

2014-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1-201

Kommunstyrelsen

Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka enligt tabell 2 och övriga förutsättningar i denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. 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. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal. För åren fram till 2020 reduceras beloppen i en fallande skala. För det befintliga fastighetsbeståndet kan bidrag tillkomma genom särskild förhandling.

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. Avtalet benämns nedan Tunnelbaneavtalet.



Inledning

I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolkningen växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjlighet att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Spårkapaciteten i tunnelbanan utnyttjas under högtrafik i stort sett maximalt redan idag. Tunnelbanan är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm och är hårt belastad i de centrala delarna. Vid störningar uppstår lätt överbelastningar. Effekterna av att Stockholm växer syns också på bostadsmarknaden. I länet finns en brist på bostäder.

Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sålunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt.

En tunnelbaneutbyggnad i denna omfattning möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka sker med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum. Slutlig sträckning avgörs inom ramen för planläggningsarbetet.

Kommunens åtaganden

Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari) i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Kommunen ska betala ut de 850 miljoner kronorna som ett årligt bidrag till tunnelbanan mellan åren 2016 och 2025. Kommunen ska själv eller genom annan markägare/bostadsexploator uppföra cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030. Av dessa bostäder ska 8 200 bostäder ha tillkommit på västra Sicklaön senast år 2025. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Kommunen ska verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Kommunen ska göra en tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden, genom att erlægga 200 miljoner kronor år 2020 och 133 miljoner kronor år 2021. Under förutsättning att kommunen uppfyller sina åtaganden återbetalar Staten 166,5 miljoner kronor år 2025 och 166,5 miljoner kronor år 2030. Förskottrade medel betalas dock under alla omständigheter ut av Staten till berörd part senast 2035. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Utöver detta har kommunen en målsättning att skapa minst 10 000 nya arbetsplatser till 2030.



Tidplan

Tabell 1: Kungsträdgården – Gullmarsplan/Söderort och Kungsträdgården - Nacka

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planering*	Start senast 2014											
Detaljplaner/Järnvägsplan												
Tillståndsprovvn vattenverksamhet												
Upphandling/utbyggnad	Start senast 2018											
Trafikstart	Cirka 2025											

* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Bild från Bilaga 3, Tidplan för projekten, vilken utgör bilaga till Delprojektavtal – tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort, vilken utgör bilaga till Huvudavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

Justering av tidplanen kan komma att ske till följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndsprocesser samt övriga rättsprocesser.

Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av 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. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 2. För projektet Danvikshem avslutades förhandlingarna innan nyår och för Kvarnholmen finns ett ramavtal sedan tidigare. För studentbostäderna i Alphyddan är tomträttsavgälden bestämd sedan tidigare. Dessa tre projekt med 2 380 bostäder behöver därför inte bidra med ytterligare finansiering till infrastrukturen. Medfinansiering kan därför tas ut av minst 10 000 arbetsplatser och cirka 11 120 bostäder.

Tabell 2 – Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hysesrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Kontor	1 000 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

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

Eftersom kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploatörerna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas

2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

Exploatörerna ska till kommunen erlägga belopp enligt Tabell 2 senast 30 dagar efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft. Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

Nivå för medfinansiering från exploatörer är beräknat utifrån att kommunen ska få in 850 miljoner kronor. Vidare ska kommunens markförsäljning täcka räntekostnaderna som beräknas till 180 miljoner kronor. Bostadsrätter som tillkommer på markanvisad kommunal mark ska även medfinansiera enligt Tabell 2 i samma utsträckning som bostadsrätter och ägarlägenheter som tillkommer på privat mark. En snittlägenhet på västra Sicklaön antas bli cirka 75 kvm stor, vilket ger 100 kvm BTA/lägenhet. För kontor antas en arbetsplats vara cirka 15 kvm BTA och för handel cirka 50 kvm/BTA. Kommunen vill främja tillkomsten av hyresrätter på kommunal och privatägd mark, varför hyresrätter bidrar med en lägre summa än bostadsrätter. Medfinansiering från hyresrätter på kommunal mark sker via del av tomträttsavgälden.

I Nacka strand finns två befintliga kontorshus som ska konverteras till bostadsrätter. Bebyggelsen är befintlig, men även detta projekt tar del av de fördelar som tunnelbaneutbyggnaden och förtätningen av västra Sicklaön medför. Då bebyggelsen är befintlig är det dock skäligt att de betalar en lägre summa. Även eventuella kommande projekt där det blir aktuellt att konvertera befintliga byggnader till bostäder på västra Sicklaön ska medfinansiering enligt Tabell 2 tillämpas. Förutsättningar för kontor och handel förbättras på västra Sicklaön med bättre kollektivtrafik, ökad befolkningsmängd och därmed ökad omsättning. Kommunen vill främja tillkomsten av handel på västra Sicklaön för en levande stadsdel, varför de bidrar med en lägre summa än kontorsbebyggelse. Det är främst olika kommersiella lokaler i bottenvåningarna på bostadsfastigheter som avses.

Exploatörer som medfinansierar i tidigt skede är med och delar risken med kommunen om projektet av någon anledning inte skulle fullföljas. Kommunen avser att fatta ett beslut angående återbetalning om kommunen har fått in mer medfinansiering från exploatörerna än vad som har betalats ut enligt Tunnelbaneavtalet.

Medfinansiering från befintliga fastighetsägare

Nyttan av tunnelbana till Nacka är ju stor även för det befintliga beståndet av fastigheter på Västra Sicklaön. I samband med detaljplanläggning av mark i nära anslutning till tunnelbaneuppgångar finns möjligheter att forma lösningar som starkt bidrar till att öka värdet i det befintliga fastighetsbeståndet. Det är då naturligt att hitta förhandlingslösningar som gör att det ekonomiska värdet av den ökade nyttan också direkt kan bidra till kommunens medfinansiering av tunnelbanan. Detta bidrag blir då utöver det som normalt



ingår i fastighetsägarens/exploatörens ansvar att vara med att bekosta utbyggnaden av allmänna platser etc inom planområdet.

Exploateringsbidrag för yttre infrastruktur

Utöver de åtgärder som krävs på kommunens allmänna anläggningar på grund av utbyggnaden av tunnelbanan kommer åtgärder på de allmänna anläggningarna att krävas på grund av den ökade befolkningsmängden som de 13 500 tillkommande bostäderna samt 10 000 nya arbetsplatser bidrar med. Infrastrukturåtgärder som är direkt kopplade till ett stadsbyggnadsprojekt ska finansieras via gatukostnader som regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtal. De infrastrukturåtgärder som är till nytta för fler än ett stadsbyggnadsprojekt eller programområde ska finansieras via ett exploateringsbidrag för yttre infrastruktur som tas ut från samtliga exploatörer på västra Sicklaön. Exploateringsenheten utreder underhand vilken nivå exploateringsbidraget för yttre infrastruktur ska läggas på och vilka projekt som ska bekosta vilken åtgärd.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt föreslagen nivå enligt Tabell 2 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. De årliga bidragen till utbyggnaden av tunnelbanan betalas ut mellan år 2016 och 2025, varför kommunen sannolikt kommer att behöva förskottera pengar de första åren. Medfinansiering från exploatörerna enligt Tabell 2 ska räknas upp med hänsyn till förändringen i KPI från januari 2013, vilket är samma uppräkningsmetod som ska ske enligt tunnelbaneavtalet. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör