

Kommunstyrelsen

Principer för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen och Åbroddsvägen

Stadsbyggnadsprojekt 9371

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att gatukostnadsutredningen i bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse antas.

Kommunstyrelsen antar därmed de principer som ges uttryck för i gatukostnadsutredningen, vad gäller kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare inom planförslaget Bågvägen/Åbroddsvägen samt den fastighet, Velamsund 14:13, inom detaljplanen 9409 Vikingshillsvägen vars enda utfart är inom aktuellt planområde.

Sammanfattning

Fördelningsområdet innefattar det föreslagna detaljplaneområdet för 9371 Åbroddsvägen/Bågvägen samt fastigheten Velamsund 14:13 inom detaljplanen för Vikingshillsvägen som har sin enda angöring mot Bågvägen.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 28 080 000 kronor varav 26 130 000 kronor utgör tak för uttaget av gatukostnadsersättning.

Kostnader för arbeten med bland annat grönområden ska fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, preliminärt 8 523 kronor per fastighet. Samtliga övriga kostnader ska fördelas efter andelstal per fastighetstyp. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 100 984 kronor.

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 att fler friliggande villor kan uppföras och utöver de friliggande villorna möjliggör även detaljplanen uppförandet av både rad- och parhus. Kommunen föreslås vara huvudman för alla allmänna platser, det vill säga för gator och naturområden.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslaget till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Granskning av gatukostnadsutredningen pågick mellan den 11 april och 31 maj 2017.

Under granskningsperioden inkom synpunkter från fem fastighetsägare inom fördelningsområdet samt en skrivelse från Rotkärrskogens vägförening. Utöver dessa synpunkter lämnades även en gemensam skrivelse undertecknad av 57 av områdets fastighetsägare. I granskningsredogörelsen, se bilaga 4, finns de synpunkter som inkom under granskningsperioden sammanfattade och besvarade av exploateringsenheten. De inkomna synpunkterna har inte föranlett någon förändring av förslaget till gatukostnadsersättning. Däremot har ändringar i planförslaget till följd av inkomna synpunkter medfört en mindre justering i gatukostnadsutredningen.

Förslag till fördelning av gatukostnader

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, inträngsersättning, administration mm.

Kostnaderna har beräknats till totalt 28 080 000 miljoner kronor.

De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 26 130 000 kronor.

Kostnadspost	Kr	Kr
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 230 000	
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	
Risakanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	



Administration	1 200 000	
Summa kostnader		28 080 000

Kostnadspost	Kr	Kr
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av Park, bollplan och Lekanläggning	1 575 000	
Summa avräkning		1 970 000
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		26 130 000

Den kostnadsnivå som anges när gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kronor, justerat för eventuella 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 takbeloppet, 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 ända angöring inom detaljplanen 9371. Fördelningsområdet innehåller totalt 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för förskoleändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 fastigheter nybildas genom delning av befintliga fastigheter. Utöver fastigheterna för friliggande bebyggelse möjliggör planförslaget uppförande av 15 stycken radhus, 2 stycken parhus samt en ny förskola.

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

Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag

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 det föreslagna takpriset och istället finansieras genom skattemedel.

Exploateringsenhetens bedömning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning av kostnaderna har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

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 knappt 2 miljoner kronor. Resterande kostnader bedöms skäligt att fördela på de fastighetsägare som ingår inom fördelningsområdet för gatukostnaderna.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Bågvägen-Åbroddsvägen bedöms medföra positiva förändringar för barn. Standardhöjningen av vägarna inom området kommer att innebära en säkrare tillvaro för barn inom området då bland annat



gångbanor och övergångsställen byggs ut. Uppförandet av lekparken inom planområdet bedöms också innebära en stor positiv förändring för barnen i området. Lekparken kommer att bestå av klätterställningar, gungor samt en bollplan med konstgräs som anläggs i nära anslutning till lekparken.

Bilagor

1. Gatukostnadsutredning
2. Omfattningsbeskrivning.
3. Fördelning av gatukostnader per fastighet
4. Granskningsutlåtande

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Susanna Collin
Exploateringsingenjör/Projektledare

Daniel Jakobsson
Projektingenjör