

Kommunstyrelsen

## **Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Fågelstigen (9428), Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

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

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Fågelstigen.
2. Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är gator och vägområde med diken och fördröjningsmagasin, belysning, skyltar, sopkärlsplatser samt övergångsställen, projektering, bygg- och projektledning, administration med mera. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 9,57 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 9,57 miljoner kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Fågelstigen.

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.

<b>Kategori</b>	<b>Andelstal</b>
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6



Befintlig fastighet, fritidshus stort	0,7
Befintlig fastighet, fritidshus litet	0,8
Ny avstyckning	2,0
Radhusbebyggelse	10
Befintlig fastighet bebyggd med permanent-hus som redan betalat gatukostnads-ersättning	0,0

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 0,6 uppgår preliminärt till 103 459 kronor.

## Sammanfattning

Samråd om gatukostnadsutredning för Fågelstigen pågick 20 februari - 5 april 2019 och granskning av densamma pågick 4 mars - 15 april 2020, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Fågelstigen. Efter samrådet reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och till följd av justeringar av förslaget till detaljplan. Efter granskningen har inga förändringar gjorts.

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 som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 9,57 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge.

Beloppet 9,57 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Fågelstigen. 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 Fågelstigen. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 0,6 (permanenthus) uppgår preliminärt till 103 459 kronor.



## Ärendet

### Bakgrund

Förslag till detaljplan för Fågelstigen 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 förutom på en fastighet där radhusbebyggelse medges. Under samrådsmöte 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 om gatukostnadsutredningen pågick 20 februari - 5 april 2019. Inkomna synpunkter under samrådet har redovisats i samrådsredogörelse där synpunkterna finns sammanfattade och kommenterade. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende fördelningsområdet, justering av andelstal och justering av kostnadstaket.

Beslut om granskning fattades av kommunstyrelsen den 17 februari 2020, § 46. Granskning av gatukostnadsutredning för Fågelstigen pågick 4 mars - 15 april 2020, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Fågelstigen. Under granskningstiden har skrivelser inkommit från två 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 vilket är gator och vägområde med diken samt belysning, projektering, bygg- och projektledning, administration med mera. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som vägarna avses få framgår av gatukostnadsutredningen kapitel 3. Kostnaderna är beräknade i detaljprojekteringskedet och är fördelade enligt tabell nedan.

De totala kostnaderna inom området, vilket även är det som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning, har beräknats till 9,57 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge.

Kostnadspost	Belopp (kr)
--------------	-------------



	<b>Granskning</b>
Vägutbyggnad	8 890 000
<i>Vägar och dagvattenhantering</i>	<i>4 541 418</i>
<i>Belysning</i>	<i>1 633 591</i>
<i>Projektering, byggeledning mm</i>	<i>2 714 991</i>
Lantmäteriförrättning	200 000
Gatukostnadsutredning	480 000
<b>SUMMA, att fördela</b>	<b>9 570 000</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 gatorna genomförts. Summan 9,57 miljoner kronor utgör takbeloppet för uttag av gatukostnadsersättning för Fågelstigen. 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.

#### *Fördelningsområde*

Fördelningsområdet innefattar området i enlighet med gatukostnadsutredningen för Fågelstigen.

Enligt detaljplaneförslaget kan 16 villatomter nybildas genom delning av befintliga fastigheter. Utöver avstyckningarna föreslås en fastighet i detaljplanen bebyggas med radhus.



### Fördelningsgrund

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

Kategori	Andelstal	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	103 459
Befintlig fastighet, fritidshus stort	0,7	120 703
Befintlig fastighet, fritidshus litet	0,8	137 946
Ny avstyckning	2,0	344 865
Radhusbebyggelse	10	1 724 324
Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus som redan betalat gatukostnadsersättning	0,0	0



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. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 0,6 (befintlig fastighet, permanentus) uppgår preliminärt till 103 459 kronor.

### **Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag**

Inom området finns inga anläggningar eller vidtagna åtgärder inom allmän park- och naturmark som bedöms vara till nytta även för andra fastigheter än de som omfattas av fördelningsområdet. Därför sker ingen kommunal finansiering genom skattemedel.

### **Exploateringsenheten Nackas bedömning**

Gatukostnadsutredningen och förslagen 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 Fågelstigen.

### **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.

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). Principen om senarelagd betalning avseende styckningslotterna innebär att cirka 5,5 miljoner kronor kan komma att erläggas upp till 10 år efter färdigställande av anläggningarna. Tillsammans motsvarar detta mer än hälften av den totala gatukostnadsersättningen.

Kommunens driftkostnad (skötsel) av de nya vägarna beräknas till cirka 87 000 kronor per år. Kommunens kapitalkostnad (avskrivning och ränta) beräknas blir cirka 550 000 kronor per år. Kostnaderna belastar natur- och trafiknämnden.



## Konsekvenser för barn

Nya övergångsställen och belysning i samband med utbyggnaden av vägar innebär att trafiksäkerheten förbättras, inte minst för barn. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse. Det bostadsnära behovet av friytor inom planområdet kommer även fortsättningsvis i första hand tillgodoses på kvartersmark. En förtätning med fler bostäder innebär minskade ytor för lek inom kvartersmark. Avståndet till närmaste befintliga lekplats är cirka 600–800 meter, normalt eftersträvas ett avstånd på 300 meter.

## Bilagor

1. Gatukostnadsutredning för Fågelstigen, antagandehandling (september 2020).
2. Mer om gatukostnader, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
3. Fastighetslista, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
4. Samrådsredogörelse, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
5. Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander  
Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten Nacka