

Diarienummer: KS-2023/492

Handläggare: Isak Marquardt, exploateringsingenjör

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

# Riktlinjer för medfinansieringsersättning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar Riktlinjer för medfinansieringsersättning enligt förslag daterat 2025-10-30.
2. Riktlinjerna börjar gälla 1 februari 2026.

### Sammanfattning av ärendet

När staten eller regionen bygger infrastruktur i form av viss väg eller järnväg kan kommunen medfinansiera del eller hela denna satsning. Kommunen har genom plan- och bygglagen möjlighet att ta ut en del av denna medfinansiering som ersättning från exploatörer. Den ersättning som exploatören betalar till kommunen kallas därför medfinansieringsersättning.

Kommunen har för avsikt att medfinansiera fyrspårsutbyggnaden inom kommunen samt cykelbana längs länsväg 255. Det är staten eller regionen som ansvarar för dessa infrastrukturobjekt.

För kommunens möjlighet till förhandling om medfinansieringsersättning krävs enligt plan- och bygglagen att kommunen antar riktlinjer. Beslutet innebär att kommunen uppfyller detta lagkrav. Riktlinjer för medfinansieringsersättning utgör en grund för förhandlingen av exploateringsavtalet och slutlig ersättningsnivå överenskomms i exploateringsavtalet.

Riktlinjerna ger kommunen möjlighet att förhandla om medfinansieringsersättning i samtliga exploateringsavtal som ingås efter antagandet av dessa riktlinjer. Enskilda småhusägare är ej skyldiga att erlagga medfinansieringsersättning vid avstyckning av fåtal fastigheter/styckningslotter för enbostadshus då exploateringsavtal inte upprättas.

### Ärendets uppkomst och historik

Kommunen har genom avtal tillförsäkrats statliga och regionala infrastruktursatsningar där kommunen bidrar ekonomiskt. Sådan ny infrastruktur som ger upphov till kommunal medfinansiering är fyrspårsutbyggnaden inom kommunen samt en ny gång- och cykelväg utmed länsväg 255. Eftersom stora infrastrukturinvesteringar ofta bidrar till en allmän värdestegring på fastigheter

omkring den nya infrastrukturen finns det i plan- och bygglagen en möjlighet för kommuner att i exploateringsavtal erhålla ersättning för del av infrastrukturinvesteringen. En förutsättning för att sådan ersättning, så kallad medfinansieringsersättning, ska kunna tas ut är att kommunen antar riktlinjer för medfinansieringsersättning. Dessa riktlinjer som anger de grundläggande förutsättningarna för medfinansieringsersättning i kommunen har nu utarbetats av förvaltningen och är framtagna med stöd av 6 kap. 39 § plan- och bygglagen.

## Rättslig utredning

### Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap. 39 § 2 p., anger att kommunen ska anta riktlinjer för medfinansieringsersättning om kommunen avser att avtala om sådan ersättning.

### Interna styrdokument

I kommunens antagna riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (KS-2022/176) anges att avtal i exploateringsprocessen bland annat ska reglera medfinansieringsersättning.

## Konsekvensbeskrivningar

### Ekonomiska konsekvenser

Antagandet av föreslagna riktlinjer för medfinansieringsersättning ger kommunen möjlighet att inom vissa givna ersättningsnivåer och influensområden med exploatörer förhandla om ekonomisk ersättning för den markvärdestegring som den nya infrastrukturen ger upphov till. Således utgör riktlinjerna en grundläggande förutsättning för att minska kommunens nettokostnad för medfinansieringen. Den ekonomiska konsekvensen för kommunen är en möjlighet till minskad nettokostnad för medfinansiering av statlig och regional infrastruktur.

Medfinansieringsersättningens totala storlek, d.v.s. kommunens potentiella intäkt, är helt beroende av omfattningen av exploatering inom influensområdena och vilken nivå av medfinansieringsersättning som överenskomms i framtida avtal med exploatörer.

Medfinansiering av infrastruktur som kommunen enligt avtal ska bekosta kommer att erläggas vid olika tidpunkter. Kommunen kan – med stöd av riktlinjer för medfinansieringsersättning – ta ut medfinansieringsersättningen från exploatörer både innan och efter medfinansiering av infrastruktur skett. Om medfinansiering av infrastruktur bekostas innan medfinansieringsersättning erläggs av exploatör innebär det att kommunen behöver erlagga medfinansiering innan kommunen fått in någon medfinansieringsersättning. Det innebär att kommunen under en begränsad tid kommer behöva finansiera delar av medfinansieringen med lånat kapital. Trots att det initialt uppstår en investeringskostnad medger antagande av dessa riktlinjer för medfinansieringsersättning en möjlighet för kommunen att succesivt minska andelen lånat kapital.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut inte fattas utesluts möjligheten för kommunen att finansiera del av sin medfinansiering av statlig och regional infrastruktur, det vill säga en ökad belastning på kommunens ekonomi. Möjligheterna till att åstadkomma trivsamma, trygga och gröna infrastrukturåtgärder minskar således eftersom en möjlig finansiering av sådana åtgärder elimineras.

### Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är, utifrån kommunens kommande utveckling och den utbyggnad av statlig och regional infrastruktur som kommer att ske inom kommunen, att antagande av riktlinjer för medfinansieringsersättning leder till en förbättrad finansieringsmöjlighet för kommunens kostnadsåtaganden. På sikt bedöms detta leda till en högre kvalitet i samhällsbyggandet och mer välgestaltade offentliga platser eftersom medfinansieringsersättning möjliggör delfinansiering av kommunens kostnader.

### Underlag för beslut och beslutsexpediering

#### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-12-02

Riktlinjer för medfinansieringsersättning 2025-10-30

#### Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Mark- och exploateringschef

Handläggare

**Jenny Rydåker**  
Samhällsbyggnadschef

## Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

### 1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐

Nej ☒

Beslutet påverkar inte barn, utan berör endast finansiering av kommunal medfinansiering av statlig och regional infrastruktur.

### 2. Hur har barns bästa beaktats?

-

### 3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

-

### 4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☒

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☐