

Kommunstyrelsen

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

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

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Gustavsvik.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:
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 markinlösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnader har beräknats till 252 917 000 kronor. Del av kostnaderna, 42 626 000 kronor, avräknas från kostnadsunderlaget såsom jämkning för park- och landskapsåtgärder, kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet, ersättning för naturmark vid markinlösen samt jämkning bussgata. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 210 291 000 kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid fakturering efter att utbyggnaden av vägar och park genomförts. Summan 210 291 000 kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Gustavsvik.

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>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i>	
Småhus, stort	0,6
Småhus, mellan	0,7
Småhus, obebyggd	1,0
Fritidshus Bergholmen	0,2
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>	
Styckningslott, småhus	2,0
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0
<i>Övriga fastighetstyper</i>	
Förskola, per 100 kvm BTA	1,0
Verksamhet, per 1000 kvm fastighetsarea	1,0
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 246 739 kronor.

Sammanfattning

Samråd om gatukostnadsutredning för Gustavsvik pågick 14 november-19 december 2018 och granskning av densamma pågick 7 april–2 juni 2020. Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av detaljplaneområdet för Mjölkudden-Gustavsviks gård. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende jämkning av park- och landskapsåtgärder i kostnadsunderlaget samt justering av andelstal för kategorierna Fritidshus Bergholmen. Efter granskning har ändring gjorts i detaljplanerna vilket inneburit att kategorin Café/Kursgård har tagits bort och en avstyckning har tillkommit i övrigt har inga förändringar skett.

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 av kommunen antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 252,9 miljoner kronor. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 210,3 miljoner kronor. Park- och landskapsåtgärder för 10,7 miljoner kronor, ersättning för naturmark vid inlösen 6,1 miljoner kronor samt, bussgata för 16,8 miljoner kronor föreslås jämkas. 9,1 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.



Beloppet 210,3 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik. 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 Gustavsvik. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår preliminärt till 246,7 tusen kronor.

Ärendet

Gatukostnadsutredningen för fördelningsområde Gustavsvik syftar till att fördela kostnaderna mellan fastigheterna som har nytta av kommunens ombyggnation av vägarna i och med genomförandet av detaljplaneområde Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård.

Bakgrund

Förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård har upprättats. Syftet med detaljplanerna är bland annat att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. I samband med detaljplanernas genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser är kommunen skyldig att ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av detaljplaneområdet för Mjölkudden-Gustavsviks gård. Projekten Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård hade samråd för varsin gatukostnadsutredning under 2015 respektive 2016. På grund av inkomna synpunkter under samråden, där framför allt fastighetsägare inom Dalvägen-Gustavsviksvägen önskade ett större fördelningsområde, och för att fördela gatukostnader på ett bättre sätt inom sydöstra Boo gjordes fördelningsområdet om. Fördelningsområdet sammanfaller inte med detaljplanernas gränser, för att istället innefatta alla fastigheter inom programområdet sydöstra Boo som tillhör Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening, så att de ska ingå i samma gatukostnadsutredning.

Den nya gatukostnadsutredningen för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård heter Gustavsvik. Samråd för den nya gatukostnadsutredningen hölls i november-december 2018. De synpunkter som inkom under samrådstiden finns bemötta i en samrådsredogörelse. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende jämkning av park- och landskapsåtgärder i kostnadsunderlaget samt justering av andelstal för kategorierna Fritidshus Bergholmen.



Beslut om granskning fattades av kommunstyrelsen den 30 mars 2020, § 85. Granskning av gatukostnadsutredning för Gustavsvik pågick under tiden 7 april–2 juni 2020, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen. Under granskningstiden har skrivelser inkommit från 47 fastigheter inom fördelningsområdet. Synpunkterna redovisas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Synpunkterna under granskning har inte föranlett någon justering av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller fördelningsgrund. Efter granskning har ändring gjorts i detaljplanerna vilket inneburit att kategorin Café/Kursgård har tagits bort och en avstyckning har tillkommit i övrigt har inga förändringar skett.

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 kommunen antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstår till följd av att anläggningar på allmän plats inom området rustas upp för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som väg- och parkanläggning avses få framgår av omfattningsbeskrivningen, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen.

För Gustavsvik har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av planerade förbättringsåtgärder på allmänna anläggningar beräknats till 252,9 miljoner kronor fördelat enligt tabell nedan.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till 9,1 miljoner kronor.

