

Kommunstyrelsen

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Mjölkudden-Galärvägen, 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 Mjölkudden-Galärvägen.

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Galärvägen.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:
Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (vägar med diken samt belysning, grönområden, gångvägar med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för markinlösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnaderna har beräknats till 80 625 000 kronor. Del av kostnaderna, 5 092 000 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 75 533 000 kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som takbelopp vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 75 533 000 kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Mjölkudden-Galärvägen.

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 småhusbebyggelse, inom Detaljplan</i>	
Småhus, stort+VA	0,3
Småhus, stort+VA, ny – bildad innan start-PM	0,6
Småhus, stort+VA, ny – bildad efter start-PM	1,0
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Områdesbestämmelser</i>	
Småhus, stort	0,6
Småhus, mellan	0,7
Småhus, obebyggd	1,0
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>	
Styckningslott för småhus	2,0
Exploateringsfastighet, per lägenhet	2,0
<i>Övriga fastigheter</i>	
Skolverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0
Boo gårds herrgård, ny byggrätt	0,65
Mjölkudden	3,0
Hundrastgård/vatten- och avloppstunnel	1,0

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 333 111 kronor.

Sammanfattning

Samråd om gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen pågick den 20 november till den 20 december 2018 och granskning av densamma pågick den 20 oktober till den 17 november 2020. Gatukostnadsutredningen är gemensam för södra delen av detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård och detaljplan Galärvägen samt vägar inom detaljplan Boo gårds skola som ska tas över av kommunen. Efter samrådet reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och kategorisering i fördelningsgrunden främst inom området Galärvägen och Boo gårds skola. Efter granskningen har kategorin för skolverksamhet renodlats att avse endast skolverksamhet och andelstal baseras på detaljplanens byggrätt i kvadratmeter BTA.

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget 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 80,6 miljoner kronor. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,5 miljoner kronor. Park- och landskapsåtgärder för 3,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 1,3 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.



Beloppet 75 533 000 kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Mjölkudden-Galärvägen. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 333 111 kronor.

Ärendet

Gatukostnadsutredningen för fördelningsområde Mjölkudden-Galärvägen syftar till att fördela kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av kommunens ombyggnation av områdets vägar i och med genomförandet av detaljplaneområde Galärvägen och södra delen av detaljplaneområde Mjölkudden-Gustavsviks gård samt mindre del av detaljplanområdet för Boo gårds skola.

Bakgrund

Området berörs av tre detaljplaner: Galärvägen, Mjölkudden-Gustavsviks gård samt Boo gårds skola. Förslag till detaljplan för Galärvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård (antagen av MSN i oktober 2020) har upprättats, medan detaljplan för Boo gårds skola har vunnit laga kraft. Detaljplaneförslagen för respektive område liknar varandra i stor utsträckning men skiljer sig också åt i vissa hänseenden. I Galärvägen är huvudsyftet med planläggningen att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägarna. Här tillkommer inga nya styckningslotter. Mjölkudden-Gustavsviks gård är ett mer klassiskt förnyelseområde med en blandning av fritidshus och permanentboende. Här sker också utbyggnad av vatten- och avloppsförsörjning samt viss förtätning. I den lagakraftvunna detaljplanen för Boo gårds skola är syftet att möjliggöra utbyggnad av skolan samt förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området.

I samband med detaljplanernas genomförande, där kommunen är huvudman för allmänna platser, är kommunen skyldig att ordna med vägar, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs. I processen med gatukostnadsutredningen har ändringar gjorts av fördelningsområdet avseende Boo gårds skola. Kostnadsunderlaget inom Galärvägen har justerats och fördelningsgrunden för fastigheter där vatten och avlopp redan är utbyggt har ändrats. Kategorin för skolverksamhet har renodlats att avse endast skolverksamhet och andelstal baseras på detaljplanens byggrätt i kvadratmeter BTA.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslag till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Samråd om gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen pågick den 20 november till den 20 december 2018. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse. Efter samrådet reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och kategorisering i fördelningsgrunden främst inom området Galärvägen och Boo gårds skola.

