

Riktlinjer för Värdeåterföring i Sverigeförhandlingen



Bakgrund

I samband med Sverigeförhandlingen, och dess uppdrag att öka bostadsbyggandet genom utbyggnad av ny infrastruktur, ingick Österåkers kommun avtal med Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Täby kommun och Vallentuna kommun för medfinansiering av Roslagsbanans utbyggnad till T-centralen via Odenplan. För Österåkers kommun innebär detta en kostnad på 462 miljoner kr, vilket ska finansieras av exploatörer i kommande detaljplaner tillsammans med kommunen.

Medfinansieringsersättning

Den 1 april 2017 infördes nya bestämmelser i 6 kap Plan- och bygglagen som syftar till att möjliggöra för kommunen att återföra delar av den värdeökning som förväntas uppstå i samband med infrastrukturåtgärder till samhället. Denna s k medfinansieringsersättning kan därför regleras i exploateringsavtal, förutsatt att fastigheter i detaljplanen kan antas öka i värde. För att teckna exploateringsavtal ska kommunen ha riktlinjer för dessa. Österåkers kommuns riktlinjer för exploateringsavtal utgör därför ett komplement till kommunens riktlinjer för värdeåterföring i Sverigeförhandlingen.

Åtgärderna i exploateringsavtalet ska stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen. Då utbyggnad av roslagsbanan till city innebär en nytta för samtliga boende inom kommunen ska medfinansieringsersättning erläggas av samtliga exploatörer från och med detaljplaner i pågående planer där planavtal ej har tecknats fram till år 2035. Från och med dessa detaljplaner kommer medfinansieringsersättning vara en förutsättning för exploateringsavtal. Storleken på denna medfinansieringsersättning kommer att avtalas i varje enskilt exploateringsavtal, baserade på Kommunens riktlinjer.

Beräkning av medfinansieringsersättning

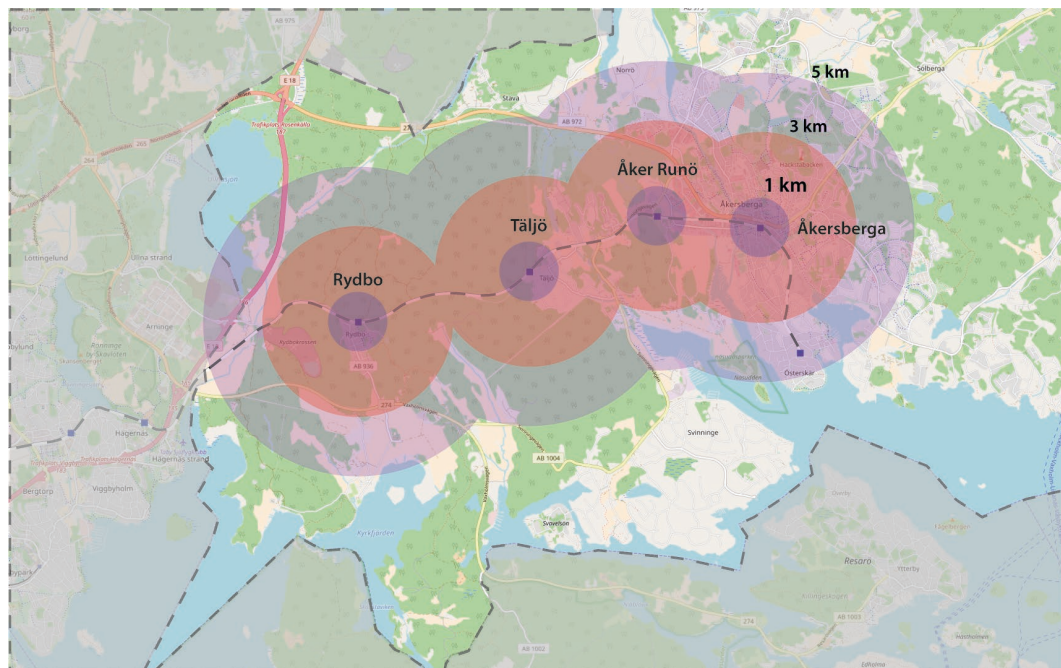
Storleken på medfinansieringsersättningen är fastställt av den kommunala likabehandlingsprincipen och av Kommunstyrelsens antagna riktlinjer.

Denna värdeåterföring startar på 1000 kr per ljus BTA som frigörs av detaljplaneläggningen. Beroende på detaljplanens läge, upplåtelseform samt tidpunkt för planläggning kan dock avdrag komma att göras på denna siffra. Denna reducering tillämpas genom att bostäderna i detaljplaneläggningen tilldelas andelstal som räknas av från den initiala medfinansieringsersättningen.

Zonindelning

Nyttan av Roslagsbanans utbyggnad anses vara högst så nära stationslägena som möjligt. Baserat på detta har stationslägena inom kommunen delats in i fyra olika zoner baserat på avstånd via fågelvägen:

Zon 1	Inom 1 km från station
Zon 2	Inom 1-3 km från station
Zon 3	Inom 3-5 km från station
Zon 4	Inom övrigt avstånd från station



Dessa zoner har getts varsitt andelstal som svarar mot nyttan som Roslagsbanans utbyggnad anses bidra med till detaljplanens värdeökning. Detta då det finns skäl att anta att värdepåverkan av en utbyggd Roslagsbana är något högre för projekt som ligger närmare hållplatslägen medan projekt som ligger inom tätorten men relativt långt från stationen påverkas mindre.

Zon	Andelstal
1	1
2	0,75
3	0,3
4	0,1

Vidare har de olika stationslägena ansetts ha olika nytta till Roslagsbanans utbyggnad. Dessa andelstal motiveras genom sannolikheten att boende bosatta i närheten av Åkersberga station samt Åkers Runö i lägre utsträckning är beroende av bil eller andra transportmedel än boende vid övriga stationslägen.

Station	Andelstal
Rydbo	0,8
Täljö	0,9
Åkersberga och Åkers Runö	1
Tunagård och Österskär	0,9

Upplåtelseform

Reducering av den ursprungliga medfinansieringsersättning kommer även att göras beroende på vilken upplåtelseform som planläggs. Denna reduktion syftar till att minska utsatthet för bebyggelse av villor och radhus.

Upplåtelseform	Andelstal
Fri upplåtelseform	1
Friliggande villor/radhus	0,1

Startår

En viss differentiering i tid räknas som rimligt då värdepåverkan kan antas vara större desto närmare trafikstart är på den utbyggda infrastrukturen. Reducering av den ursprungliga medfinansieringsersättningen kommer därför att göras baserad på tidpunkt för planuppdrag. Detta kan också vara ett bra incitament för att säkerställa att inte all bostadsproduktion kommer att skjutas framåt i tiden. Skillnaden i startårsfaktor får dock inte bli för stor eftersom det kan ge för stora påtryckningar från externa aktörer för att starta projekt istället för att utgå från platsens förutsättningar och marknadens reella behov.

År	Andelstal
2018-2020	0,7
2021-2025	0,8
2026-3030	0,9

2031-2035	1
-----------	---

Betalningstidpunkt

Betalningsvillkoren för när medfinansieringsersättning ska erläggas regleras i exploateringsavtal. Hela beloppet ska, om inte annat reglerats i exploateringsavtalet erläggas inom 2 år efter lagakraftvunnen detaljplan.