En jämkning av kostnadsunderlaget föreslås, då standard som går utöver fördelningsområdets egna behov inte ska ingå i gatukostnaderna. Bussgatan längs med Gustavsviksvägen-Dalvägen är en sådan anläggning där den del av kostnaderna som hänförs till "bussfunktionen" (det vill säga skillnaden i standard mellan uppsamlingsgata och huvudgata) ska avräknas kostnadsunderlaget. Även föreslagna park- och landskapsåtgärder bedöms vara till nytta för fler. Kostnaderna för dessa åtgärder ska avräknas kostnadsunderlaget i sin helhet, både vad gäller själva åtgärderna och ersättningen till fastighetsägarna för inlösen av naturmark. Jämkningsen innebär att totalt ca 33,6 miljoner kronor avräknas från kostnadsunderlaget och istället finansieras med skattemedel.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Gator och belysning	224 072 000
Park	10 656 000
Ersättning för inlösen vägmark och släntintrång, inkl. lantmåteriförrättning	7 374 000
Ersättning för naturmark vid markinlösen	6 112 000
Administration	4 703 000
Summa, totalt	252 917 000
Avgår VA-samordningsvinst	- 9 063 000
Avgår jämkning park- och landskapsåtgärder	- 10 656 000
Avgår jämkning ersättning för naturmark vid markinlösen	- 6 112 000
Avgår jämkning bussgata	- 16 795 000
Summa, att fördela, kostnadstak	210 291 000

De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till cirka 210,3 miljoner kronor. Denna summa utgör kostnadstak (takbelopp). Takbeloppet kommer att indexjusteras för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för del aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör. Om de faktiska kostnaderna överstiger kostnadstaket inklusive indexjustering svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

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

Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och som ska dela på väg- och anläggningskostnaderna.

Gatukostnadsutredning Gustavsvik omfattar upprättat förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen samt norra delen av upprättat förslag till detaljplan för Mjöludden-Gustavsviks gård.



Kartan visar föreslagen avgränsning av fastigheter som ingår i fördelningsområdet.

Fördelningsgrund

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

Kategori	Andelstal	Belopp (Kr)
<i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i>		
Småhus, obebyggd	1,0	246 739
Småhus, mellan	0,7	172 718
Småhus, stort	0,6	148 044
Fritidshus Bergholmen	0,2	49 348
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>		
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	493 479
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	444 130
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0	246 739
<i>Övriga fastighetstyper</i>		
Förskola, per 100 kvm BTA	1,0	246 739
Verksamheter, per 1000 kvm fastighetsarea	1,0	246 739
Båtklubb, per båtplats	0,05	12 337



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

Exploateringsenheten Nackas bedömning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning av kostnaderna har utarbetats i enlighet med kommunen 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 Gustavsvik.

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. Principen med kostnadstak gör dock att kommunen står risken för eventuella fördyringar. Förslaget innebär också att kommunen kommer bära en kostnad på cirka 33,6 miljoner kronor för föreslagna åtgärder för att möjliggöra kollektivtrafik och för åtgärder inom park och naturmark. I samband med framtagande av utbyggnads-PM för projektet kommer revidering av tidigare beviljad budget att sökas och budget sökas för föreslagna åtgärder.

I kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning finns en princip att nybildade styckningslotter faktureras gatukostnadsersättning först när avstyckning sker, dock senast 10 år från det att betalningsskyldigheten infaller (färdigställd anläggning). Principen om senarelagd betalning avseende styckningslotterna innebär att cirka 64,3 miljoner kronor kan komma att erläggas upp till 10 år efter färdigställande av anläggningarna.

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 senarelagt erläggande av gatukostnadsersättningen kan träffas. Beslut om avtalen har hanterats i Kommunstyrelsen 28 september 2020 §251.

För de fastigheter med nya byggrätter för flerbostadshus, radhus och parhus, där en senarelagd betalning kan bli aktuellt, är motsvarande belopp cirka 95,8 miljoner kronor.

Tillsammans motsvarar detta cirka 77 procent av den totala gatukostnadsersättningen.

Konsekvenser för barn

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



Bilagor

1. Gatukostnadsutredning Gustavsvik, januari 2021
2. Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
3. Sammanställning av fastigheter med andelstal, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
4. Omfattningsbeskrivning, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
5. Samrådsredogörelse, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
6. Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen
7. Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 6 till gatukostnadsutredningen

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Anna Dolk
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare (konsult)
Exploateringsenheten Nacka