Beslut om granskning fattades av kommunstyrelsen den 28 september 2020, § 252. Granskning av gatukostnadsutredning för Mjölkkudden-Galärvägen pågick under tiden 20 oktober till 17 november 2020. Under granskningstiden har skrivelser inkommit från 43 fastigheter inom fördelningsområdet. Synpunkterna redovisas och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Synpunkterna under granskning har inte föranlett någon justering av fördelningsområde, kostnadsunderlag eller fördelningsgrund. Kategorin för skolverksamhet har renodlats att avse endast skolverksamhet och andelstal baseras på detaljplanens byggrätt i kvadratmeter BTA.

Förslag till fördelning av gatukostnader

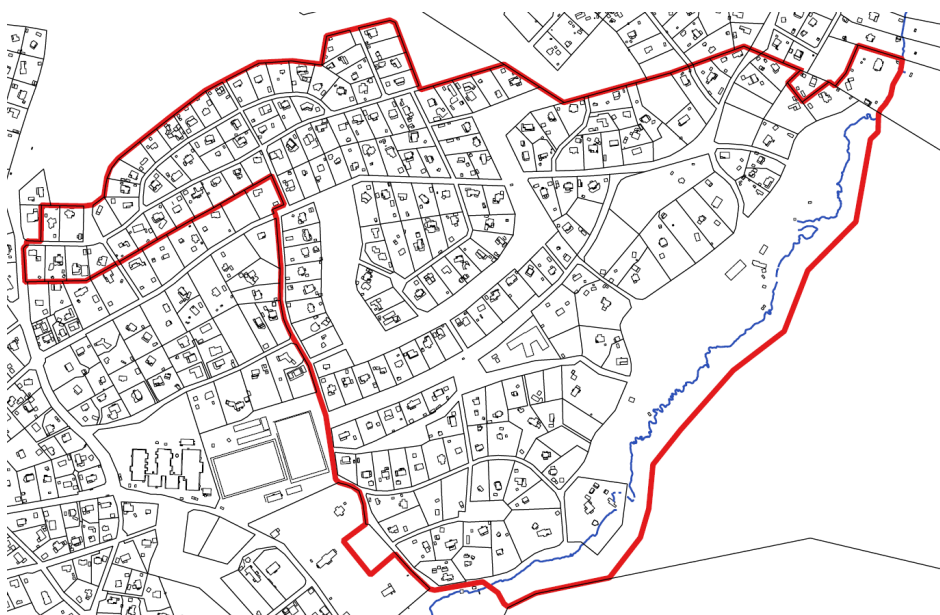
Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen med tillhörande bilagor, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Fördelningsområde

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

Efter samrådet gjordes förändring av fördelningsområdet avseende Boo gårds skola och ett par fastigheter utgick ur fördelningsområdet. Efter granskningen har ingen ändring gjorts.

Gatukostnadsutredning Mjölkkudden-Galärvägen omfattar upprättat förslag till detaljplan för Galärvägen och södra delen av detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård samt fastigheten Bo 1:51. Mindre del av den lagkraftvunna detaljplanen för Boo gårds skola ingår i avgränsningen för kostnadsunderlaget. Kartan nedan visar fördelningsområdets avgränsning.





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.

Efter samrådet har omarbetning gjorts och kostnadsunderlaget har reducerats främst inom detaljplaneområde Galärvägen. Efter granskning har ingen ändring gjorts.

För Mjölkudden-Galärvägen har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av planerade förbättringsåtgärder på allmänna anläggningar beräknats till cirka 80,6 miljoner kronor fördelat enligt tabell nedan.

