

GATUKOSTNADSUTREDNING

Bågvägen - Åbroddsvägen, projekt nr 9371

Upprättad på Mark- och exploateringsenheten i augusti 2014.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
BAKGRUND.....	2
GATUKOSTNADSPROCESSEN.....	3
Samråd.....	3
Granskning.....	3
Antagande.....	4
Överklagande.....	4
Laga kraft	4
GATUKOSTNADSPOLICY	4
GATUKOSTNADSUTREDNING	5
Kostnadsunderlag	5
Fördelningsområde	8
Fördelningsgrund	9
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal	11
GATUKOSTNADSERSÄTTNING	12
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning.....	12
Avstyckning	12
Klyvning.....	12
Fastighetsreglering.....	13
Sammanläggning.....	13
Betaling av gatukostnadsersättning.....	13
Betaltingsvillkor.....	13
BILAGOR	13

SAMMANFATTNING

Syftet med projektet är att genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp förbättra miljön i området, möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse, bevara områdets karaktär och för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanent bostadsbebyggelse rusta upp vägar. Kommunen ska bygga ut och vara huvudman för allmän platsmark, vägar, naturmark samt vatten och avlopp.

Projektet är i hög grad beroende av projektet Vikingshillsvägen, 9409. Om förseningar sker i det projektet är risken stor att tidplanen för utbyggnaden av Bågvägen – Åbroddsvägen kommer att påverkas.

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Gatukostnadsutredningen för området ligger till grund för kommunens beslut om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen samt en fastighet utanför planområdet.

BAKGRUND

Detaljplaneområdet omfattar Åbroddsvägen, Bågvägen och Rudsjökroken i östra Kummelnäs och omfattar ca 80 fastigheter. Området är sedan tidigare ett fritidshusområde utan kommunal vatten och avlopp. I området finns idag problem med enskilda VA-lösningar som ger miljöbelastningar i närområdet och i vissa fall dåligt dricksvatten. Områdets vägsamfällighet ansvarar idag för drift och underhåll av vägarna. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av Nacka kommun men är upplåten till och förvaltas av vägsamfälligheten.

Förslaget till detaljplan för Bågvägen – Åbroddsvägen är att kommunen anlägger det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gång- och cykelvägar, m.m. samt vatten- och avloppsanläggningar och att kommunen blir huvudman för allmän platsmark, vägar och naturmark. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift. Detaljplanen medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor och förtätning genom delning av befintliga fastigheter.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljpaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna

inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnadsersättning.

Kommunen kommer att bli huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator, parker och naturområden. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

GATUKOSTNADSPROCESSEN

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL 2010:900, 6 kap § 24.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt (2010:900 § 31) besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samråd

Samråd om gatukostnadsutredning pågår parallellt med samråd om förslag till detaljplan. Den upprättade gatukostnadsutredningen med preliminärt kostnadsunderlag och förslag till fördelningsområde och fördelningsgrund presenteras för berörda fastighetsägare. Gatukostnadsutredningen med bilagor finns under samrådstiden tillgängliga på kommunens hemsida, bibliotek samt kommunens utställningshall. Berörda fastighetsägare har under samrådstiden möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Inkomna synpunkter från samrådstiden sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter kommer gatukostnadsutredningen att bearbetas bl.a. med hänsyn till inkomna synpunkter och därmed kan kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund komma att revideras.

Granskning

Den upprättad och eventuellt reviderad gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om granskning. Handlingarna finns tillgängliga i kommunens granskningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Inkomna synpunkter från granskningstiden sammanställs i ett granskningsyttrande och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas slutgiltiga utredningsförslaget till kommunstyrelsen för antagande.

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att grunderna för fördelningen, d.v.s. andelstalen för olika typer av fastigheter och takbelopp för uttag av gatukostnader fastslås.

Överklagande

Kommunstyrelsens beslut kan enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 13 kap överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till länsrätten. Överklagandet ska ha inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla vinner gatukostnadsutredningen laga kraft.

