



**§33**

KS2024/125

**Detaljplan Nyhem, Flässjum 2:59 m.fl. - plankostnadsavtal**

**Beslut**

**Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen ger kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta plankostnadsavtal mellan exploatör och kommun för detaljplan för Flässjum 2:59 m.fl, Nyhem.

**Ärendet**

2022-06-14 § 131 gav kommunstyrelsen planuppdrag för Bollebygd Flässjum 2:59 med syfte att planlägga byggrätt i fem våningar med tillhörande källargarage för handel/kontor och bostäder. 2022-10-24 tecknades ett plankostnadsavtal mellan exploatören för Flässjum 2:59 och samhällsbyggnadsförvaltningen.

2024-05 28 § 68 avslutades planuppdrag för Flässjum 2:59 av kommunstyrelsen och samma datum § 69 gav kommunstyrelsen nytt planuppdrag för fastigheten Flässjum 2:59 och grannfastigheten Flässjum 2:69. Planuppdragets syfte var samma som det ursprungliga planuppdraget. Genom att Flässjum 2:69 ingick i det nya planuppdraget skulle en kvartersstruktur kunna tillskapas på platsen vilket ansågs kunna skapa en bättre boendemiljö sett till platsens omgivningsbuller. I ärendet framgår att detaljplanen skulle bekostas av planavgift och att fastighetsägaren för Flässjum 2:59 (tidigare exploatören i undertecknad plankostnadsavtal för det ursprungliga planuppdraget) skulle få reducerad planavgift.

---

Justerandes  
sign

Utdragsbestyrkande

Huvudregeln är att planavgift används när kommunen själv äger marken och tar initiativ till planläggning av mark som kommunen avser att sälja eller upplåta till annan aktör. Ett exempel är när kommunen äger mark som planläggs för bostadsbebyggelse. I dessa fall tas kostnaderna för detaljplanearbetet ut genom planavgift i samband med bygglov. Finansiering genom planavgift innebär att kommunen tar en viss ekonomisk risk, eftersom ersättningen endast erhålls om bygglov söks. Det kan innebära att ersättningen dröjer eller i vissa fall uteblir helt. I dagsläget är kommunens planavgift låg vilket gör att kommunens intäkter via planavgift inte är lika hög som om kommunen hade tecknat plankostnadssavtal med exploatören från första början.

När marken som planläggs ägs av en annan aktör än kommunen regleras kostnaderna för detaljplanearbetet normalt genom ett plankostnadsavtal mellan kommun och exploatör. I plankostnadsavtalet fastställs hur kostnaderna för planläggningen ska fördelas, och ersättningen betalas löpande av exploatören under detaljplanearbetets gång. I dessa fall tas ingen planavgift ut i samband med bygglov. Detta innebär att kommunen inte behöver ligga ute med kostnaderna för detaljplanearbetet, vilket minskar den ekonomiska risken för kommunen. Valet av finansieringsmodell grundas på vem som initierar planläggningen och vem som har nytta av detaljplanen. Syftet är att säkerställa att kostnaderna för detaljplanearbetet bärs av den eller de aktörer som har direkt nytta av planen.

De hittills upparbetade timmarna ska bekostas av exploatör genom planavgift enligt gällande plantaxa vid inkommen bygglovsansökan. Planavgiften bekostar kommunens arbetstimmar fram till och med samrådets slut. Detta innebär en reducering av planavgiften till 57 procent enligt kommunens beräkningsmall för

---

Justerandes  
sign

Utdragsbestyrkande



arbetstid för detaljplan. Vid beslut av kommunstyrelsen om plankostnadsavtal ska resterande arbetstid fram till att detaljplanen vinner laga kraft bekostas av exploatör genom plankostnadsavtal.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer detaljplanens finansieringsmodell hädanefter vara genom undertecknat plankostnadsavtal mellan kommun och exploatör. Detta eftersom det är den privata fastighetsägaren som i första hand har nytta av detaljplanen genom att byggrätten utökas. Detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus genom att skapa ny eller utökad byggrätt, vilket ger fastigheten ökade utvecklingsmöjligheter och ett höjt marknadsvärde. Den direkta och huvudsakliga nyttan av planläggningen är därmed kopplad till den privata exploateringen. Kommunens nytta bedöms vara av mer allmän karaktär.

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ger kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta plankostnadsavtal mellan exploatör och kommun för detaljplan för Flässjum 2:59 m.fl, Nyhem.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### **Beslutsunderlag**

- Plankostnadsavtal

### **Skickas till**

Kommunstyrelsen

### **Paragrafen är justerad**

---

Justerandes  
sign

Utdragsbestyrkande



---

Justerandes  
sign

Utdragsbestyrkande