

Kommunstyrelsen

## **Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet (9434), Sydöstra Boo, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen antar med stöd av 6 kap. 24 § plan- och bygglagen nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet.

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:  
Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, naturstiggar och lekplats med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnaderna har beräknats till 86,4 miljoner kronor. Del av kostnaderna, 11,3 miljoner kronor, avräknas från kostnadsunderlaget såsom jämkning för park- och naturmark samt kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 75,1 miljoner kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Solbrinken-Grundet.

Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

### 3. Fördelningsgrund

Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Kategori	Andelstal
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>	
Småhus, stort+VA	0,4
Småhus, stort	0,6
Småhus, mellan	0,7
Småhus, litet	0,8
Småhus, obebyggd	1,0
Flerbostadshus, per lägenhet	0,6
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>	
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0
<i>Verksamheter</i>	
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA	2,0
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA	0,3
Båtklubb, per båtplats	0,05

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 241.300 kronor.

### Sammanfattning

Samråd 1 om gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet pågick 2 maj 2017 – 14 juni 2017, samråd 2 pågick 8 januari 2019 – 12 februari 2019 och granskning av densamma pågick 4 november 2019 – 15 december 2019, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet. Efter samråden reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och till följd av justeringar av förslaget till detaljplan.

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 86,4 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor. Parkåtgärder för 7,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 3,5 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.



Beloppet 75,1 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Fördelningsområdet innefattar området i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår preliminärt till 241.300 kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Detaljplanen syftar också till att införa kommunalt huvudmannaskap i de delar av området som redan har omvandlats. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor samt viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter och några mindre exploateringsområden. Under samrådsmöten om gatukostnadsutredningen redovisades även förslag till detaljplan.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslaget till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Samråd 1 om gatukostnadsutredningen pågick 2 maj 2017 - 14 juni 2017. Efter samråd 1 har gatukostnadsutredningen omarbetats både vad gäller fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund. Därför genomfördes ett andra samråd som pågick 8 januari 2019 - 12 februari 2019. Inkomna synpunkter under samråden har redovisats i samrådsredogörelse där synpunkterna finns sammanfattade och kommenterade. Efter samråd 2 har gatukostnadsutredningen reviderats avseende jämkning av parkåtgärder i kostnadsunderlaget och till följd av justeringar av förslaget till detaljplan.

Beslut om granskning fattades av kommunstyrelsen den 28 oktober 2019, § 297.

Granskning av gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet pågick under tiden 4 november 2019 – 15 december 2019, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet. Under granskningstiden har skrivelser inkommit från 24 fastigheter inom fördelningsområdet. Synpunkterna redovisas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Synpunkterna under granskning har inte föranlett någon justering av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller fördelningsgrund.



## Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen med tillhörande bilagor, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

### *Kostnadsunderlag*

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, naturstigar och lekplats med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration med mera. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som väg- och parkanläggningarna avses få framgår av omfattningsbeskrivningen, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen. Kostnaderna är beräknade i detaljprojekteringsskedet och bedöms vara fördelade enligt tabell nedan. Enligt Nackamodellen ska VA-anläggningen bära kostnader för vissa arbeten ovan ledningsgraven och kostnaden ska finansieras av VA-kollektivet.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 86,4 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge.

Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor.

Parkåtgärder för 7,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 3,5 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Vägar, belysning och dagvatten	67 200 000
Park- och naturmark	9 400 000
Inlösen av mark och lantmåteriförrättning	6 800 000
Administration	3 000 000
<b>Summa, totalt</b>	<b>86 400 000</b>
Avgår samordningsvinst VA	- 3 500 000
Avgår jämkning park- och naturmark	- 7 800 000
<b>Summa, att fördela på berörda fastigheter</b>	<b>75 100 000</b>

Den kostnadsnivå som anges när gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 75,1 miljoner kronor utgör takbeloppet för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet. Takbeloppet avser totalbeloppet.

Takbeloppet kommer att indexjusteras för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör.

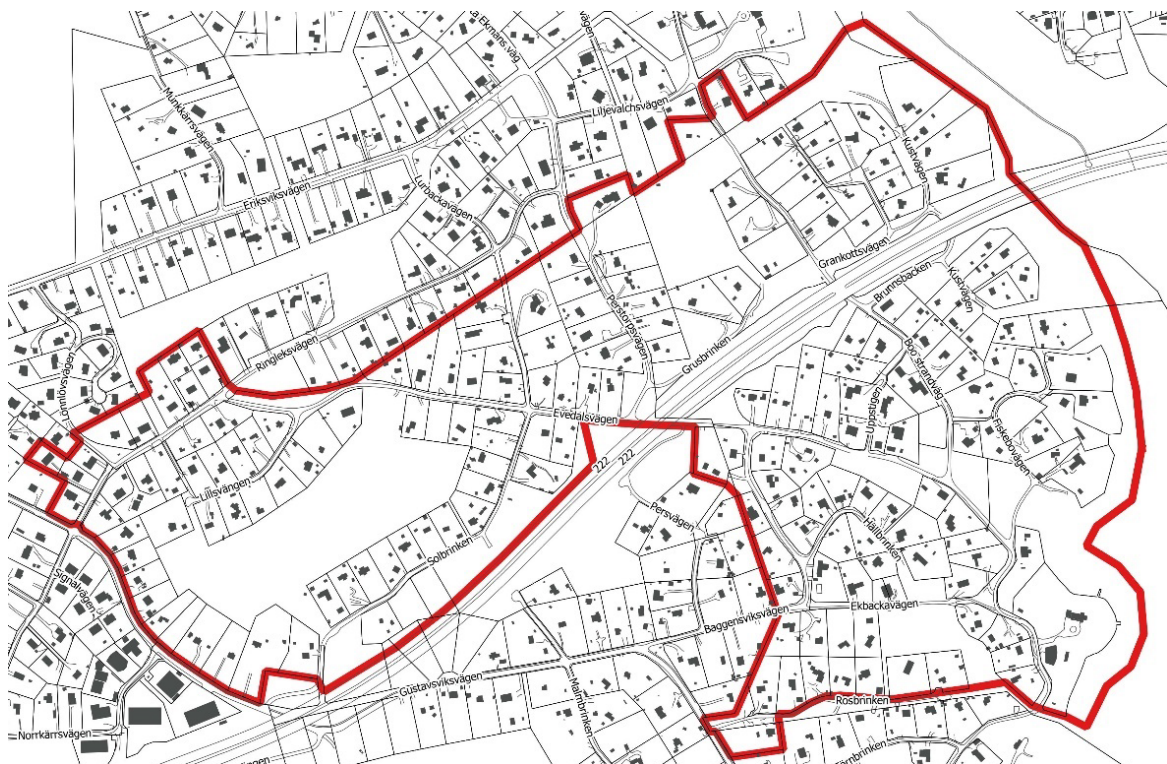
Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Etappvis uttag av gatukostnader kan bli aktuellt för fördelningsområden av denna storlek, särskilt beslut om det erfordras.

