



## Sverigeförhandlingen

### Komplettering av Järfälla kommuns nyttoanalys

Sverigeförhandlingen har i skrivelse till kommunen bett om komplettering och förtydliganden av den intresseanmälan Järfälla kommun tidigare skickat in, enligt följande:

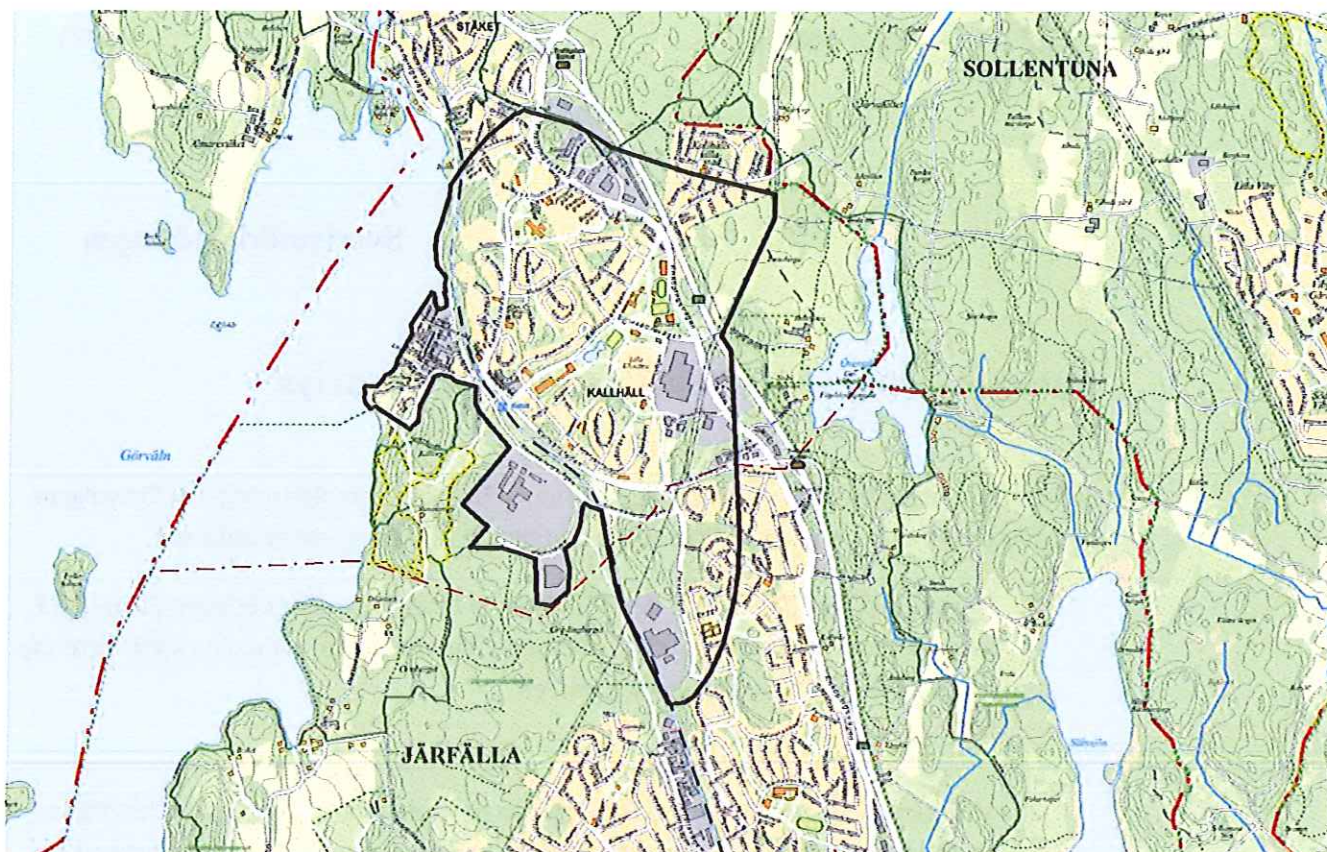
1. *Har vi uppfattat det rätt att det är 2 000 nya bostäder under perioden 2018-2035 som Järfälla kan åta sig att själv eller genom annan uppföra med en komplettering av Kallhälls station med en sydlig entré?*

Svar: JA.
2. *Vi önskar få kompletterat med hur många bostäder under perioden 2018-2035 som Järfälla kommun kan åta sig att själv eller genom annan uppföra utan att en komplettering av Kallhälls station med en sydlig entré genomförs?*

Svar: Utan en sydlig entré är bedömningen att ca 700 av de 2 000 bostäderna kan uppföras fram till år 2035.
3. *Vi behöver få kompletterade influensområden för de bostäder som tillkommer till följd av en komplettering av Kallhälls station med en sydlig entré.*

Svar: På nästa sida finns en kartbild med markerat influensområde.
4. *Vi önskar få kompletterat kommunens bedömning om fastighetsvärdesökningen vid nyexploatering i Järfälla till följd av en komplettering av Kallhälls station med en sydlig entré. Ange den nytta kopplat till såväl bostäder som lokaler/kontor i miljoner kronor.*

Svar: Vid bedömningen av fastighetsvärdesökningen av en ny entré vid Kallhälls station har vi utgått från vilken ökad betalningsvilja vi bedömer att förbättrad tillgång till spårbunden kollektivtrafik medför. Vi har utgått från tidigare utredningar av Evidens och utifrån dessa bedömt den ökade betalningsviljan till 500 kr/kvm bostadsyta. Nettotillskottet 1 300 bostäder motsvarar en ökad betalningsvilja direkt kopplad till en utbyggnad av en ny entré till Kallhälls pendeltågsstation om  $1300 * 80$  (genomsnittlig bostadsyta per lägenhet)  $* 500 = 52$  miljoner kronor. Fastighetsvärdesökningen för lokaler/kontor kan vara betydande beroende på hur den nya entrén utformas och vilka expansionsmöjligheter som förbättrad kollektivtrafiktillgänglighet för med sig för befintliga verksamheter i södra Kallhäll. Det är en nytta med så pass stor grad av osäkerhet att den i nuläget inte har kunnat kvantifieras.



*Svart linje på kartbilden markerar influensområdets avgränsning runt Kallhäll station*

5. *Hur skulle bostadsantalet förändras om startkriteriet ändras från "bostäder vars detaljplan antas från och med det att avtal med Sverigeförhandlingen undertecknas" till "bostäder som påbörjas/får startbesked från och med det att avtal med Sverigeförhandlingen undertecknas"?*

Svar: I dagsläget finns ca 500 bostäder i detaljplaner som antagits eller befinner sig i senare delen av detaljplaneprocessen. Del av de 500 bostäderna skulle kunna tillkomma utöver den 2 000 i det fall byggherrarna (HSB och JM i första hand) skulle vänta till 2018 med att ansöka om bygglov. Troligtvis kommer merparten av de 500 bostäderna att byggstartas innan 2018.

I övrigt hänvisas till tidigare inskickad nyttoanalys.

För Järfälla kommun

  
Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör