



2019-05-27

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/285

### **Policy för fastighetsägares medfinansieringsersättning till utbyggnad av tunnelbanan.**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Samtliga exploatörer inom influensområdet till tunnelbanan ska erlægga medfinansieringsersättning till utbyggnaden av tunnelbana till Järfälla/Barkarby enligt tabell 1 och övriga förutsättningar i denna tjänsteskrivelse.
2. Kommundirektören uppdras att återkomma till kommunstyrelsen med förslag till reviderade riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal omfattande medfinansieringsersättning.

#### **Ärendet i korthet**

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Järfälla/Barkarby. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra 14 000 nya bostäder inom tunnelbanans influensområde. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2032. Kommunen ska bidra med 891 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana och en ny stationsentré vid Veddestavägen.

Exploatörer och fastighetsägare inom influensområdet kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser för fastigheter. Samtliga exploatörer inom influensområdet ska därför medfinansiera utbyggnad av tunnelbanan. Beloppet fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-05-27
2. Kartbilaga 1.

#### **Bakgrund**

Ett avtal mellan staten, Region Stockholm, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun (nedan kallad kommunen) har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014 §7. Avtalet innebär att kommunen ska medfinansiera tunnelbanans utbyggnad med 800 miljoner kronor i 2013 års prisnivå och att kommunen åtar sig att bygga 14 000 nya bostäder inom tunnelbanans influensområde i en genomsnittlig takt om 825 bostäder per år fram till 2030, vilket senare reviderats till år 2032.

Kommunfullmäktige beslutade den 12 juni 2017 §84 om ett tilläggsavtal till genomförandeavtal för tunnelbanan gällande finansiering av en ytterligare stationsuppgång i Veddesta. Avtalet innebär att Järfälla betalar 91 miljoner kronor till den nya stationsuppgången vid Veddestavägen. Genom beslutet fastställs att bidrag till tunnelbanan ska betalas av de exploatörer som kan förväntas få ett ökat värde till följd av tunnelbanans tillkomst. Nya byggrätter vilka är belägna inom 400 meter från tunnelbaneuppgång ska bidra med 700 kr/kvm BTA, nya byggrätter belägna inom 401-700 meter ska bidra med 350 kr/kvm BTA.



Fig 1 Stationsuppgångarna i Veddesta.

Beslutet innebär att de fastigheter som ligger inom influensområdet till tunnelbanan men bortom 700 meter till närmaste tunnelbaneuppgång inte bidrar till medfinansiering av tunnelbanan trots att de kommer få ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför.

Enligt Plan- och bygglagen, kap 6 §40 så får ett exploateringsavtal omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Med tunnelbanans influensområde avses just det område som är påverkat av den tillkommande infrastrukturen. I nuläget är influensområdet definierat till Barkarby, södra Veddesta, del av Skälby och del av södra Jakobsberg, se röstreckad linje i kartbild nedan.

Influensområdet kan komma att utökas och då kommer uttag av medfinansieringsersättning att göras inom ett större område.



Fig 2 Tunnelbanans nuvarande influensområde markerat med rött.

### Analys

Policyn för vilka fastigheter och exploatörer som ska erlägga medfinansieringsersättning till utbyggnad av tunnelbanan föreslås revideras i syfte att omfatta hela influensområdet, tydliggöra avståndsgränserna till samtliga stationer och vilken markanvändning som omfattas av medfinansiering. Principer för när medfinansiering ska erläggas ska även fastläggas. Av tabellen nedan framgår de nivåer på medfinansiering som föreslås.

Markanvändning	Avgift (kr) per kvm BTA
Nya byggrätter oavsett markanvändning inom 400 meter från tunnelbaneuppgång	700 kr/kvm BTA
Nya byggrätter oavsett markanvändning inom 401-700 meter från tunnelbaneuppgång	350 kr/kvm BTA
Nya byggrätter oavsett markanvändning bortom 701 meter men inom gränsen för influensområdet	200 kr/kvm BTA

Tabell 1 Nivåer för medfinansiering.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage under mark räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Avståndsgränserna i förhållande till influensområdets omfattning framgår av Kartbilaga 1.

Medfinansiering av tunnelbanan regleras genom tecknande av exploateringsavtal inför antagande av ny detaljplan inom influensområdet. Avgiften ska erläggas när detaljplanen vunnit laga kraft såvida det inte finns skäl att istället koppla avgiftens erläggande till första bygglov.

### Barnkonsekvensanalys

Beslutet förväntas inte medföra några konsekvenser för barn.

**Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kommunen har åtagit sig att medfinansiera tunnelbanan med 891 miljoner kronor. Beslutad finansiering och aktuell betalningsplan omfattar 886 miljoner kronor. Beloppet 886 miljoner kronor räkas upp med KPI från januari 2016. För stationsuppgången vid Veddestavägen ska kommunen erlægga 91 miljoner kronor i 2016 års prisnivå. Per 30 april 2019 är kostnaden 96,4 miljoner kronor. Kostnaden för stationsuppgången är uppskattad och kommunen står för risken för eventuella fördyringar.

