

Riktlinjer för exploateringsavtal

Bilaga 1. Principer för exploateringsersättning på Teg

Dokumentnamn: Riktlinjer för exploateringsavtal, Bilaga 1. Principer för exploateringsersättning på Teg		
Dokumentansvarig: Helen Nilsson, Mark och exploatering		Dokumentdatum: 2021-03-02
Godkänd av: Kommunstyrelsens planeringsutskott, 2021-03-02	Version: [1.0]	Reviderad:

Principer för exploateringsersättning på Teg

Principer för uttag av exploateringsersättning vid antagande av nya detaljplaner inom omvandlingsområdet för Innanför ringleden på Teg.

Inledning

I samband med beslutet om Umeåprojektet – utbyggnad av en ringled runt Umeås tätort för E4 och E12 – bestämdes att Umeå kommun ska ta över statens vägnät innanför ringleden när ringleden är färdigställd. Kommunens beslut grundar sig i viljan att förbättra luftmiljön, minska den barriär som trafiklederna utgör, utnyttja befintliga trafikstruktur på ett mer hållbart och effektivt sätt och därmed möjliggöra för fortsatt utveckling av Umeås centrala delar.

Kommunens vision följdes upp i översiktsplanen för Umeå kommun 2011. Då beslutades att vägområdet för de tidigare europavägarna E4 och E12 genom tätorten ska omvandlas till funktionella och attraktiva gaturum och att komplettering med ny stadsbebyggelse ska prövas på den mark som ligger intill.

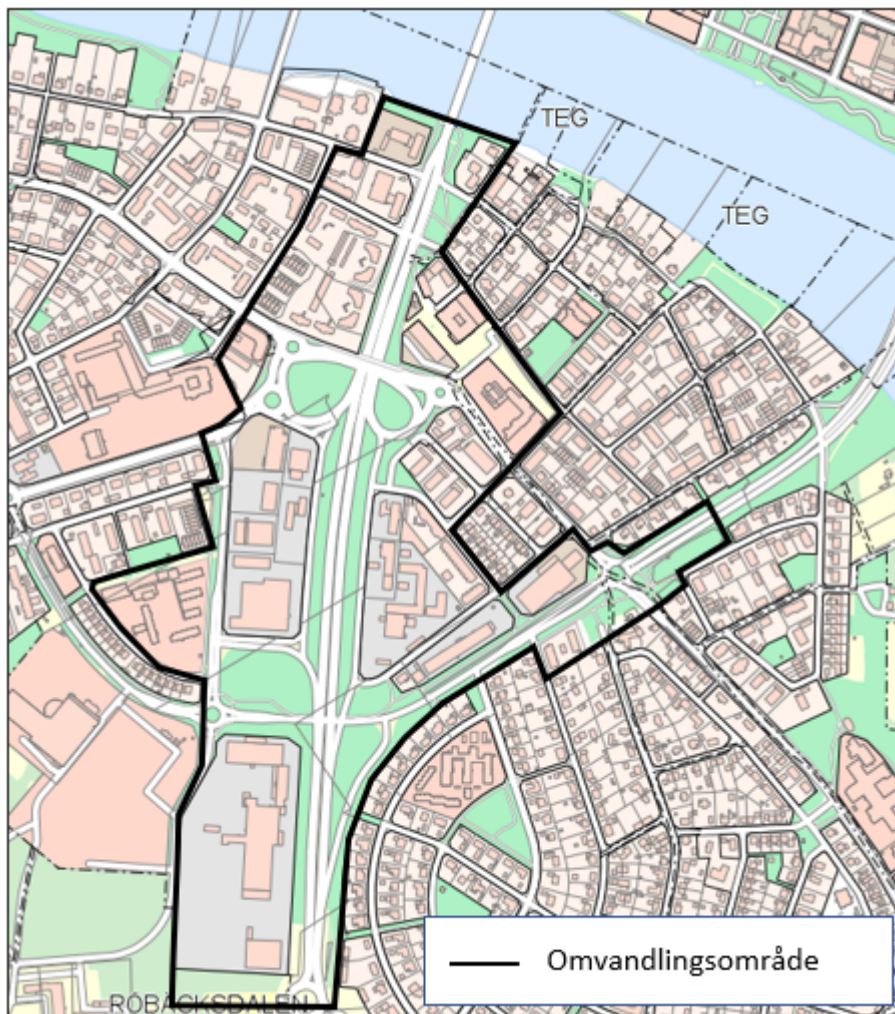
Visionen för området utvecklades sedan ytterligare i stadsutvecklingsprogrammet för Innanför ringleden som antogs av kommunfullmäktige 2018.

Kommuns vision och planerade investeringar inom omvandlingsområdet möjliggör för fastighetsägare inom området att utveckla sina fastigheter. De som nyttjar den här utvecklingsmöjligheten bör därför medfinansiera investeringarna. För att utreda hur ett medfinansieringsupplägg för omvandlingsområdet på Teg skulle kunna fungera i praktiken, med hänsyn till både de juridiska aspekterna och marknadens begränsningar, togs en utredning fram av Evidensgruppen tillsammans med professor Thomas Kalbro under våren 2019. Utredningen ligger till grund för denna bilaga som anger principerna för hur uttag av exploateringsersättning inom omvandlingsområdet på Teg ska hanteras.

Principer för exploateringsersättning för omvandlingsområdet på Teg

Nedan beskrivna principer gäller för uttag av exploateringsersättning då nya detaljplaner tas fram inom Innanför ringen-projektets omvandlingsområdet på Teg. Omvandlingen av området kommer att ske succesivt genom en etappvis utbyggnad under en längre tidsperiod. Nya detaljplaner inom området tas fram när en planansökan inkommer från fastighetsägare. Det innebär att exploateringsersättningen kan utgöra betalning för redan utförda åtgärder såväl som för förskottering av åtgärder som ska utföras längre fram i tid. Berört område definieras med svart linje i figur 1.

Omvandlingsområdet på Teg



Figur 1. Karta där omvandlingsområdet på Teg som omfattas av exploateringsersättningen är avgränsat med svart linje.

Exploateringsavtal

I samband med detaljplaneläggning inom omvandlingsområdet ska exploateringsavtal tecknas mellan Umeå kommun och exploatör inför antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet fastställs en exploateringsersättning för kommunala investeringar inom området till Umeå kommun. För att uppnå en rättvis och skälig fördelningen mellan olika projekt inom området ska exploateringsersättningens storlek baseras på hur stor byggrätt som medges i ny detaljplan.

Exploateringsersättningens nivå

Nivån på exploateringsersättningen (kr/kvm BTA) beräknas utifrån en bedömning av hur mycket byggrätt som kan tillskapas totalt inom omvandlingsområdet tack vare de investeringar som kommunen gör inom projektet, samt en bedömning av kommunens investeringskostnader. Nivån justeras över tid genom indexering.

Gällande nivå på exploateringsersättningen fastställs genom ett politiskt beslut. Om förändringar sker i de förutsättningar som använts vid beräkningen, ska nivån räknas om och därefter aktualiseras genom ett nytt politiskt beslut.

Kommunens åtagande

I exploateringsavtalet fastställs vad kommunen åtar sig att utföra som motprestation för exploateringsersättningen samt inom vilken tid åtagandena ska utföras. Skulle något av dessa åtaganden inte ha genomförts inom utsatt tid så kan kommunen bli återbetalningsskyldig.

Övriga kostnader

Utöver exploateringsersättningen som regleras i enlighet med denna bilaga tillkommer exploateringskostnader för exempelvis utbyggnad av lokalgator, ledningsflyttar och dylikt inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet, dvs. lokala exploateringskostnader. Även dessa regleras i exploateringsavtalet i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.