GATUKOSTNADSPOLICY

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut gatukostnadspolicy 25 mars 2013 §75). Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler. Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Policyn innehåller också bland annat följande principer (beslut taget av kommunfullmäktige den 25 mars 2013, § 75).

Berörda fastighetsägare bär kostnader för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav så att området kan fungera för permanent boende vad avser framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt lekmiljö och parkstandard i övrigt.

Kommunen bär hela eller delar av investeringskostnaderna för de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Detta bedöms dock inte vara fallet inom detta fördelningsområde.

Kommunen bär, om så är motiverat, investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av "huvudväg", kan fungera som detta och klara trafikuppgifter som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.

Den uppskattade totalkostanden för utbyggnaden av gata och park som anges vid granskningen av gatukostnader ska gälla som gatukostnadstak. I samband med debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17 § 245). Enligt beslut ska indexjustering ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredning för det aktuella förnyelseområdet till tidpunkt för tilldelningsbeslut för entreprenör.

För fastighet med möjlig nyavstyckning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock inom 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt enligt PBL 2010:900 § 34

GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som genomförs inom fördelningsområdets gränser. Åtgärderna motsvarar de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse.

I kostnadsunderlaget förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattnings samt lekplats, gång- och cykelväg och grönområden m.m., ingår också kostnader för projektering bygg- och projektledning samt administration.

En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av omfattningsbeskrivningen, bilaga 1.

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattnings, samt lekplats och gång- och cykelvägar ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplaneområdet Bågvägen – Åbroddsvägen har beräknats till ca 23 130 000kr.

Kostnadsbedömningen av gatuanläggningarna är utförd av konsultföretaget Markstyrkan utifrån bl.a. en geoteknisk undersökning, dagvattenutredning och en

förprojektering av gatorna i området. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Annan armatur eller annan anpassad belysning som medför en högre kostnad ingår inte i kostnadsunderlaget.

Kostnader för gatumark och ersättning för ledningsrättsupplåtelse har beräknats med schablonbelopp.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som då uppstår, i enlighet med Tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, § 35.

Kommunen bär följande kostnader genom skattefinansiering:

Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet
50 % av kostnader för lekplats
50 % av kostnader för gång- och cykelväg
Summan om 1 256 000 för dessa åtgärder föreslås finansieras av kommunen genom skattemedel.

Av totala kostnaden på ca 23 130 000 kr föreslås att 21 874 000 kr finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheten inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator inkl belysning, GC-vägar, Park/Lekområde inklusive projektering, byggledning, etablering, riskanalyser mm		23 130 000
Delkostnader ingående i ovan:		
Vägutbyggnad	16 760 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	700 000	
Ledningsrätt dagvattenledning	320 000	
Park och Lekanläggning inkl belysning	1 700 000	
Röjning skogsdike	100 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	600 000	
Belysning Gata	1 600 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	600 000	
Riskanalys sprängning, etablering, oförutsett	150 000	
Administration	600 000	
Summa kostnader		23 130 000
50 % av GC-bana	350 000	
50 % av Park och Lekanläggning	850 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Summa avgår (Finansieras via skattemedel)		1 256 000
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		21 874 000

