



Bilaga till:

Riktlinjer för exploateringsavtal samt Riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal i Mölnåls stad

För uttag av exploateringsbidrag för utbyggnad av etappvis allmän plats i Lindome

Inledning

Detta dokument är en bilaga, till dels Mölnåls stads riktlinjer för exploateringsavtal (KS 2026-08-26 § xx) och dels, Mölnåls stads riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal (KS 2026-08-26, § xx).

Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål samt grundläggande villkor och principer för upprättande av exploateringsavtal samt markanvisningar och genomförandeavtal. Se Mölnåls stads hemsida för att ta del av riktlinjerna.

Enligt riktlinjerna kan kommunen besluta om bilaga till riktlinjerna för att beskriva hur kommunen förväntas ta ut exploateringsbidrag när ny allmän plats ska anläggas eller när åtgärder ska genomföras på allmän plats, vilket är bakgrunden till framtagandet av denna bilaga.

Bakgrund

För centrala Lindome finns en politisk målbild som godkändes av kommunstyrelsen den 24 februari 2021, § 45.

Målbilden sammanfattas i begreppet Lindome småstad, se nedan:

”Lindome stärks som småstad utifrån sin unika roll och läge i kommunen och regionen. Lindome är en attraktiv utvecklingsort med en station längs kommunens ryggrad, inte bara som boendeort utan präglad av sin historia och som stöttar kreativitet, lokalt företagande och lokal identitet.

Lindome fortsätter att kompletteras som småstad för att stärka ett attraktivt vardagsliv för människors olika behov och förutsättningar för livets olika skeden. I Lindome finns det nära vardagslivet tillgängligt genom en sammanhängande tätort i en gång- och cykelvänlig struktur.

Tillsammans med lokala intressenter utvecklas tätorten, mot det gemensamma målet!”

När fler detaljplaner genomförs och nya bostäder, verksamheter och service tillkommer ökar kraven på gemensamma investeringar på allmän plats för att skapa en trygg, fungerande och attraktiv stadsmiljö.

I arbetet mot att förverkliga målbilden och genomföra de projekt som uppfyller dessa värden har flera nyckelfrågor hanterats och en gemensam inriktning för fortsatt planering har beskrivits i ett gestaltningsprogram.

Staden genom samhällsbyggnadsförvaltningen, stadsserviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen har gemensamt tagit fram ett **gestaltningsprogram för Lindomestråket** som syftar till att skapa underlag för en sammanhållen **utformning av allmän plats** inom och mellan stadsutvecklingsprojekt i centrala Lindome.

Enligt gestaltningsprogrammet för Lindomestråket krävs flera åtgärder för att binda samman de olika stadsutvecklingsprojekten i Lindome. Det handlar bland annat om upprustning av det som i gestaltningsprogrammet benämns ”urbana stråket”, stråket mellan stationen och centrum, utbyggnad av gång- och cykelstråk till stationen gällande det ”det snabba stråket”, förbättrad belysning, sociala mötesplatser, grönstruktur samt rekreativa kopplingar till Lindomeån gällande det stråk som i gestaltningsprogrammet beskrivs som ”det rekreativa stråket”. Åtgärderna är nödvändiga för att hantera den ökade belastningen på den offentliga miljön när fler bostäder och verksamheter tillkommer och för att utveckla Lindome centrum till en hållbar, attraktiv småstad.

Med anledning av ovan ska byggherrar/exploatörer eller fastighetsägare vara med och bidra till finansiering gällande etappvis utbyggnad av allmän plats. Planerade åtgärder på kort sikt anges i bilaga 1 till gestaltningsprogrammet för Lindomestråket – ”Genomförandeplanen”, och de byggherrar och fastighetsägare som ska vara med och bidra anges i kartbilagan, se bilaga 1.

”Ersättning” i detta dokument syftar på exploateringsbidrag för etappvis utbyggnad av allmän plats gällande Lindomestråket.

Kommunens möjlighet att ta ut exploateringsbidrag

Kommunens möjlighet att ta ut ersättning - exploateringsbidrag från en byggherre/fastighetsägare, framgår av 6 kap. 40 § 1 stycket PBL:

”Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

6 kap. 41 § PBL förtydligar även:

”Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.”

