalats om också betalar för den tillkommande mängd bostäder, med samma beräkningsmodell som ursprungligen avtalats om.

Sammanfattning av ärende

Då exploatörerna snart kommer kunna få tillträde till sina exploateringsfastigheter på Bara Backar har det inkommit önskemål att genomföra förtätningar jämfört med de exploateringsavtal som har godkänts tidigare. Då detta kan komma att medföra merkostnader för kommunen, i form av förändrad projektering, nya utredningar om dagvattenhantering etc, bör det skrivas tilläggsavtal med dem exploatörer som avser göra förtätningar jämfört med exploateringsavtalen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringssamordnaren, daterad 2017-10-04

Skälen för beslut

Då exploateringsavtalen på Bara Backar arbetades fram användes en metod där varje hustyp har tillsatts ett värde. Dessa värden har sedan multiplicerats med det antal hus som varje enskild exploatör vill bygga och i exploateringsavtalen finns en preliminär exploateringsersättning som är grundad på detta belopp. När exploateringen är färdig ska den framräknade exploateringsersättningen jämkas mot verkligt utfall. Det kan då bli så att värdena för hustyperna ökas eller minskas, beroende på projektets kostnader, och då följer också en förändring i exploateringsersättning på samma sätt.

Önskemål har inkommit från ett antal exploatörer om att förtäta inom sina områden, jämfört med vad som tidigare avtalats. Omfattningen av förtätningen är olika, i ett fall vill man öka byggnationen från 11 till 13 hus, medan i ett annat fall handlar det om en ökning från 22 bostäder till 48 inom ett kvarter, och totalt sett en ökning från 52 till 78 jämfört med

exploateringsavtalet. Sista fallet är att man vill ändra byggnationstyp och bygga 12 parhus istället för 6 villor inom ett kvarter.

Dessa förtätningar kommer i någon mån att öka kommunens kostnader, då det kommer bli frågan om ny projektering, ökade kostnader för nya dagvattenutredningar, eventuellt ändring av vattenserviser etc. För att hantera ekonomin i dessa förtätningar föreslås att kommunen och berörda exploatörer skriver ett tilläggsavtal där ändring sker i antal bostäder som exploateringsersättningen grundas på.

Exempel på hur detta ska användas är följande. Den exploatör som ursprungligen skulle bygga 11 villor skulle erlägga en exploateringsersättning grundad på $11 \cdot 521\,600 \text{ kr} = 5\,737\,600 \text{ kr}$. Om nu exploatören vill öka byggnationen från 11 till 13 hus så är förslaget att ett tilläggsavtal reglerar förändringen så att den totala exploateringsersättningen istället blir $13 \cdot 521\,600 \text{ kr} = 6\,780\,800 \text{ kr}$.

Tilläggsavtalet innebär då att exploatören skall ersätta med ytterligare $6\,780\,800 - 5\,737\,600 = 1\,043\,200 \text{ kr}$ kopplat till den förtätning som exploatören genomför.

I de fall exploatören önskar ändra hustyp gör man också en förändring i faktorn som antalet bostäder multipliceras med.

Totalt sett kommer detta innebära en ökning av kommunens intäkter i exploateringsprojektet, men vi har i samband med förändringarna också konkreta ökade kostnader som nämnts tidigare, men också ökade kostnader för den tid tjänstemän lägger på projekten, där det är svårt att avgöra vilka timmar som är direkt kopplade till förtätning och övrig projektledning. Det är inte rimligt att de exploatörer som inte förtätar bekostar detta, utan de exploatörer som ser en vinst i att bygga mer får med detta tillvägagångssätt också betala ökade kostnader på ett rimligt sätt. Hade alla parter från början haft klart för sig att det är det nu föreslagna förtätningarna som var tanken att bygga hade man i då skrivit in detta i exploateringsavtalen.

Man ska alltså inte som exploatör skriva exploateringsavtal grundat på ett lägre antal hus än som eventuellt är tanken, för att på så vis kunna undvika kommande kostnader.

Detta förslag har presenterats för exploatörerna inom Bara Backar och mötts av relativt stort motstånd. Då det är viktigt för projektet att inte tappa tid föreslår därför förtätningarna som nu är aktuella att behandlas på samma sätt som på Åkerbruket, alltså att merkostnader direkt kopplat till förtätningen betalas av respektive exploatör. Men det är viktigt för kommande exploateringsprojekt att kommunen är tydlig med vad som gäller för förtätningar och förslaget är att det då ska gälla som beskrivits.

**KOMMUNSTYRELSENS PLAN- OCH
EXPLOATERINGSUTSKOTT****PROTOKOLL**
Sammanträdesdatum: 2017-10-11

§ 54

Förtätningar på Bara Backar, tilläggsavtal

Dnr 2017-000324

Beslut

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att förtätningar inom Bara Backar hanteras på samma sätt som på Åkerbruket, det vill säga att varje exploatör som förtätar jämfört med exploateringsavtalet betalar samtliga merkostnader som förtätningen medför för kommunen.

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta

att i kommande exploateringsprojekt ska förtätningar hanteras så att tilläggsavtal skrivs med de exploatörer som förtätar, på så sätt att de utöver vad som ursprungligen avtalats om också betalar för den tillkommande mängd bostäder, med samma beräkningsmodell som ursprungligen avtalats om.

Sammanfattning av ärendet

Då exploatörerna snart kommer kunna få tillträde till sina exploateringsfastigheter på Bara Backar har det inkommit önskemål att genomföra förtätningar jämfört med de exploateringsavtal som har godkänts tidigare. Då detta kan komma att medföra merkostnader för kommunen, i form av förändrad projektering, nya utredningar om dagvattenhantering etc, bör det skrivas tilläggsavtal med dem exploatörer som avser göra förtätningar jämfört med exploateringsavtalen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringssamordnaren, daterad 2017-10-04



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-10-30

§ 239

Förtätningar på Bara Backar, tilläggsavtal

Dnr 2017-000324

Beslut**Kommunstyrelsen beslutar**

att förtätningar inom Bara Backar hanteras på samma sätt som på Åkerbruket, det vill säga att varje exploatör som förtätar jämfört med exploateringsavtalet betalar samtliga merkostnader som förtätningen medför för kommunen.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att i kommande exploateringsprojekt ska förtätningar hanteras så att tilläggsavtal skrivs med de exploatörer som förtätar, på så sätt att de utöver vad som ursprungligen avtalats om också betalar för den tillkommande mängd bostäder, med samma beräkningsmodell som ursprungligen avtalats om.

Sammanfattning av ärendet

Då exploatörerna snart kommer kunna få tillträde till sina exploateringsfastigheter på Bara Backar har det inkommit önskemål att genomföra förtätningar jämfört med de exploateringsavtal som har godkänts tidigare. Då detta kan komma att medföra merkostnader för kommunen, i form av förändrad projektering, nya utredningar om dagvattenhantering etc, bör det skrivas tilläggsavtal med de exploatörer som avser göra förtätningar jämfört med exploateringsavtalen.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen besluta enligt ovanstående.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott 2017-10-11 § 54

Tjänsteskrivelse av exploateringssamordnaren, daterad 2017-10-04

Beslut skickas till

Exploateringssamordnare