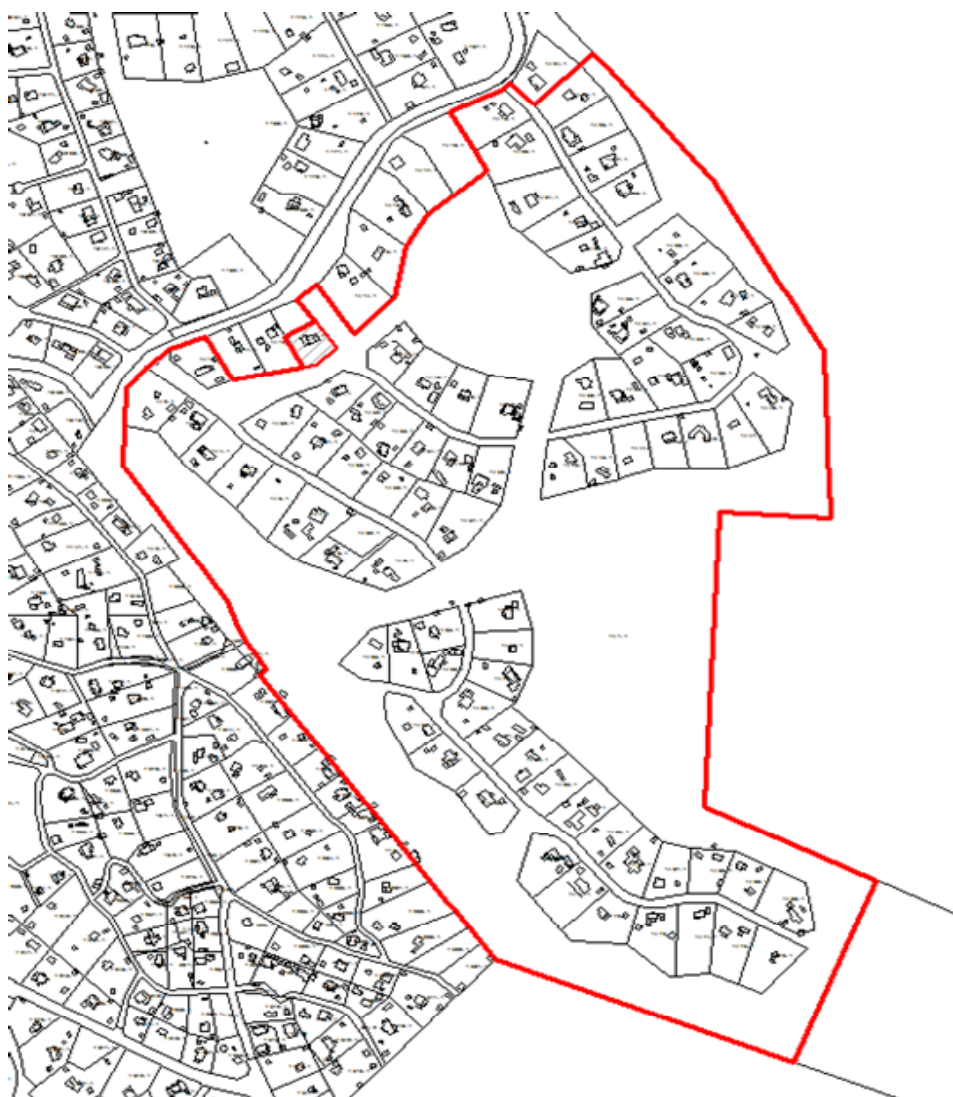
Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i februari 2014. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den totala kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnader ska justerat för generella kostnadsnivåförändringar över tiden (index). Indexjustering görs från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen till tilldelningsbeslut av entreprenad.

Eventuella kostnader utöver takbeloppet (exklusive indexjustering) kommer att finansieras med skattemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet (exklusive indexjustering) ska dessa ligga till grund för debiteringen. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 21 874 000 kr och fördelas enligt fördelningsgrund.

Fördelningsområde

Fördelningsområde innefattar området för förslag till detaljplan för Bågvägen-Åbroddsvägen samt en fastighet utanför planområdet som har sin angöring via Bågvägen. De fastigheter som finns inom fördelningsområde ska gemensamt ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom fördelningsområdet.



Fördelningsområdet innehåller totalt 81 befintliga fastigheter varav 36 permanentbebodda fastigheter, 42 fastigheter för fritidsbebyggelse, och 3 fastigheter som är obebyggda. Enligt denna detaljplan kan ytterligare 75 tomter nybildas genom delning av befintliga fastigheter.

