

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2018-11-26

Dnr KS 2015/0277-16

Till Kommunstyrelsen

Värdeåterföring Sverigeförhandlingen

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag på riktlinjer för värdeåterföring inom Sverigeförhandlingen. Syftet med dessa är att ge Österåkers kommun möjlighet att finansiera en del av sin kostnad för utbyggnationen av Roslagsbanan samt tydliggöra tillvägagångssätt för hur denna värdeåterföring ska utföras.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta riktlinjer för värdeåterföring i Sverigeförhandlingen godkänns.

Bakgrund

I samband Sverigeförhandlingen 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.

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 värdeåterföring regleras i exploateringsavtal, förutsatt att fastigheter i detaljplanen kan antas öka i värde. Åtgärderna i exploateringsavtalet ska dock stå i rimlig proportion till den nytta exploatören har av detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med förslaget är att ge Österåkers kommun en möjlighet att finansiera en del av sin kostnad för utbyggnaden av Roslagsbanan. Utbyggnaden av Roslagsbanan väntas ha olika värdepåverkan beroende på exploateringsens lokalisering. Aktuell värdeåterföring för varje enskild exploatör bestäms därför individuellt, baserat på exploateringsens närhet till stationsläge, upplåtelseform samt år för planläggning. Genom att reglera tillvägagångssätt för detta i antagna riktlinjer ökar transparensen i Österåkers kommuns arbete samt gör det möjligt för exploatörer att förutse dessa kostnader. Riktlinjerna syftar även till att samtliga exploatörer och intressenter bemöts och hanteras på ett likvärdigt sätt samt har kännedom om Österåkers kommuns arbetssätt och viljeförklaringar.

Bilagor

- Riktlinjer för värdeåterföring i Sverigeförhandlingen



Per-Olof Kroon
Tf. Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef