

Kommunstyrelsen

Justering av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att indexuppräknat gatukostnadstak på 8,7 miljoner kronor för fördelningsområde beslutat den 14 januari 2008 (§ 4) ska justeras, så att uttag av gatukostnadsersättning för utbyggnaden av Kummelnäsvägen ska bli enhetlig för de fastigheter som berörs. Justeringen ska innebära att uttaget av gatukostnadsersättning för fastigheter av olika klassificering inom fördelningsområdet motsvarar uttag av gatukostnadsersättning för fastigheter av respektive klassificering inom fördelningsområde beslutat den 3 mars 2014 (§ 51).

Sammanfattning

Gatukostnadsersättning för Kummelnäsvägen inom detaljplan Dp 460 tas ut från fastighetsägare inom två olika fördelningsområden som är delar av områden ingående i detaljplanerna Dp 391, Dp 497 och Dp 560. Nämnda detaljplaner har behandlats vid olika tidpunkter. Utbyggnaden av Kummelnäsvägen har skett i olika etapper kopplat till samarbetsavtal med Värmdö kommun, Nacka kommuns egen utbyggnad av huvudledningar för vatten och avlopp i norra Kummelnäs och till detaljplan för Solviksområdet. Beslut om uttag av gatukostnadsersättningar vid olika tidpunkter, flera olika entreprenader och sättet för indexuppräkning har inneburit att de gatukostnader som ska tas ut från enskilda fastighetsägare i fördelningsområdena skiljer sig åt. Detta trots att fastigheter av samma klassificering längs Kummelnäsvägen med utfart mot den har samma nytta av den. Således framstår det inte som att gatukostnaderna fördelats mellan fastigheterna skäligt och rättvist. Även ur ett likställighetsperspektiv är den uppkomna problematiken icke önskvärd.

Exploateringsenheten föreslår att justering nedåt av uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet beslutat i januari 2008 sker så att ersättningsnivån för fastigheter blir

densamma som för motsvarande fastigheter med samma klassificering i fördelningsområde beslutat i mars 2014.

Föreslagen justering innebär ekonomiskt att Nacka kommuns inkomst minskar med ungefär 480 000 kronor jämfört med om full kostnad med indexuppräknning tagits ut för fördelningsområdet beslutat i januari 2008. Den enligt beslut från 2012 indexuppräknade takkostnaden är ca 8,7 miljoner kronor för fördelningsområdet.

Ärendet

Bakgrund/Tidigare beslut

Utbyggnaden av del av Kummelnäsvägen har av praktiska skäl genomförts i fyra olika etapper och med fyra olika entreprenader. Arbetet avseende en sydlig del av vägsträckan har genomförts med två entreprenader och var kopplat till ett samarbetsavtal för Kummelnäsvägen som ingicks 2006 mellan Nacka och Värmdö kommun och som innehöll såväl omfattnings- som tidskrav. I den nordligaste delen av Kummelnäsvägen har utbyggnaden kopplats till en pågående entreprenad med huvudledningar i norr. För den mellersta och sist byggda delsträckan har även utbyggnaden knutits till att detaljplanen för område F/Solviksområdet skulle vinna laga kraft.

Nacka kommun har tagit beslut om uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare för byggande av del av Kummelnäsvägen. Kostnaderna för gatuarbetena har fördelats på två fördelningsområden och därmed har två gatukostnadsutredningar genomförts. Orsaken härtill är planläggning vid olika tidpunkter för de områden/fastigheter som har berörts. Beslut om att ställa ut gatukostnadsutredningarna för granskning togs den 16 oktober 2007 respektive den 7 februari 2011. Sedermera, den 14 januari 2008 och den 3 mars 2014, beslutade kommunstyrelsen om principer för kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för del av Kummelnäsvägen (fördelningsområde 1) respektive för del av Kummelnäsvägen, del 2 (fördelningsområde 2). I besluten har takbelopp angetts för gatukostnaderna för respektive fördelningsområde, med reservation för kostnadsförändringar över tid.