Fördelningsgrund

Kostnaden på ca 21 874 000 miljoner kr enligt kostnadsutredningen ska enligt plan- och bygglagen (PBL (2010:900) 6 kap 25 §) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

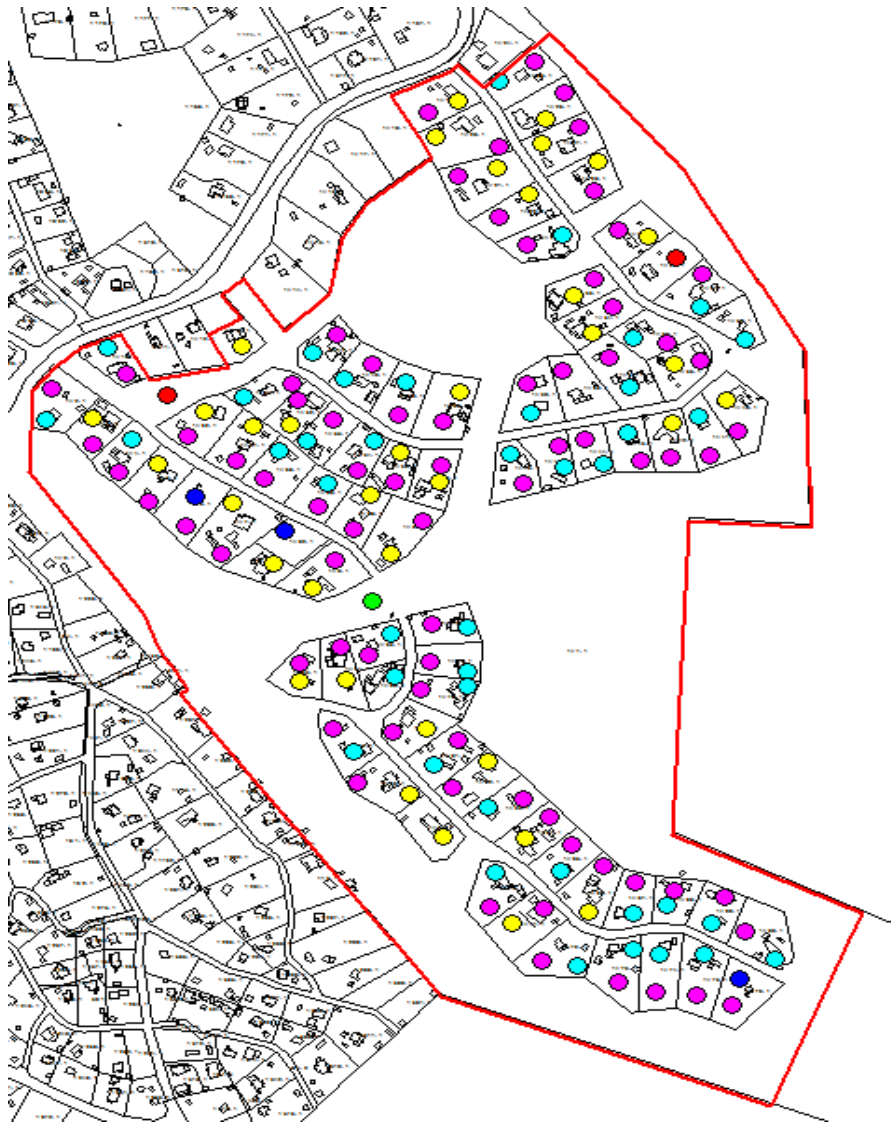
Fördelningen föreslås ske enligt två grunder:

- Kostnad för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder och förskolor, vilket preliminärt innebär ca 7362 per byggrätt.
- Kostnader, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	36
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	42
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	3
Ny, tillkommande tomt	2,0	75
Befintlig fastighet, tf. bygglov förskola	2,0	1
Ny, tillkommande fastighet, förskola	5,0	1
Ny, tillkommande fastighet, radhus	2,0	5

Som underlag för antal tomter gäller det maximala antal byggrätter som detaljplanen tillåter.



Andelstal	Fastighetstyp	Antal
0,6	Befintligt fastighet, permanentus	35
0,8	Befintligt fastighet, fritidshus	42
1,0	Befintlig fastighet, obebyggd	03
2,0	Ny tillkommen fastighet	75
2,0	Befintligfastighet, skola	01
5,0	Ny tillkommande tomt, skola	01
2,0	Ny tillkommande tomt, radhus	05

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats. Det framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt beräknats belasta varje fastighet.

Huvudregeln är att beviljat bygglov vid tidpunkt för beslut om start-PM, 2011-10-24 ska vara avgörande för vilket andelstal en fastighet åsätts, förutom för obebyggd tomt där fastighetens taxering vid beslut om start-PM istället är avgörande. Möjlighet till avstyckning bedöms utifrån detaljplanes bestämmelser.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med anledning av lagkrav, förarbeten, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter som politiker, tjänstemän och flertal fastighetsägare funnit skäliga. Denna praxis utgör också grundprincipen som ingår i gatukostnadspolicyn:

Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet som är obebyggd	1,0
Möjlig nyavstyckning	2,0

Nyttan av de åtgärder som vidtas avseende allmänna anläggningar förutom gata, dvs. naturmarken och parklek bedöms vara lika för alla. Av denna anledning har kostnaderna för dessa anläggningar fördelats separat, med lika delar för alla befintliga och tillkommande fastigheter.

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttan” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning.

Grundprincipen för andelstalsfördelningen går dock inte att tillämpa på samtliga fastigheter enligt schablon eftersom vissa fastigheter får ett nytt användningssätt som grundpolicyn inte behandlar. I området finns en fastighet som idag används som förskola med tillfälligt bygglov men som enligt gällande byggnadsplan ska användas som bostadsfastighet. Nyttan för fastigheten tillsammans med det tillfälliga bygglovet bedöms totalt sett vara i paritet med en ny tillkommande tomt.

I området planläggs för en nytillkommande förskoletomt. Nyttan för förskoletomten bedöms generera andelstal 5 då anpassningar av gata och gångväg måste genomföras för att området ska kunna planläggas som förskoletomt.

I området planläggs också för 5 radhus. Nyttan för radhusbyggrätten bedöms vara lika med nytillkommen tomt. Detta eftersom marken i byggnadsplanen var allmän platsmark och att radhusen kommer att kunna styckas av till separata fastigheter trots att tomterna är väsentligt mindre än bostadstomterna i området.

GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnaden för de allmänna anläggningarna som ingår uppdelat på antalet andelstal som varje fastighet tilldelas samt även kostnadsandel för park och natur inom området.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	55 082
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	73 442
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	91 803
Ny, tillkommande tomt	2,0	183 606
Befintlig fastighet, tf. bygglov förskola	2,0	183 606
Ny, tillkommande fastighet, förskola	5,0	459 014
Ny, tillkommande fastighet, radhus	10,0	918 028

Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

I de fall en fastighet har givits andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före debiteringen av gatukostnadsersättningen ska det sammanlagda andelstalet fördelas på befintlig fastighet (stamfastighet) och tillkommande tomt (stycknings- respektive klyvningslotter). Följande föreslås:

Avstyckning

Vid avstyckning från bebyggd fastighet ska den del som innehåller huvudbyggnaden ges andelstalet för befintlig fastighet, oavsett om det är stamfastigheten eller styckningslotten.

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsandel kommer att tilldelas respektive nybildad fastighet.

Fastighetsreglering

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättning ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

Betalning av gatukostnadsersättning

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift, vilket kan ske tidigast under 2017. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor. Möjligheten till anstånd eller avbetalning prövas och bedöms från fall till fall.

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori. Där framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Erik Wiktorsson
Projektledare