



Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum

10 september 2019

Paragraf

§ 2

Diarienummer KS-2019/466.214

Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal med anledning av medfinansieringsersättning för Spårväg Syd

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 12 juni 2017, § 5, att godkänna ett ramavtal för Sverigeförhandlingen samt ett objektavtal om Spårväg syd mellan staten, Stockholms stad och Huddinge kommun. Huddinge kommun åtar sig enligt avtalet att medfinansiera spårvägen med ca 800 miljoner kronor samt planlägga och möjliggöra för 18 500 nya bostäder inom spårvägens influensområde till och med år 2035.

Kommunfullmäktige i Huddinge har den 13 juni 2016, § 12 antagit Riktlinjer för exploateringsavtal samt Riktlinjer för markanvisningar. Genom fullmäktiges beslut den 6 november 2017, § 22, har i punkten 4.1 i Riktlinjerna infogats regler om att ålägga byggherrarna eller fastighetsägarna att bekosta kommunal medfinansiering av regional och statlig infrastruktur. Om kommunen avser att avtala om sådan ersättning ska riktlinjerna bl.a. ange grundläggande principer för medfinansieringsersättningen.

För att säkra den kommunala medfinansieringen är erläggande av medfinansieringsersättning från exploatörer enligt de framtagna principerna en förutsättning för exploatering inom influensområdet för Spårväg syd.

Kommunen bedömer att värdeinverkan av Spårväg syd omfattar fastigheter upp till ett avstånd av 1200 meter från Spårväg syds stationer i Huddinge kommun (influensområdet). Samtliga exploatörer inom spårvägens influensområde kommer därmed att ta del av de fördelar som utbyggnaden medför såsom bättre kommunikationer, tätare och högre exploatering samt ökade fastighetsvärden och därmed ökade försäljningspriser. Vid träffande av exploateringsavtal och mark- och genomförandeavtal berörande fastigheter inom influensområdet ska sådant avtal omfatta medfinansieringsersättning av spårvägen.

Ersättningsbeloppens storlek grundas på värdering av den värdeökning som Spårväg syd antas generera per station. Kommunen har inte gjort någon skillnad mellan privat eller kommunal mark. Samtliga exploateringsprojekt inom 1200 meter från stationslägen från Spårväg syd ska bidra till medfinansieringen.



Förvaltningen föreslår fastslagna belopp och nivåer för bostäder, se tabell 1. Bostäder utgör en homogen grupp och som produkt skiljer den sig inte nämnvärt åt inom gruppen. För övrig exploatering som tex kontor, service, handel m.m. kommer förhandling att ske i det enskilda fallet och utifrån den specifika kategori som ska byggas. Utgångspunkten i dessa förhandlingar är samma som för bostäder d.v.s. att det är värdeinverkan till följd av utbyggnaden av Spårväg Syd som ska ersättas genom medfinansieringsersättning. I övrigt gäller samma principer som beskrivs i bilaga 1.

Hur stor den slutliga medfinansieringsersättningen blir är beroende av byggrätten i den upprättade detaljplanen och skrivs in som villkor i exploateringsavtalet respektive mark- och genomförandeavtalet. Hela beloppet ska vara betalat till kommun senast 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Överläggning

I ärendet yttrar sig Ann-Marie Högberg (S), Malin Danielsson (L), Britt Björneke (V), Tomas Nordström (MP), Daniel Dronjak (M), Karl Henriksson (KD), Linda Lökvist, projektledare, Petra Nicander, exploateringsingenjör och Stefan Hamilton Ouzounidis, investeringscontroller.

Härefter förklaras överläggningen avslutad.