Nacka kommun har den 17 september 2012 tagit beslut om indexuppräknning av gatukostnadstak med olika entreprenadindex. Indexuppräknning ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning/utställning av gatukostnadsutredning till tidpunkten för tilldelningsbeslut av entreprenad. Avsikten med beslutet om indexuppräknning är att allmänna prisökningar över tid inte ska drabba skattekollektivet. Genom beslutet har kommunen tagit ställning till hur dessa kostnadsförändringar ska medräknas i kostnadsunderlaget inför att beslut om uttag av gatukostnadsersättning verkställs.

Av bilaga 1 framgår en förteckning över relevanta kommunala beslut.



Problematik

Kommunstyrelsens beslut om indexuppräknning är anpassat till en modell med en detaljplan, en gatukostnadsutredning och en utbyggnadsentreprenad vilket också är det normala förfarandet. Beroende på tidpunkten för beslut om utställning/granskning av gatukostnadsutredning och för beslut om tilldelning av entreprenad till entreprenör, uppstår ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare som omfattas av en gatukostnadsutredning.

Arbetsförfarandet avseende del av Kummelnäsvägen har på grund av särskilda omständigheter, bland annat samarbetsavtalet med Värmdö kommun och andra entreprenadarbeten i anslutande områden, inte utgjort ett typfall. En följd av de nu nämnda särskilda förhållandena är att besluten om att ställa ut gatukostnadsutredningarna för de två fördelningsområdena för granskning fattats vid skilda tidpunkter. En annan följd är att gatuarbetena avseende del av Kummelnäsvägen skett i fyra olika etapper, såsom fyra olika delsträckor, och med fyra olika entreprenader där tilldelning av entreprenadkontrakten ägt rum vid skilda tidpunkter. Kostnaderna som tas ut av fastighetsägare har delats upp på fyra delsträckor och fördelningen av kostnaderna har skett utifrån delsträckornas längd i förhållande till den totala väglängden.

I enlighet med kommunstyrelsens beslut härom, har en indexuppräknning gjorts av gatukostnaderna med utgångspunkt i de takbelopp som angetts i ovan redogjorda beslut om utställning/granskning av respektive gatukostnadsutredning fram till tidpunkterna för tilldelningen av entreprenadkontrakten.

Konsekvensen av uppräknning med beslutade entreprenadindex avseende fördelningsområde 1, som omfattar fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen inom detaljplan för område F och inom detaljplan för Grävlingsberg, blir en ökning med 10,13 % av angivet kostnadstak.

Vid tidpunkten för kommunstyrelsens utställningsbeslut i februari 2011 avseende fördelningsområde 2, var det endast en delsträcka av Kummelnäsvägen kvar att bygga ut. Indexuppräknning kunde alltså enbart ske för denna sträcka, närmare bestämt 41 % av den totala sträckan. Med hänsyn till tidsperioden från tidpunkten för beslut om granskning/utställning av gatukostnadsutredning till tilldelningsbeslut av entreprenaden och till att det är kostnaden för en delsträcka av fyra som får uppräknas med index blir indexuppräknningen låg för detta fördelningsområde. Utfallet blir en ökning med 2,0 % av angivet kostnadstak.

Sammantaget kan konstateras att utfallet av indexuppräknningen beträffande gatukostnaderna för arbeten med del av Kummelnäsvägen medför att de fastigheter som omfattas av fördelningsområde 1 betalar ett inte obetydligt belopp mer i gatukostnadsersättning än de fastigheter som omfattas av fördelningsområde 2. I sammanhanget ska nämnas att en genomgående ambition i arbetet med gatukostnadsutredningarna för del av Kummelnäsvägen varit att de gatukostnader som

enskilda fastighetsägare ska bära, ska uppgå till motsvarande belopp, oavsett vilket fördelningsområde fastighetsägarna omfattas av. Bakgrunden härtill är att de enskilda ägarna till fastigheter av samma klassificering bedöms ha samma nytta av gatuarbetena med del av Kummelnäsvägen, oberoende av vilket fördelningsområde de tillhör.