### *Fördelningsområde*

Fördelningsområdet innefattar området i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet. Gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet omfattar detaljplaneområdet samt de fastigheter som har utfart till vägar inom detaljplaneområdet.

Enligt detaljplaneförslaget kan 16 villatomter nybildas genom delning av befintliga fastigheter. Utöver avstyckningarna föreslås ett flertal fastigheter i detaljplanen bebyggas med flerbostadshus, radhus och parhus.



### Fördelningsgrund

Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp. Fastigheterna delas in i kategorier som tilldelas olika andelstal enligt tabell nedan.

Kategori	Andelstal	Preliminär gatukostnad, kr
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>		
Småhus, stort+VA	0,4	96 500
Småhus, stort	0,6	144 800
Småhus, mellan	0,7	168 900
Småhus, litet	0,8	193 000
Småhus, obebyggd	1,0	241 300
Flerbostadshus, per lägenhet	0,6	144 800
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>		
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0	482 500
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	434 300
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0	241 300
<i>Verksamheter</i>		
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA	2,0	482 500
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA	0,3	72 400
Båtklubb, per båtplats	0,05	12 100

Som underlag för beräkning av den preliminära gatukostnaden har antagits det maximala antal byggrätter som förslag till detaljplan anger.

### Gatukostnadsersättning

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet som planläggs som kvartersmark (bostadsbebyggelse och verksamheter) har kategoriserats och tilldelats andelstal. I tabellen ovan redovisas preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt (avrundat till närmsta hundratal). Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår preliminärt till 241.300 kronor.

### Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag

Inom området finns anläggningar och vidtagna åtgärder inom allmän park- och naturmark som bedöms vara till nytta även för andra fastigheter än de som omfattas av fördelningsområdet. Därför sker kommunal finansiering genom skattemedel för aktuella åtgärder med 7,8 miljoner kronor.



## **Exploateringsenheten Nackas bedömning**

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning av kostnaderna har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nacka föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I gatukostnadsutredningen har kommunen bedömt behovet av anläggningar på allmän platsmark och beräknat kostnaderna för anläggningsåtgärderna. Kostnadskalkylen är baserad på en detaljprojektering och har god noggrannhet. Hela kostnaden för vägombyggnation föreslås belasta fastighetsägarna. Principen med kostnadstak gör dock att kommunen står risken för eventuella fördyringar. Förslaget innebär också att kommunen kommer bära en kostnad om cirka 7,8 miljoner kronor för parkåtgärder. I samband med framtagande av utbyggnads-PM för projektet kommer revidering av tidigare beviljad budget att sökas och budget sökas för föreslagna parkåtgärder.

I kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning finns en princip att nybildade styckningslotter debiteras gatukostnadsersättning när avstyckning sker, dock senast 10 år från det att betalningsskyldigheten infaller (färdigställd anläggning). En liknande hantering föreslås tillämpas även för de fastigheter som har tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse i annan form än friliggande en- och tvåbostadshus. För dessa fastigheter föreslås att avtal med villkor om senarelagd erläggande av gatukostnadsersättningen kan träffas. Avtalen kommer hanteras i separat ärende. Principen om senarelagd betalning avseende styckningslotterna innebär att cirka 7,7 miljoner kronor kan komma att erläggas upp till 10 år efter färdigställande av anläggningarna. För övriga fastigheter med nya byggrätter för flerbostadshus, radhus och parhus, där en senarelagd betalning kan bli aktuellt, är motsvarande belopp cirka 37,6 miljoner kronor. Tillsammans motsvarar detta mer än hälften av den totala gatukostnadsersättningen.

## **Konsekvenser för barn**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Solbrinken-Grundet bedöms medföra positiva förändringar för barn utifrån ett trafiksäkerhets-, framkomlighets- och lekperspektiv. Bland annat anläggning av upphöjda gångbanor och lekplatser bedöms innebära en positiv förändring för barn.

## Bilagor

1. Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, antagandehandling (maj 2020).
2. Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
3. Fastighetsförteckning, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
4. Kategorier och andelstal, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
5. Omfattningsbeskrivning, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
6. Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen
7. Mer om gatukostnader, bilaga 6 till gatukostnadsutredningen
8. Samrådsredogörelse 1, bilaga 7 till gatukostnadsutredningen
9. Samrådsredogörelse 2, bilaga 8 till gatukostnadsutredningen

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén  
Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka