



2015-04-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KSKF 2005/149-258

Kommunstyrelsen

Gatukostnader för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Boo

Beslut om utställning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredningen.

Sammanfattning

En första utställning av gatukostnadsutredningen ägde rum 2013 parallellt med utställning om förslaget till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2. Till följd av revideringar i detaljplanen och en fördjupad kostnadskalkyl utifrån projektering av gatu- och parkmark i området, har gatukostnadsutredningen reviderats och ställs därför ut igen. Revideringarna avser bland annat ändring av allmän platsmark till kvartersmark för strandpromenaden och möjlighet för fler fastighetsägare att avstycka sin tomt.

Kostnadsunderlaget omfattar sådana anläggningar som behövs för områdets funktion såsom gator inklusive belysning, avvattningsvägar, gångbanor, trappled och naturmark. De totala kostnaderna har beräknats till 64,3 miljoner kronor med justering för kostnadsnivåförändring, det vill säga index. Kommunen finansierar 100 % av kostnaderna för gångstigar, allmänna parkeringsplatser, strandpromenad, inlösen av mark till kulturresevat, övrig naturmark och 50 % av kostnaderna för gångbanor, lekplats och trappled. De kostnader som föreslås finansieras genom debitering av gatukostnader uppgår till 40,8 miljoner kronor.

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (område W). Kostnaderna fördelas efter andelstal enligt klassificering. Förslaget innebär att en gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (obebyggd tomt) blir 264 312 kronor.



Totalekonomi för område W

	Kostnad (miljoner kronor)	Inkomst (miljoner kronor)
Gatukostnader		40,8
Utbyggnad	64,3	
Markförsäljning		5,0
VA	14,5	16,7
Resterande kostnad Projektledning, projektering, planläggning, förstudier mm	16,6	
Totalt	95,4	62,5

Detta medför ett totalt netto negativt netto på 32,9 miljoner kronor

Ärendet

Bakgrund

En första utställning ägde rum 19 april-22 maj 2013. Eftersom ett flertal förändringar i detaljplanen till exempel strandpromenaden som har ändrats från allmän plats till kvartersmark och möjlighet till avstyckning tillkommit, medför så stora förändringar av allmänintresse så att en reviderad utställning bör ske.

Nytt förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor och medger viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Detta kräver i sin tur att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gångvägar mm samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut.

I detaljplanen ingår att iordningställa del av strandpromenaden samt en trappled mellan strandpromenaden och östra änden av Sieverts väg.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.



Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samrådsmöte om gatukostnadsutredningen och detaljplanen hölls 17 maj 2011 och samrådet pågick mellan den 3 maj till 15 juni 2011 och utställningen hölls mellan 19 april – 22 maj 2013. Under utställningstiden har skrivelser med synpunkter inkommit som redovisas i den nu reviderade utställningsredogörelsen.

Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om gatukostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utgörs av gatukostnadsutredningen, som föreslås ställas ut för granskning. Reviderad utställningen planeras pågå under maj/juni 2015.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator inklusive belysning avvattning, gångbanor, trappled och naturmark mm), projektering, bygg- och projektledning, marklösen mm samt kostnader för administration. En överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Gammeludden AB är framtagen. Överenskommelsen innebär att Gammeludden får två bygggrätter på sin fastighet Lännersta 11:162 och kommunen löser in den allmänna platsmarken på fastigheten Lännersta 11:162 utan ersättning. Överenskommelsen måste vara undertecknad av bägge parter före antagande av detaljplanen och gatukostnadsersättningen.

Förändringarna i kostnadsunderlaget sedan utställningen maj 2013 är att kostnaderna för utbyggnad av gator med belysning bedöms minska med 3,5 miljoner kronor, marklösen bedöms minska med 4,6 miljoner kronor och parkkostnaderna bedöms öka med 4,9 miljoner kronor. De totala kostnaderna har beräknats till 64,3 miljoner kronor, med justering för kostnadsnivåförändring, index.

Kommunen finansierar 100 % av kostnaderna för gångstigar, allmänna parkeringsplatser, strandpromenaden, inlösen av mark till kulturreseptatet, övrig naturmark och 50 % av kostnaderna för gångbanor, lekplats och trappled. Den totala kostnaden för de anläggningar som kommunen bekostar har beräknats till 16,7 miljoner kronor.

Därutöver föreslås att kommunen bekostar 6,8 miljoner genom en generell jämkning som i föregående utställning föreslagits i utställningen av gatukostnader. Total föreslås 23,5 miljoner kronor finansieras av kommunen.

De kostnader som föreslås finansieras genom debitering av gatukostnader uppgår alltså till 40,8 miljoner kronor.

Om de faktiska kostnaderna överstiger de beräknade kostnaderna finansieras merkostnaden av kommunen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekballplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
Summa kostnader		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av lokalgata intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturresevat	1 900 000	
Summa avgår		16 702 000
SUMMA		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		40 824 000

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar samma område som förslaget till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W). I fördelningsområdet ingår åtta fastigheter som har betalat gatukostnader i ett annat fördelningsområde.

Fördelningsgrund

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder förutom Gammeludden och en fastighet som har större byggrätt än andra. Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering som grundar sig på klassificeringen vid tidpunkt för start PM.



Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	1	165 188
Befintlig fastighet, fritidshus permanent vid tidpunkt för start PM	0,7	1	190 101
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	214 838
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	264 312
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	511 618
Specialtomt för exploatering	10,0	10	2 806 130
Special befintligt sjukhem	7,0	7	1 964 291

Förslaget innebär att en gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till 264 312 kronor mot tidigare 297 400 kronor.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förutsättningarna i detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 och i enlighet med gatukostnadspolicyn och praxis.

Bilagor

Gatukostnadsutredning
 Bilaga 1, omfattningsbeskrivning
 Bilaga 2, fördelning av gatukostnader per fastighet
 Bilaga 3, betalningsvillkor

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
 Exploateringschef

Björn Bandmann
 Exploateringsingenjör