Med stöd av lagstiftningen i PBL har kommunen rätt att ta ut exploateringsbidrag för en åtgärd som vidtagits före exploateringsavtalets ingående om åtgärden är ett steg i en etappvis utbyggnad. I propositionen 2013/14:126 sida 157 och 158 står följande:

”Utöver sådana frågor som rör rent ekonomiska förhållanden mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare kan ett exploateringsavtal givetvis också reglera andra förhållanden. Det gäller exempelvis frågor om bebyggelsens utformning, bl.a. genom hänvisning till gestaltungsprogram, samt utformningen av allmänna platser. Även frågor av mera administrativ karaktär kan behandlas i ett exploateringsavtal. Det kan härvid handla om tidsplanering, kontroller och garantitider för exploitörens åtgärder, ansökningar om lantmåteriförrättningar, frågor om säkerheter och förfarandet vid tvister, m.m.”

”Med etappvis utbyggnad avses att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram. **Om något detaljplaneprogram inte finns kan det i stället framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal** att ett visst område är föremål för etappvis utbyggnad och att kommunen har för avsikt att låta finansiera vissa åtgärder i det området genom framtida exploateringsavtal.”

Beräkning av exploateringsbidrag och kostnadsfördelning

Ersättningsnivån har tagits fram genom att först uppskatta tillkommande byggrätter inom respektive detaljplan. Därefter har Mölndals stad gjort en grov kostnadsuppskattning avseende åtgärder inom Lindomestråket som ska genomföras på kort sikt. Dessa har uppskattats till 10 miljoner kronor i prisnivå 2026.

Utifrån de uppskattade tillkommande byggrätterna inom respektive detaljplan, samt den uppskattade kostnaden för kommande åtgärder inom Lindomestråket, har exploateringsbidraget beräknats till **120 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA)**.

Syftet med beräkningen är att fördelningen ska vara skälig, rättvis och transparent utan att den blir svår att förstå.

Kostnadsfördelning mellan Staden och byggherrar eller fastighetsägare

Skattekollektivet i Mölndals stad står i sin tur för bland annat utbyggnad av Stadsparken längs med Lindomeån, utbyggnad av koppling för gång- och cykelvägar längs med Industrivägen, Almåsgången och Valåsvägen samt byte av Annestorpsbron.

Resterande del av kostnaden ska fördelas mellan de byggherrar/fastighetsägare som tillförs ny byggrätt genom pågående detaljplaner med hänvisning till Bilaga 1 till gestaltungsprogrammet för Lindomestråket – ”Genomförandeplan”. Fördelningen sker

proportionerligt utifrån respektive detaljplans byggrätt enligt den beräkningsmodell som anges i detta dokument.

Beräkningsformel för ersättning

Följande formel används för att beräkna det totala exploateringsbidraget för en fastighet inom Lindomestråket. Ersättningen fastställs vid tecknande av ett exploateringsavtal alternativt genomförandeavtal.



Indexering

Vid tecknande av exploaterings- eller genomförandeavtal mellan fastighetsägare/byggherre och Mölndals stad inom Lindomestråket ska exploateringsbidraget indexeras för att beakta förändringar i kostnadsläget.

Indexering ska ske med lämpliga koder för entreprenadindex. Basmånad för indexeringen är juni 2026.

Vid tidpunkten för tecknande av respektive avtal ska exploateringsbidraget justeras i förhållande till förändringen i index mellan basmånaden och den månad då avtalet tecknas.

Betalning och kostnadsförändringar

Den totala ersättningen enligt denna bilaga till stadens riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar och genomförandeavtal, ska erläggas inom 30 dagar efter lagakraftvunnet avtal. Betalningen görs på det sätt som överenskommes i avtalet.

Om byggnation av planerade åtgärder inom Lindomestråket inte har påbörjats inom femton (15) år från det att exploateringsavtal alternativt genomförandeavtal tecknats mellan Mölndals stad och fastighetsägaren/byggherren, har fastighetsägaren/byggherren rätt till återbetalning av erlagd ersättning.

Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för att ansöka om återbetalningen hos Mölndals stads mark- och exploateringsenhet om byggnationen inte har startat efter 15 år.

Byggnation anses vara påbörjad när entreprenadavtal har tecknats för genomförande av åtgärder inom stråket.