Enligt Nackamodellen ska vatten- och avloppsanläggningen bära kostnader för vissa arbeten ovan ledningsgraven vilket innebär att cirka 1,3 miljoner kronor överförs till VA-kollektivet. En jämkning av kostnadsunderlaget föreslås, då föreslagna parkanläggningar bedöms vara till nytta även för boende i intilliggande områden. Jämknings innebär att cirka 3,8 miljoner kronor avräknas från kostnadsunderlaget och istället finansieras med skattemedel.

Kostnadspost	Belopp (kronor)
Gator, dagvatten och belysning	71 221 000
Park- och naturmark	3 824 000
Ersättning för inlösen av vägmark och släntintrång, inkl. lantmäteriförrättning	1 980 000
Administration	3 600 000
Summa, totalt	80 625 000
Avgår VA-samordningsvinst	-1 268 000
Avgår jämkning park- och naturmark	-3 824 000
Summa, att fördela, kostnadstak	75 533 000

De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till 75 533 000 kronor. Denna summa föreslås utgöra kostnadstak (takbelopp).

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 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.

Fördelningsgrund

En fastighet ska bära kostnader för väg- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av väg- och anläggningsarbeten. Olika hetererna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att differentiering ska ske. Kostnaderna fördelas genom att fastigheterna delas in i kategorier som tilldelas olika andelstal.

Efter samrådet har fastigheter inom det område där vägarna rustats upp i samband med utbyggnad av vatten och avlopp fått ett lägre andelstal som en följd av minskade åtgärder. Efter samråd har justeringar gjorts utifrån detaljplanernas ändringar, bland annat avseende färre styckningslotter. Efter granskning har kategorin för skolverksamhet renodlats att avse endast skolverksamhet och andelstal baseras på detaljplanens byggrätt i kvadratmeter BTA.

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet som planläggs som kvartersmark har kategoriserats och tilldelats andelstal. Föreslagna kategorier och andelstal redovisas i tabellen nedan.

Kategori	Andelstal	Preliminär kostnad, kronor
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Detaljplan</i>		
Småhus, stort+VA	0,3	99 933
Småhus, stort+VA, ny – bildad innan start-PM	0,6	199 867
Småhus, stort+VA, ny – bildad efter start-PM	1,0	333 111
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Områdesbestämmelser</i>		
Småhus, stort	0,6	199 867
Småhus, mellan	0,7	233 178
Småhus, obebyggd	1,0	333 111
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>		
Styckningslott för småhus	2,0	666 223
Exploateringsfastighet, per lägenhet	2,0	666 223
<i>Övriga fastigheter</i>		
Skolverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0	333 111
Boo gårds herrgård, ny byggrätt	0,65	216 522
Mjöludden	3,0	999 334
Hundrastgård/vatten- och avloppstunnel	1,0	333 111

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



Gatukostnadsersättning

I tabellen ovan redovisas även preliminär gatukostnadsersättning per kategori. Förslaget innebär att gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår till 333 111 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 cirka 3,8 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 Mjölkudden-Galärvägen.

Ekonomiska konsekvenser

I gatukostnadsutredningen har kommunen bedömt behovet av anläggningar på allmän platsmark och beräknat kostnaderna för anläggningsåtgärderna. Kostnads kalkylen 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 3,8 miljoner kronor för föreslagna åtgärder inom park och naturmark.

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 16,8 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 20,6 miljoner kronor.

Tillsammans motsvarar detta cirka 50 procent av den totala gatukostnadsersättningen.



Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Mjölkkudden-Galärvägen 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 Mjölkkudden-Galärvägen, antagandehandling (februari 2021).
2. Illustrationskarta, bilaga 1
3. Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet, bilaga 2
4. Omfattningsbeskrivning, bilaga 3
5. Samrådsredogörelse inklusive PM underlag till kostnadskalkyl, bilaga 4
6. Granskningsutlåtande, bilaga 5
7. Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 6

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare Mjölkkudden-Gustavsviks gård
Exploateringsenheten Nacka

Johan Björkman
Projektledare Galärvägen och Boo gårds skola
Exploateringsenheten Nacka