



Handläggare
Lars Fladvad
Utvecklingschef

Diarienummer
2015KS/0543

Sverigeförhandlingen
Kommitté N2014:04
Regeringskansliet
Karlavägen 100
103 33 Stockholm

Värmdö kommuns förtydligande

Värmdö kommun anser att såväl ostsektorns utveckling som regionens är beroende av att en östlig förbindelse byggs. Med en förbindelse skapas förutsättningar för Värmdö kommun att medverka i den regionala tillväxt som är nödvändig för landets ekonomiska utveckling. Nedan ges svar på de frågor som ställts till kommunen från Sverigeförhandlingen.

Fråga 1 – bostadsbyggande med en östlig förbindelse

Värmdö kommun räknar med att det finns en ökad efterfrågan på bostäder med en östlig förbindelse om bostadsmarknaden i landet fortsätter att utvecklas positivt. Värmdö kommun planerar för att det byggs 5 400 bostäder i detta scenario mellan 2018-2035, 300 per år i 18 år i en hög utvecklingstakt enligt RUFSS 2010 och kommunens översiktsplan.

Fråga 2 – bostadsbyggande utan en östlig förbindelse

Värmdö kommun räknar med att det kommer att byggas 2700 lägenheter under perioden 2018-2035 utan en östlig förbindelse. Det är en framskrivning av nuvarande tillväxttakt med 150 nya bostäder per år.

Fråga 3 – omvandling av fritidshus

Värmdö kommun räknar med att det under perioden 2018-2030 kommer att omvandlas 2700 fritidshus i ett scenario utan en östlig förbindelse, 150 fritidshus omvandlas årligen. I ett scenario med en östlig förbindelse beräknar kommunen att upp till 200 hus per år permanentas, alltså 3600 under perioden 2018-2035.

Fråga 4 – detaljplaneläget

Värmdö kommun räknar med att det fram till dess att avtal om Sverigeförhandlingen undertecknas i slutet av 2017 finns planberedskap, lagakraftvunna detaljplaner för cirka 1 000 lägenheter. Normalt planläggs mellan 200 och 250 bostäder per år i kommunen. Det innefattar både nyproduktion och omvandling av fritidshus.

Om kriterierna i avtalet ändras från bostäder vars detaljplan antas till bostäder som påbörjas/får startbesked måste tiden för prövning av överklagande av detaljplan vägas in. Normalt tar det ett år från dess att en planantagits till dess bostadsproduktionen kommer igång. Men i nuläget är det svårt att beräkna hur lång tid det tar för staten att avgöra överklaganden i framtiden. Med prövning hos länsstyrelsen och mark- och

miljödomstolen är mellan ett och två år den tid det tagit att få fram ett avgörande. I och med att länsstyrelsen inte längre ska utgöra första prövningsinstans kan man räkna med att tidsutdräkten minskar med ett halvt år.

Fråga 5 – influensområde

Ja, hela fastlandsområdet i kommunen ingår det influensområdet, alltså påverkas positivt av att en östlig förbindelse kommer till stånd. Merparten av allt planlagt bostadsbyggande kommer att ske i kommunens tätorter. Utanför dessa sker främst utveckling genom förnyelseplanering av fritidshusområden i och med att kommunalt VA byggs ut. Fler hus kan bebos på helårsbasis efter att VA byggs ut och cirka 10 procent för tätning kan komma till stånd.

Fråga 6 – influensområde lokaler/kontor

Det är bara i Gustavsberg som det finns viss efterfrågan på lokaler och kontor i Värmdö kommun. Men eftersom marknaden är svag bör man inte räkna med någon avgörande värdepåverkan på grund av en östlig förbindelse. Effekten är förmodligen försumbar i reala termer.

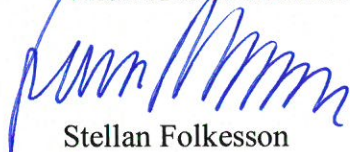
Fråga 7 – värdet på fastighetsmarknaden

Bedömningen av utvecklingen av fastighetsmarknaden med eller utan en östlig förbindelse är utförd av KTH på uppdrag av Nacka kommun. Det är svårt att med en enklare metod utföra analyser som verifierar KTH:s bedömning.

Fråga 8 – värdeökning till följd av ökad restidsnytta

Värmdö kommun har svårt att ge ett tydligare besked om värdeökning på grund av förbättrad restidsnytta. Dels finns det inget verifierat samband till en viss värdenivå och dels är allt beroende av om kommunen får ett formellt stöd att ta ut det vi kallar exploateringsbidrag.

VÄRMDÖ KOMMUN



Stellan Folkesson
Kommundirektör