



2016-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2005/149-258

Kommunstyrelsen

## Gatukostnader för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Boo

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta gatukostnadsutredningen i bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, daterad 2016-11-14.

Kommunstyrelsen antar därmed de principer som ges uttryck för i gatukostnadsutredningen, vad gäller kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare inom Sydöstra Lännersta 2 (område W), Boo.

### Sammanfattning

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. Omvandlingen förutsätter bland annat att allmänna anläggningar inom det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gångvägar m.m. samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut samt innebär bland annat att byggrätter för fristående villor och viss förtätning i området medges.

Nacka kommuns arbete med allmänna anläggningar ska delvis finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från berörda fastighetsägare. Gatukostnadsutredningen innehåller principerna för kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden vid uttaget av gatukostnadsersättning i Sydöstra Lännersta 2 (Område W).

Kostnadsunderlaget omfattar sådana anläggningar som behövs för områdets funktion såsom gator inklusive belysning, avvattning av vägar, gångbanor, trappled och naturmark. De totala kostnaderna har beräknats till cirka 64,3 miljoner kronor med justering för kostnadsnivåförändring. Kommunen finansierar 100 % av kostnaderna för gångstigar, allmänna parkeringsplatser, del av strandpromenad, inlösen av mark till kulturresevat, övrig



naturmark och 50 % av kostnaderna för gångbanor, lekplats och trappled. De kostnader som ska finansieras genom debitering uttag av gatukostnadsersättning uppgår till cirka 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 260 175 kronor.

Kommunens arbete med allmänna anläggningar i Sydöstra Lännersta 2 (Område W) resulterar i ett ekonomiskt resultat på minus 33 miljoner kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

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 förhållningssätt 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. Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i ett kostnadsunderlag, utan finansieras av skattemedel.

Gatukostnadsutredningen utarbetas vanligtvis genom en process som löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samråd om gatukostnadsutredningen och detaljplanen pågick mellan den 3 maj till 15 juni 2011 och ett samrådsmöte hölls den 17 maj 2011. En första utställning ägde rum den 19 april till den 22 maj 2013. Ett flertal förändringar av allmänintresse gjordes herefter i detaljplanen. Exempelvis ändrades planläggningen av strandpromenaden, från att utgöra allmän platsmark till att utgöra kvartersmark. Dessutom tillkom möjligheter till avstyckning. Förändringarna medförde att gatukostnadsutredningen ställdes ut igen 9 juni-25 augusti



2015. Under utställningstiden har skrivelser med synpunkter inkommit som redovisas i antagandehandlingarna.

Som ett led i arbetet med omvandlingen av Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har varit att ta fram en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Gammeludden AB. Överenskommelsen innebär att Gammeludden får två byggrätter på sin fastighet Lännersta 11:162 och att kommunen tar över den allmänna platsmarken på fastigheten Lännersta 11:162 utan ersättning. Överenskommelsen måste vara undertecknad av bägge parter före antagande av detaljplanen och gatukostnadsutredningen.

### **Förslag till fördelning av gatukostnader**

Kommunen ska vid uttag av gatukostnadsersättning besluta om principerna för gatukostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnadsersättning utgörs av gatukostnadsutredningen, som alltså innehåller de principer som kommunen ska besluta om. Exploateringsenheten föreslår kommunstyrelsen att anta gatukostnadsutredning. Förslaget uttag av gatukostnadsersättning är förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet och principerna innebär bland annat följande.

Nacka kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan.

### **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. De totala kostnaderna har i dagsläget beräknats till 64,3 miljoner kronor. Denna post kommer att justeras för kostnadsnivåförändring.

Kommunen ska finansiera 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 ska kommunen bekosta ytterligare 6,8 miljoner genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget som i föregående utställning föreslagits i utställningen av gatukostnader. Totalt ska 23,5 miljoner kronor finansieras av kommunen. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår alltså till cirka 40,8 miljoner kronor. Om de faktiska kostnaderna överstiger de beräknade kostnaderna finansieras den överstigande delen av kommunen.

Nedan följer en tabell över beräknade kostnadsposter och belopp.



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	
<b>Summa kostnader</b>		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 kulturreseptat	1 900 000	
<b>Summa avgår</b>		16 702 000
<b>SUMMA</b>		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>40 824 000</b>

### 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

Överenskommelsen om fastighetsreglering med Gammeludden AB medför att gatukostnaderna dels kan fördelas på fler fastigheter, dels att Gammeludden AB:s fastighet svarar för förhållandevis stor del av gatukostnaderna, i och med att denna fastighet anses ha en betydligt större nytta av kommunen utbyggnadsarbete.

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder förutom Gammeludden AB:s fastighet 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.



Följande klassificering av fastigheter föreslås. Vidare innehåller gatukostnadsutredningen principer för hur uttaget av gatukostnadsersättning ska beräknas vid olika fastighetsbildningsåtgärder.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Andel park</b>	<b>Kr</b>
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	1	162 841
Befintlig fastighet, fritidshus permanent vid tidpunkt för start PM	0,7	1	187 174
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	211 508
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	260 175
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	503 510
Specialtomt för exploatering	12,0	12	3 122 098
Special befintligt sjukhem	13,0	13	3 382 273

Förslaget innebär att en gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till 260 175.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förutsättningarna i detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 och i enlighet med kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

De principer som antas i och med antagandet av gatukostnadsutredningen beräknas innebära att kommunens arbete med allmänna anläggningar i Sydöstra Lännersta 2 (Område W) resulterar i ett ekonomiskt resultat på minus 33 miljoner kronor.

Av tabellen nedan följer kommunens beräknade kostnads- och inkomstposter.

#### Totalekonomi

	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	16,7	
Totalt	95,5	62,5



I sammanhanget ska nämnas att överenskommelsen om fastighetsreglering med Gammeludden AB medför att kommunen inte behöver utge ersättning för inlösningsmark för kulturresevatet, vilket bedöms innebära lägre kostnader för kommunen och för bildandet av Kulturresevatet.

### **Konsekvenser för barn**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Sydöstra Lännersta 2 (Område W) bedöms medföra positiva förändringar för barn utifrån ett trafiksäkerhets-, framkomlighets- och lekperspektiv. Bland annat anläggningen av trottoarer, övergångsställen samt lekplatser bedöms innebära en positiv förändring för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Gatukostnadsutredning

Bilaga 2 Omfattningsbeskrivning

Bilaga 3 Preliminär fördelning av gatukostnader per fastighet

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Exploateringsingenjör