För att kunna bygga ut kommunen med en ekonomi i balans behöver kommunens medfinansiering av tunnelbanan fördelas på de som har nytta av investeringen i högre grad. Inom influensområdet ska 14 000 nya bostäder byggas varav cirka 80 procent på mark som ägs av kommunen. Inom dessa områden ingår medfinansieringsersättning i de markintäkter kommunen får när vi säljer mark. De områden som ägs av kommunen inom influensområdet är framför allt Barkarbystaden, del av Veddesta, Tallbohov, del av Ormbacka B.

Den privatägda marken inom influensområdet återfinns framförallt i Veddesta, Barkarby handelsplats, Ormbacka B och vid Byleden. Nu pågående planprocesser inom influensområdet framgår av kartan nedan. Dessa områden beräknas sammantaget bidra till tunnelbanans finansiering av den extra uppgången.

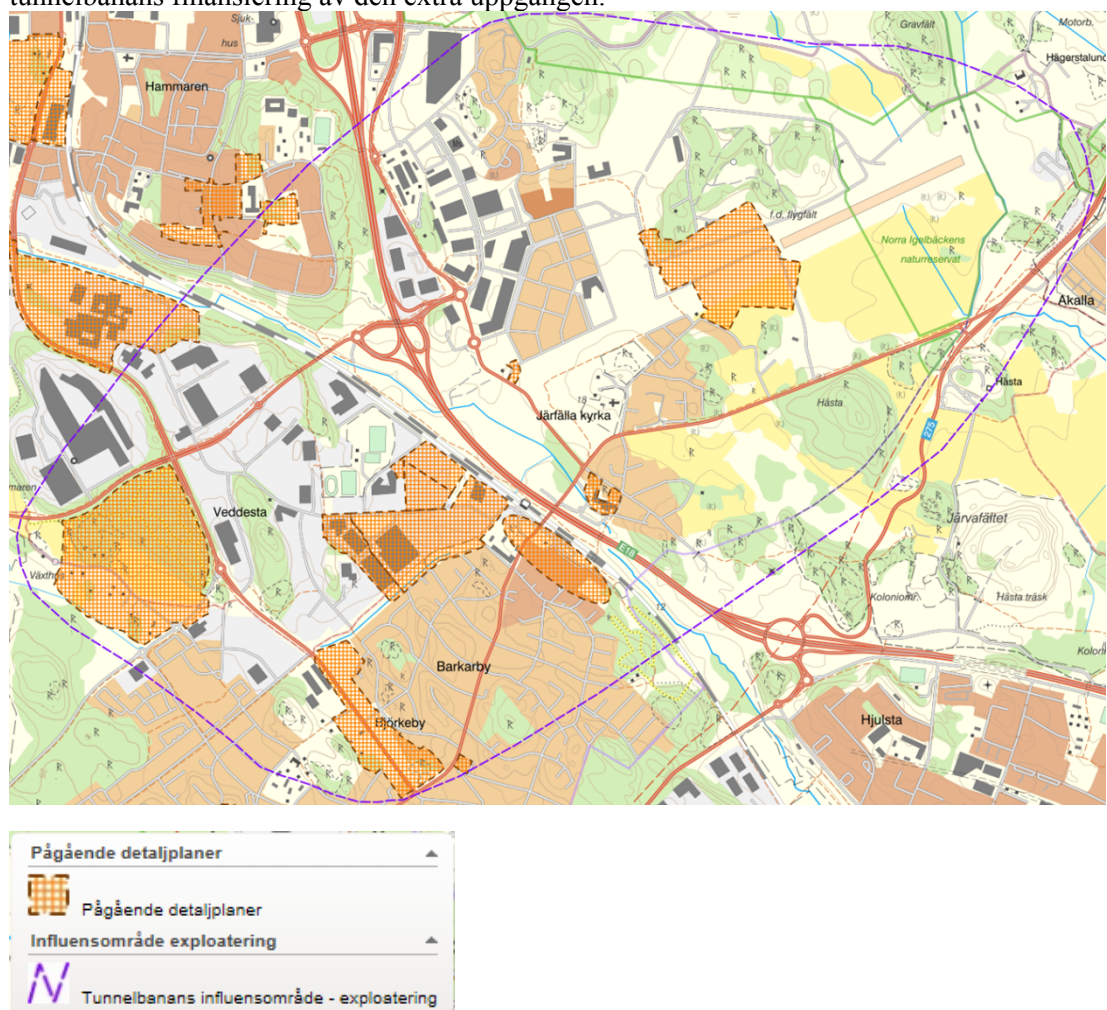


Fig 3 Pågående detaljplaner inom nuvarande influensområde.

**Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att policyn för medfinansieringsersättning till utbyggnad av tunnelbanan revideras i enlighet med vad som framgår av denna tjänsteskrivelse. Förvaltningen föreslår vidare att förvaltningen får i uppdrag att inom ramen för pågående och kommande detaljplaneprocesser inom influensområdet förhandla om exploateringsavtal med de privata fastighetsägare som erhåller nya byggrätter i enlighet med principen. Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal bör revideras för överensstämmelse med den föreslagna policyn.

Christina Rapp Lundahl  
kommundirektör

Emelie Grind  
samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen