

Kommunfullmäktige

Modell för uttag av exploateringsbidrag för projektet Viskans park

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Bedömningen att Viskans park innebär en värdehöjning för de bostadsfastigheter som är belägna inom ett visst område från parkstråket ska säkerställas före slutligt beslut fattas om finansieringsmodellen.

Ärendet återremitteras till förvaltningen.

~~Kommunen godkänner upprättat förslag till modell för uttag av exploateringsbidrag för projektet Viskans park.~~

Ärendet i sin helhet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprogrammet Staden vid parken konkretiserar och skapar förutsättningar för Borås stads vision om ett fem kilometer långt parkstråk - Viskans park och godkändes av Kommunfullmäktige den 18 mars 2021. Parkstråket går i linje med gällande översiktsplan (ÖP 18), Borås utbyggnadsstrategi, samt visionen om framtidens Borås.

Avsikten med parkstråket är att det ska utgöra en sammanhängande grön struktur som knyter an till naturen i parkstråkets utkant och vara en plats där träd som får växa sig stora ryms i stadsmiljön. Det binder samman stadsdelarna Getängen, Norrby, Centrum, Druvefors, Göta och Gässlösa. I stråket ska gående och cyklister prioriteras och ha företräde, i och med det kommer tillgängligheten till de olika stadsdelarna öka.

I samhällsbyggnadsprocessen fungerar stadsbyggnadsprogrammet som ett övergripande styrdokument. Där Viskans park kommer passera eller ”gå genom” en fastighet är parkstråket att betrakta som en viktig förutsättning för utvecklingen av det aktuella området. Projektet Viskans park omfattar såväl stora komplexa anläggningar i form av broar över väg och järnväg, som mindre åtgärder för att öka mängden grönska och grönytor i parkstråket. Projektet kommer sträcka sig över flera kommande detaljplaner under många år framöver.

Parkstråket är beroende av flera fysiska delprojekt som länkas samman till ett linjärt parkstråk och det kommer att ta många år innan helheten finns på plats. Målet i stadsbyggnadsprogrammet är att parkstråket ska vara utbyggd år 2040.

Förutsättningar

I anslutning till parkstråket planeras för nya exploateringsprojekt. Viskans park bedöms innebära en värdehöjning för de bostadsfastigheter som är belägna inom ett visst område från parkstråket. **Dock har bedömningen inte stämts av med berörda fastighetsägare eller mäklare.**

Finansieringsmodellen förutsätter att parkstråket utgörs av allmän plats enligt Plan- och bygglagens definition och att den allmänna platsmarken bedöms nödvändig för att exploateringen ska komma till stånd. Viskans park bedöms som nödvändigt för de nya exploateringarna då det utgör en förutsättning för kommande detaljplaner.

De exploateringar som bedöms påverkas positivt av Viskans park ska vara med och finansiera den. Detta oavsett om den aktuella exploateringen är belägen i parkstråkets direkta närhet eller inom det yttre influensområdet.

Då nyttan av parkstråket för många exploateringar uppstår oavsett om parkstråket ingår i detaljplanen eller inte, bedöms det rättvist att både de detaljplaner som innefattar parkstråket och de som inte direkt gör det ska vara med och finansiera parkstråket.

Viskans park kommer på flera ställen sammanfalla med behovet av ny allmän plats som är nödvändig för den aktuella exploateringen även utan Viskans parkstråket. Sådan allmän plats kommer exploatörer behöva bekosta, helt eller delvis, genom exempelvis ytterligare exploateringsbidrag, utifrån vad som är rimligt i förhållande till nyttan exploatören har av åtgärden.

Finansieringsmodell

Utgångspunkten är att finansieringen från tillkommande exploateringar ska ske genom exploateringsbidrag. Uttaget av exploateringsbidrag syftar till att finansiera en del av kostnaderna för att genomföra intentionerna i stadsbyggnadsprogrammet – Staden vid Parken.

Denna finansieringsmodell ska tillämpas i samtliga exploateringsavtal som tecknas för fastigheter inom influensområdet till och med år 2040 eller till dess att något annat beslutas.

Exploateringsbidragets storlek baseras på den byggrätt som skapas genom en ny detaljplan.

Influensområde - Se bilaga 1.

Ett influensområde är ett område inom vilket åtgärder som exempelvis ny bostadsbebyggelse kan påverkas av. Med utgångspunkt i att Viskans park bedöms öka fastigheters värde, har ett influensområde tagits fram inom vilket ny bostadsbebyggelse bedöms påverkas positivt. Influensområdet är uppdelat i två olika zoner, beroende på hur stor positiv påverkan parkstråket bedöms ha på den nya bebyggelsen.

Exploateringsbidrag

Bidraget ska utgöra:

Zon 1

- 150 kr/kvm BTA för nya byggrätter som möjliggörs i detaljplan.

Zon 2

- 75 kr/kvm BTA för nya byggrätter som möjliggörs i detaljplan.

Exploateringsbidraget bedöms utgöra en mindre del av ett bostadsutvecklingsprojekts totala kostnader för allmän plats.

Beloppet ska räknas upp med 3 % årligen räknat från 2024, dock som längst t.o.m. 2040. Exploateringsbidraget regleras i exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören inför att en detaljplan antas. När exploateringsavtalet undertecknats fakturerar kommunen beloppet som ska erläggas innan detaljplanen antas. Medlen ska redovisas på särskilt konto hos Kommunen.

Bedömningen att Viskans park innebär en värdehöjning för de bostadsfastigheter som är belägna inom ett visst område från parkstråket ska säkerställas före slutligt beslut fattas om finansieringsmodellen. Därför återremitteras ärendet till förvaltningen.

Beslutsunderlag

1. Bilaga 1 – Influensområde Viskans park
2. Bilaga 2 – Stadsbyggnadsprogram för Borås Staden vid parken

Moderaterna

Kristdemokraterna

Sverigedemokraterna

Annette Carlson

Niklas Arvidsson

Andreas Exner