Exploateringsenhetens bedömning

Av tillämpade bestämmelser om uttag av gatukostnadsersättning (6 kap. 24 § plan- och bygglagen, PBL, samt 6 kap. 31 § äldre PBL, SFS 1987:10) följer att kostnader för gatuarbeten ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastighetsägare. Vidare ska kommunmedlemmar behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för annat (2 kap. 2 § kommunallagen).

Exploateringsenheten kan konstatera att gatuarbetet med del av Kummelnäsvägen inte hör till typfallet med hänsyn till de särskilda förhållanden som förelegat. Fastigheter av samma slag och som omfattas av fördelningsområdena har samma nytta av gatuarbetena. Av kommunstyrelsens beslut om principer för kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för fördelningsområde 1 och 2, framgår att kommunen jämkat kostnadsnivån för fastighetsägare bland annat för att den bättre ska motsvara nivån i andra fördelningsområden i tid. Modellen för indexuppräknings har emellertid i förevarande situation resulterat i att ägare till fastigheter av samma slag och med samma nytta av gatuarbetena med Kummelnäsvägen betungas ekonomiskt olika, beroende på vilken gatukostnadsutredning och därmed fördelningsområde de omfattas av. Det saknas skäl för en sådan åtskillnad. Till sammanhanget hör att denna åtskillnad inte hade uppstått om samtliga fastigheter hade kunnat omfattas av den först vidtagna gatukostnadsutredningen. Utfallen av indexuppräkningsarna ger att kostnadsfördelningen mellan fastighetsägarna inte framstår som skälig och rättvis eller att de behandlats lika. Ur rättvisesynpunkt föreslås därmed att uttaget av gatukostnadsersättning avseende fastigheter av olika klassificeringar för del av Kummelnäsvägen ska, efter att indexjustering ägt rum, justeras till att motsvara uttag av gatukostnadsersättning avseende fastigheter av motsvarande klassificering för del av Kummelnäsvägen, del 2.

Eftersom ytterligare en utfart har tillkommit i fördelningsområde 1 genom ändring av en enskild fastighet, vilket innebär en ökad inkomst, krävs, för att likadana ersättningsnivåer för motsvarande klassificering av fastigheter ska uppnås för fördelningsområdena, att utfallet efter indexuppräknings för fördelningsområde 1 justeras ned med 5,5 %.

Förslag till justering av gatukostnadsersättningar

Exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen beslutar att uttag av gatukostnadsersättning avseende fastigheter inom fördelningsområde 1 ska, efter att indexuppräknings ägt rum, justeras till att motsvara uttag av gatukostnadsersättning avseende fastigheter av motsvarande klassificering inom fördelningsområde 2. Detta för att uppnå



samma ersättningsnivåer för samma kategorier av fastigheter inom de två olika fördelningsområdena.

Förslaget är som ovan beskrivits baserat på ett rättviseperspektiv med lika nytta för de olika kategorierna av fastigheter inom fördelningsområdena.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget beslut medför en minskad inkomst för Nacka kommun med ungefär 480 000 kronor för de fastigheter som omfattas av fördelningsområde 1. Om full indexuppräknning skulle ha gjorts för detta område hade inkomsten uppgått till ungefär 8,7 miljoner kronor. För fastighetsägarna inom aktuellt fördelningsområde innebär det att uttaget av gatukostnadsersättning justeras nedåt från ungefär 228 000 kronor till ungefär 216 000 kronor för en fastighet med andelstal 1,0 vid fördelning av kostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1. Kommunala beslut rörande gatukostnader
- Bilaga 2. Karta sammanställning fördelningsområden uttag av gatukostnadsersättningar
- Bilaga 3. Karta utbyggnadsetapper del av Kummelnäsvägen
- Bilaga 4. Sammanställning indexuppräknning av entreprenader

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör