

Kommunstyrelsen

## Gatukostnadsutredning för Bågvägen/Åbroddsvägen

Beslut om granskning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredningen avseende Bågvägen/Åbroddsvägen för granskning.

### Sammanfattning

De synpunkter som inkom under samrådet om gatukostnadsutredning för Bågvägen/Åbroddsvägen har medfört ett antal ändringar i förslaget.

Förslaget fördelningsområdet innefattar området för förslag till detaljplan i projekt 9371 Åbroddsvägen/Bågvägen samt fastigheten Velamsund 14:13 inom detaljplanen för Vikingshillsvägen.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 28 150 000 kronor där kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 26 130 000 kronor

Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske för befintliga och tillkommande fastigheter, där alla befintliga bostadsfastigheter får samma andelstal. Gatukostnadsersättningen för en befintlig bostadsfastighet beräknas uppgå till 82 241 kronor. För en ny fastighet avsedd för friliggande hus beräknas motsvarande kostnad till 210 491 kr.

Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedöms förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

### Ärendet

#### Bakgrund

Förslag till detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen har upprättats.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning för bostadsbebyggelsen.



Detaljplanen medger till största del att fler friliggande villor kan tillskapas, utöver de friliggande villorna möjliggör även detaljplanen uppförandet av både radhus och parhus. Kommunen föreslås vara huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator och naturområden.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslaget till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Samråd om gatukostnadsutredningen pågick från och med den 16 september 2014 till och med den 17 oktober 2014. Under samrådsperioden hölls två samrådsmöten dels den 24 september men även den 2 oktober. Under samrådsmötena om gatukostnadsutredningen redovisades även förslag till detaljplan Bågvägen/Åbroddsvägen

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 14 fastigheter inom fördelningsområdet samt en skrivelse från områdets gemensamma vägförening. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse där synpunkterna också bemötts. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende kostnadsunderlaget och till följd av justeringar i förslaget till detaljplan. De befintliga fastigheternas andelstal har också ändrats efter samrådet för att på ett bättre sätt spegla nyttan för de befintliga fastigheterna på så sätt att alla befintliga fastigheter nu har samma andelstal oberoende av taxeringskod.

### **Förslag till uttag av gatukostnadsersättning**

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 antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

#### *Kostnadsunderlag*

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, gångvägar och lekplats mm), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm.

Kostnaderna har beräknats till totalt 28 150 000 kronor. De uppskattade kostnaderna bedöms vara skäliga. Inom området finns inga anläggningar med standard som är högre än vad som krävs för områdets egna behov. Inte heller har vidtagna åtgärder en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Dock kommer en viss jämkning av kostnadsunderlaget att ske då några anläggningar även bedöms vara till nytta för boende i intilliggande områden, bland annat lekparken samt den upprustade gång och cykelvägen mellan Rudsjökroken och Vikinghillsvägen. Totalt innebär det att cirka två miljoner avräknas från kostnadsunderlaget och ska istället finansieras genom skattemedel. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till 26 130 000 kronor.

<b>Kostnadspost</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 300 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	750 000	



Ledningsrätt dagvattenledning	360 000	
Park, bollplan och Lekanläggning inkl belysning	3 150 000	
Röjning skogsdike	110 000	
Belysning Gata	1 760 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	1 150 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	1 200 000	
Risicanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	
Administration	1 200 000	
<b>Summa kostnader</b>		28 150 000

Kostnadspost	Kr	Kr
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av Park, bollplan och Lekanläggning	1 575 000	
Tre allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	70 000	
<b>Summa avräkning</b>		2 020 000
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>26 130 000</b>

Den kostnadsnivå som anges när gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kronor, justerat för ev. kostnadsnivåförändringar över tiden, utgör takbeloppet för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger justerat takbelopp, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

#### *Fördelningsområde*

Fördelningsområdet innefattar alla fastigheter inom området för förslag till detaljplan för 9371 Bågvägen-Åbroddsvägen samt en fastighet inom detaljplanen för Vikinghillsvägen som har sin enda angöring mot Bågvägen och därmed inom detaljplanen 9371. Fördelningsområdet innehåller totalt 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för förskoleändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 tomter nybildas genom delning av befintliga fastigheter. Utöver tomterna möjliggör planförslaget att 15 stycken radhus, 2 stycken parhus samt en ny förskola tillskapas.

#### *Fördelningsgrund*

Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering. Kostnaderna för natur och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, preliminärt 8 523 kronor per fastighet.



	Andelstal	Preliminärt antal
Befintliga fastigheter	0,73	80
Befintlig fastighet, förskola	2,0	1
Ny, tillkommande Radhus/Parhus	1,5	19
Ny, tillkommande tomt	2,0	75
Ny, tillkommande fastighet Förskola	5,0	1

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som förslag till detaljplan anger.

#### *Gatukostnadsersättning*

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 100 984 kronor samt en andel av parkkostnad på 8 523 kronor, totalt 109 507 kronor.

Preliminär gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal gata	Andel park	Kr (inkl. park)
Befintliga fastigheter	0,73	1	82 241
Befintlig fastighet, förskola	2	1	210 491
Ny, tillkommande Radhus/Parhus	1,5	1	159 999
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	210 491
Ny, tillkommande fastighet Förskola	5,0	1	513 443

### **Exploateringsenhetens bedömning**

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning av kostnaderna har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedöms förenligt med äganderättskyddet/egendomsskyddet.

Exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt de principer som skickas ut för granskning innebär gatukostnadsutredningen att kommunen kommer att bära en kostnad på cirka två miljoner kronor. Resterande kostnader bedöms skäligt att fördela på de fastighetsägare som ingår i fördelningsområdet för uttaget av gatukostnadsersättning.

### **Konsekvenser för barn**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Bågvägen-Åbroddsvägen bedöms medföra positiva förändringar för barn utifrån ett trafiksäkerhets-,



framkomlighets- och lekperspektiv. Bland annat anläggningen av trottoarer, övergångsställen samt lekplatser bedöms innebära en positiv förändring för barn.

## **Bilagor**

1. Gatukostnadsutredning
2. Omfattningsbeskrivning.
3. Preliminär fördelning av gatukostnader per fastighet
4. Samrådsredogörelse

### Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Susanna Collin  
Projektledare

Daniel Jakobsson  
Projektingenjör