

Kommunstyrelsen

Ändring av exploatörernas medfinansiering av tunnelbanan för kontor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ändra medfinansieringen av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka för kontor enligt modell 1 i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Det råder en relativt hög vakansnivå på kontor i kommunen och fastighetsägare har kommunicerat att beslutad medfinansieringsnivå för kontor är för hög. För att inte hämma kontorsutvecklingen föreslås en ändrad nivå. Den ekonomiska konsekvensen av ändringen är i sammanhanget liten.

Ärendet

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun (nedan kallad kommunen), Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-03 § 28.

Enligt tidigare beslut i kommunstyrelsen 2014-05-19 § 103, KFKS 2014/1-201, skall exploatörer medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön 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 detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter.

Idag råder i Nacka en relativt hög vakansnivå på kontor. Detta i kombination med att exploateringsenheten sedan det beslutades om medfinansiering fått indikationer från flera fastighetsägare att 1 000 kr/kvm BTA för kontor är för hög nivå i rådande marknad, föranleder förslag till ändring. För att inte hämma kontorsutvecklingen föreslår

exploateringsenheten en ändring av avgiftsnivån för kontor enligt trappa, se modell 1. Avgiftsnivån landar åter på ursprungligt beslutad nivå(1000kr/kvm BTA)när tunnelbanan är på plats och har full influens för fastighetsägarna.

Betalningstidpunkt kvarstår enligt tidigare beslut och skall ske senast 30 dagar efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft. Medfinansieringsbeloppen är reducerade fram till 2020, även det enligt tidigare beslut.

Medfinansiering från exploatörer, kontor

Enligt nuvarande beslut är medfinansieringen för kontor 1000kr/kvm BTA.

Ny modell föreslås enligt nedan:

Modell 1

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Ekonomiska konsekvenser

Enligt tjänsteskrivelsen till tidigare beslut om medfinansiering, se bilaga 1, kommer kommunen att få in cirka 850 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbanan från exploatörerna, förutsatt att 13 500 bostäder och minst 10 000 nya arbetsplatser tillkommer på västra Sicklaön. Försäljning av kommunal mark avses täcka kostnaderna för kommunens ränteutgifter. Merparten av exploatörernas medfinansiering kommer att betalas ut till kommunen efter 2018. Förändringen som föreslås renderar i en reducerad intäkt, den är dock liten i detta sammanhang. Även denna reduktion avses täckas genom försäljning av kommunal mark.

Bilagor

Bilaga 1 – Tjänsteskrivelse till tidigare beslut om medfinansiering, kommunstyrelsen 2014-05-19 § 103, KFKS 2014/1-201.

Christina Gerremo
Tillförordnad Exploateringschef
Exploateringsenheten

Erik Wiberg
Strategisk exploateringsekonom
Exploateringsenheten