

Inbjudan till samråd

2017-04-25

Dnr KFKS 2017/77

Projekt 9434

Till fastighetsägare inom fördelningsområde för gatukostnadsersättning avseende detaljplan Solbrinken-Grundet

Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2017

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Solbrinken-Grundet i sydöstra Boo. Enligt detaljplaneförslaget ska vägarna förbättras och kommunen bli huvudman för allmän plats. Nackas riktlinjer innebär att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna av kommunala gator är med och betalar dem. Den ersättning fastighetsägarna ska betala kallas gatukostnadsersättning.

Bakgrund

Samtidigt med detaljplanarbetet har ett förslag till gatukostnadsutredning upprättats. Syftet med gatukostnadsutredningen är att fastställa fördelningen av gatukostnader med anledning av kommande utbyggnad av allmän platsmark såsom gator, parker med mera inom detaljplaneområdet. Efter samråd och granskning bedöms principerna för uttag av gatukostnadsersättning beslutas av kommunstyrelsen under 4:e kvartalet 2018. Beslutet omfattar kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund. Underlag för beslutet är gatukostnadsutredningen. Debitering sker när anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, vilket bedöms bli under 2022. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning.

Förslag till fördelning av gatukostnader

I gatukostnadsutredningens samrådshandlingar föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. Principerna beskrivs översiktligt nedan.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som delar på kostnaderna, och innefattar området för förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet med två undantag:

- Tolv fastigheter inom byggnadsplan (BPL) 168 med utfarter längs Gustavsviksvägen (nr 25-33) och Ringleksvägen (nr 16-26) som ingår i planområdet Solbrinken-

Grundet men inte i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer att ingå i annan gatukostnadsutredning.

- Två fastigheter som ligger utanför planområdet Solbrinken-Grundet. Eftersom fastigheterna kan anses ha direkt nytta av vägutbyggnaden ingår de ändå i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer inte att betala gatukostnadsersättning en gång till när fastigheten planläggs och kommunen övertar huvudmannskapet för annat till fastigheten angränsande område.

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget anges de beräknade kostnaderna för upprustningen av allmänna platser (gator, gångbanor, lekparker, belysning med mera). Totalkostnaden för åtgärder i Solbrinken-Grundet bedöms preliminärt uppgå till 58 102 000 kronor, fördelat enligt nedan.

| Kostnadspost | Belopp (kr) |
|--|-------------------|
| Gator och belysning – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggleddning | 45 210 000 |
| Park- och naturmark – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggleddning | 4 692 000 |
| Inlösen av mark och lantmäteriförrättning | 5 400 000 |
| Administration | 2 800 000 |
| Totalt kostnadsunderlag | 58 102 000 |

Fördelningsgrund

Fördelningsgrunden beskriver hur fördelningen av kostnaderna går till. Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske med så kallade andelstal. I gatukostnadsutredningen (bilaga 1 och 2) anges hur fastigheterna klassificerats utifrån bestämmelser och bygglov idag samt andelstal och preliminära kostnader för respektive fastighet. Summan av andelstalen för alla befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet är preliminärt 326,82.

Föreslagna kategorier och andelstal:

- Befintlig fastighet inom VA-verksamhetsområde, bebyggd och obebyggd, andelstal 0,4
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för enbostadshus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för parhus, andelstal 0,5 per bostad
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för lägenheter, andelstal 0,4 per lägenhet
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för stort fritidshus (75 kvm), andelstal 0,7
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för litet fritidshus (45 kvm), andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0
- Fastighet med möjlig nyavstyckning för enbostadshus/parhus/kontor/småindustri, andelstal 2,0 för den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel
- Fastighet med möjlig flerbostadshusbebyggelse, andelstal 1,6 per 100 kvm BTA
- Befintlig fastighet som är bebyggd med fritidshus och som planläggs för kontor, andelstal 0,4

Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Förslaget till gatukostnadsutredning (fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund) leder till följande beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt, avrundat till närmaste hundratal kronor.

| Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt | Andelstal | Preliminär kostnad, kr |
|---|-----------|------------------------|
| Permanentthus | 0,4 | 71 800 |
| | 0,6 | 107 700 |
| Fritidshus | 0,7 | 125 700 |
| | 0,8 | 143 600 |
| Obebyggd tomt för enbostadshus | 1,0 | 179 500 |
| Avstyckning för enbostadshus/del i parhus. Tillkommande kontor/småindustri | 2,0 | 359 100 |
| Exploateringsfastighet, per tillkommande 100 kvm BTA | 1,6 | 329 000 |
| Befintligt fritidshus/tillkommande kontor | 0,4 | 71 800 |

Kostnadsberäkningen för de olika kategorierna har gjorts på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \text{Andelstal}$$

Samråd

Exploateringschefen har beslutat att bjuda in till samråd om principer för uttag av gatukostnadsersättning.

Samrådstiden pågår från och med den **2 maj 2017** till och med den **16 juni 2017**. Under samrådstiden kommer förslaget att finnas tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Handlingarna finns även tillgängliga på biblioteken i Orminge centrum och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Handlingar och information om detaljplanen och gatukostnadsutredningen finns på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/solbrinken.

Välkomna till öppet hus

Förslaget till gatukostnadsutredning kommer att presenteras vid ett öppet hus i Nacka stadshus måndagen den 22 maj 2017 och tisdagen den 30 maj 2017. På det öppna huset kommer representanter från kommunen att närvara och svara på frågor kring planförslaget och förslag till gatukostnadsutredning. Representanter från kommunen kommer även att hålla en presentation av planförslaget samt gatukostnadsutredningen (cirka 30 minuter). Ingen föransmälning krävs. Välkommen!

Datum och tid:

Måndagen den 22 maj 2017 kl. 17.30-19.30. Presentation kl. 18

Tisdagen den 30 maj 2017 kl. 17.30-19.30. Presentation kl. 18

Synpunkter på förslaget till gatukostnadsutredning

Synpunkter på förslaget till gatukostnadsutredning framförs skriftligt **senast den 16 juni 2017** till: registrator.exploatering@nacka.se, skriv KFKS 2017/77 i ämnesraden.

eller till:

Nacka kommun
KFKS 2017/77
Exploateringsenheten
131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Frågor om förslaget till gatukostnadsutredning ställs till projektledare Philip Paluchiewicz: 08-718 91 81, philip.paluchiewicz@nacka.se, eller till Tina Edén: 08-718 94 88, tina.eden@nacka.se

Exploateringsenheten

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Tina Edén
Projektingenjör