

Riktlinjer för medfinansieringsersättning

Medfinansiering av regional och statlig infrastruktur

FÖRSLAG 2025-10-30

Innehållsförteckning

Medfinansieringsersättning i Knivsta kommun	3
Vad är medfinansieringsersättning?	3
Infrastruktur	3
A – Alsike station	3
B – Knivsta resecentrum	3
C – Gång- och cykelbana längs länsväg 255	3
Influensområden	4
Ersättningsnivå	5
Beräkning av medfinansieringsersättning	6
Erläggande av medfinansieringsersättning	6
Medfinansieringsersättning	6
Bilaga 1 – Influensområde: A, B & C	7
Kontakt	8

Medfinansieringsersättning i Knivsta kommun

Dessa riktlinjer syftar till att skapa en förutsägbarhet för exploatörer som vill medverka till utvecklingen av Knivsta kommun. Kommunens målsättning är att medfinansieringsersättningen ska fördelas på ett rättvist och skäligt sätt mellan berörda fastighetsägare.

Vad är medfinansieringsersättning?

När staten eller regionen bygger infrastruktur i form av viss väg eller järnväg kan kommunen medfinansiera hela eller del av denna infrastruktur. Kommunen har möjlighet att ta ut en del av denna medfinansiering som ersättning från exploatörer. Den ersättning som exploatören ska betala till kommunen kallas därför medfinansieringsersättning. Plan- och bygglagen 1 kap 4 § definierar medfinansieringsersättning på följande sätt:

"Ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för."

Syftet med medfinansieringsersättningen är att den eller de fastigheter som kan antas få en värdeökning till följd av ny infrastruktur ska återföra en del av värdestegringen till kommunen i samband med genomförande av detaljplan.

Infrastruktur

A – Alsike station

Alsike station avser ny tågstation med tillhörande funktioner på ostkustbanan och planeras intill Björkkällevägens bro över befintlig järnväg. Den nya stationen medför en för Alsike helt ny funktion i form av en ny tågstation och därigenom en kraftigt förbättrad kollektivtrafik för hela Alsike.

B – Knivsta resecentrum

I samband med byggnationen av fyra spår mellan Uppsala och länsgränsen till Stockholm kommer Knivsta station samt tillhörande funktioner att förbättras. Denna ombyggnation leder till utökad kapacitet och turtäthet samt förbättrade funktioner och stadsbyggnadskvalitéer.

C – Gång- och cykelbana längs länsväg 255

Denna nya infrastruktur inbegriper anläggande av en separat gång- och cykelbana längs länsväg 255 från Vassunda till Flottsundsbron vid kommungränsen till Uppsala. I och med anläggandet möjliggörs ett regionalt gång- och cykelstråk genom Knivsta kommun. Utöver underlättande av cykelpendling kommer denna gång- och cykelbana att öka tillgängligheten till rekreation i form av att platser som exempelvis Södra Lunsens naturreservat, Krusenbergs och Morga hage kan nås via en separat gång- och cykelbana.

Influensområden

Med influensområden avses de områden där fastigheter påverkas av infrastrukturen i form av en värdestegring. Kommunen kommer i genomförandeavtal att verka för att exploateringar inom dessa influensområden ska bidra med medfinansieringsersättning. Syftet med detta är att till kommunen återföra del av den värdestegring som kommunens medfinansiering av infrastrukturen ger upphov till. Influensområdenas respektive omfattning redovisas i bilaga 1.

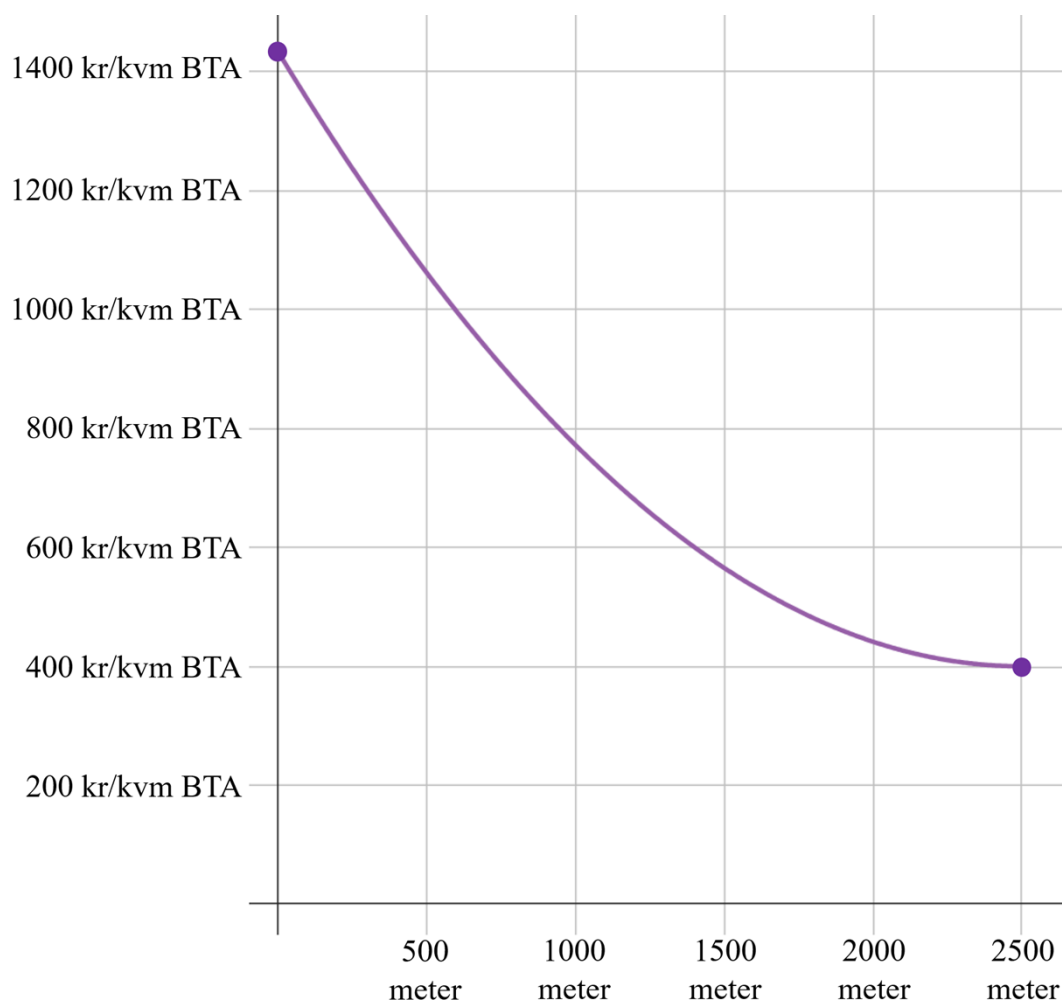
Ersättningsnivå

Ersättningsnivån inom influensområdena för Knivsta resecentrum och gång- och cykelbana längs väg 255 är fasta, vilket innebär att samma ersättningsnivå gäller i hela influensområdet, d.v.s. avståndet mellan infrastrukturen och berörd mark påverkar inte den medfinansieringsersättning som ska erläggas.

Inom influensområdet för Alsike station kommer ersättningsnivån förändras med hänsyn till avståndet mellan berörd kvartersmark och Alsike station. Den aktuella ersättningsnivån minskar i takt med att avståndet till Alsike station ökar. För att beräkna ersättningen för respektive fastighet används den matematiska formeln nedan.

$$1033 \left(\frac{\left(2500 - \left(\frac{x+y}{2} \right) \right)}{2500} \right)^2 + 400$$

*Figur 1. Kortaste vägen mellan den berörda kvartersmarkens närmsta punkt till Alsike station = x
Kortaste vägen mellan den berörda kvartersmarkens mest avlägsna punkt till Alsike station = y*



Figur 2. Grafen visar hur medfinansieringsersättningen för berörd kvartersmark påverkas i förhållande till avståndet till Alsike station.

Medfinansieringsersättning ska inte tas ut av enskilda småhusägare vid avstyckning av fåtal (1-2) fastigheter/styckningslotter för enbostadshus när genomförandeavtal inte upprättas.

Beräkning av medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättningen för respektive fastighet bestäms genom att först beräkna det maximala antalet kvadratmeter BTA som en ny detaljplan möjliggör. Den sammanlagda medfinansieringsersättningen kan sedan räknas fram genom att multiplicera maximala antalet kvadratmeter BTA på fastigheten med den ersättningsnivå som gäller inom det aktuella influensområdet i enlighet med förgående avsnitt.

Nivåerna på medfinansieringsersättningen har tagits fram genom att bedöma hur den tillkommande infrastrukturen påverkar priserna på bostadsbyggrätter.

Medfinansieringsersättningen kommer därför att justeras utifrån hur bostadspriserna har utvecklats mellan värdetidpunkten för dessa riktlinjer (september 2022) till och med den datum då exploateringsavtalet undertecknats. Prisutvecklingen kommer att bedömas med stöd av den prisstatistik för bostadsrätter eller villor inom Knivsta kommun som redovisas på Svensk Mäklarstatistik. Om denna metod ej går att tillämpa äger kommunen rätt att tillämpa annan likvärdig metod för att beräkna prisutvecklingen.

Erläggande av medfinansieringsersättning

Villkoren för erläggandet av medfinansieringsersättningen definieras i sin helhet i exploateringsavtalet. Medfinansieringsersättning kan erläggas innan, under och efter byggnationen av infrastruktur som avses i detta dokument.

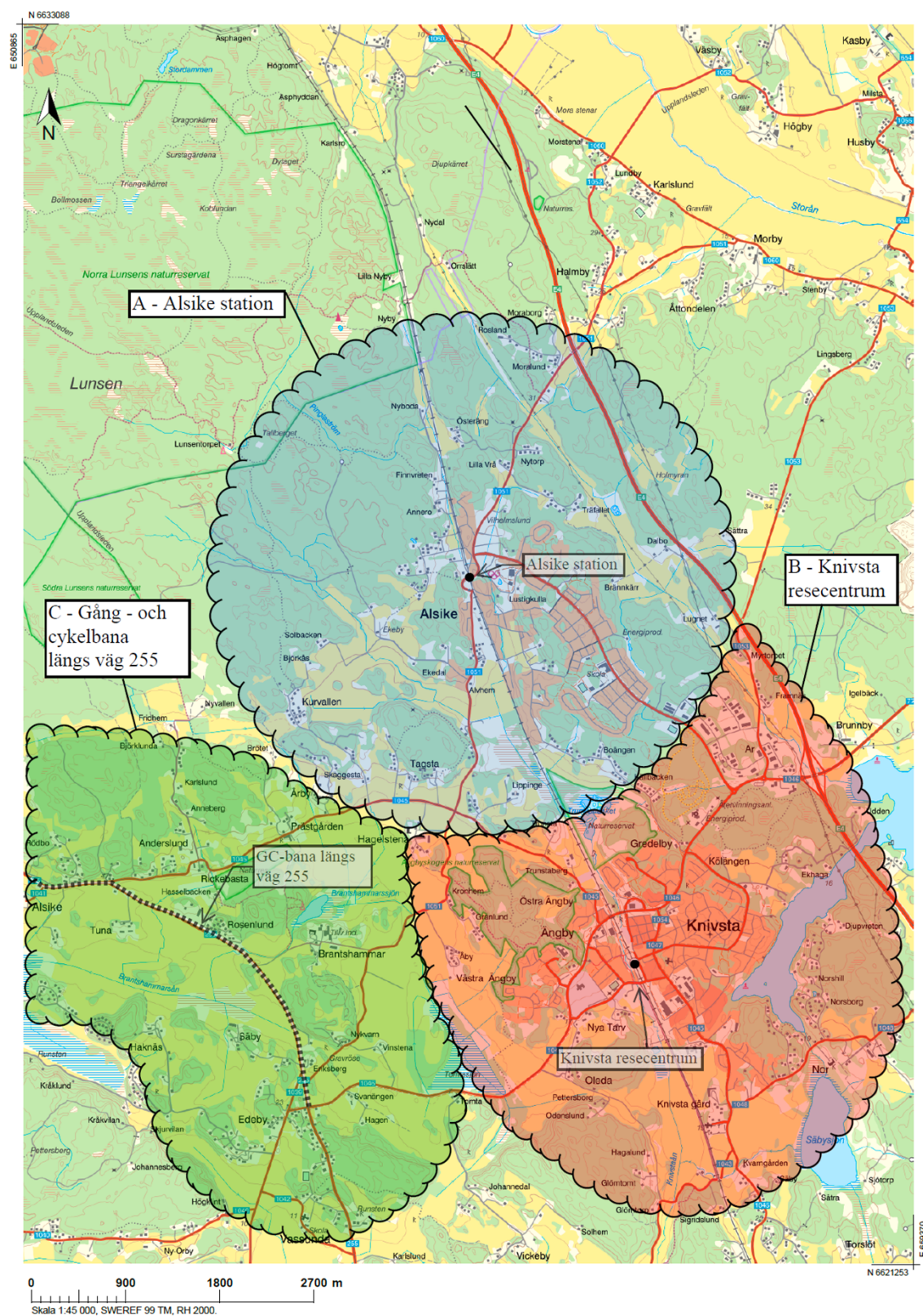
Om den infrastruktur som medfinansieringsersättningen avser inte blir av och inte heller ersätts med annan värdeskapande infrastruktur ska ersättningen betalas tillbaka till den som äger fastigheten efter att beslut om detta offentliggjorts, oavsett vem som erlagt ersättningen.

Medfinansieringsersättning

Influensområde	Medfinansieringsersättning kr/kvm BTA
A – Alsike station	Se beräkningsformel och graf (Figur 1&2)
B – Knivsta resecentrum	300
C – Gång- och cykelbana längs väg 255	300

Tabell 2. Nivåer av medfinansieringsersättning för olika influensområden.

Bilaga 1 – Influenzområde: A, B & C



Figur 3. Influenzområde A (Alsike station), B (Knivsta resecentrum) och C (Gång- och cykelbana längs väg 255). Influenzområde C omfattar även norrut till kommungränsen mot Uppsala ca 1,5 km på ömse sidor från planerad gång- och cykelbana.

Kontakt

Besöksadress

Knivsta kommun
Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsenheten
Centralvägen 18
741 75 Knivsta

E-post

knivsta@knivsta.se

Telefon till kontaktcenter

018-34 70 00

Läs mer

Knivsta kommuns hemsida: www.knivsta.se