

Kommunstyrelsen

## **Gatukostnadsutredning för Fågelstigen, Boo, Nacka kommun**

*Beslut om granskning*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredning för Fågelstigen för granskning.

### **Sammanfattning**

Gatukostnadsutredningen för Fågelstigen syftar till att fördela kostnaderna för anläggningsarbeten mellan fastigheterna som berörs av kommunens upprustning av allmän platsmark i och med genomförandet av detaljplan Fågelstigen. Gatukostnadsutredningen har varit på samråd under våren 2019 och föreslås nu ställas ut för granskning.

Total kostnad för projektering och utförande av allmänna anläggningar i området beräknas till 9 570 000 kronor i 2019 års kostnadsläge vilket föreslås utgöra kostnadstaket.

Preliminär gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 0,6 (permanenthus) är cirka 103 500 kronor. Som jämförelsetal kan anges att andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) skulle uppgå till cirka 172 500 kronor, dock finns inga sådana obebyggda tomter i Fågelstigen.

### **Ärendet**

Gatukostnadsutredningen för Fågelstigen syftar till att fördela kostnaderna mellan fastigheterna som har nytta av kommunens ombyggnation av vägarna i och med genomförandet av detaljplan Fågelstigen.

### **Bakgrund**

Förslag till detaljplan för Fågelstigen har upprättats. Syftet med detaljplanen är bland annat att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor och medger förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Genomförandet av detaljplanen

kräver att det tekniska försörjningssystemet, såsom vägar och vatten- och avloppsledningar, byggs ut.

Enligt Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning ska varje område bära sina egna kostnader för förbättringsåtgärder. Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av kommande utbyggnad av allmän plats (vägar) inom projekt Fågelstigen.

Start-PM för projekt Fågelstigen antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136). I beslutet framgår att gatukostnadsersättning kommer att tas ut.

Samråd för gatukostnadsutredning Fågelstigen hölls 20 februari till 5 april 2019. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Nacka stadshus 12 mars 2019. Under samrådet inkom synpunkter från fyra fastigheter som finns sammanfattade och besvarade i en samrådsredogörelse. Som följd av synpunkterna har förslaget reviderats avseende fördelningsgrund. Kategorin för litet fritidshus har ändrats så att fastigheter med taxerat byggnadsvärde under 250 000 kronor ingår. Kategorin för styckningslotter har ändrats så att samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå oavsett om styckningslotten får utfart eller ej till gata som rustas upp.

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

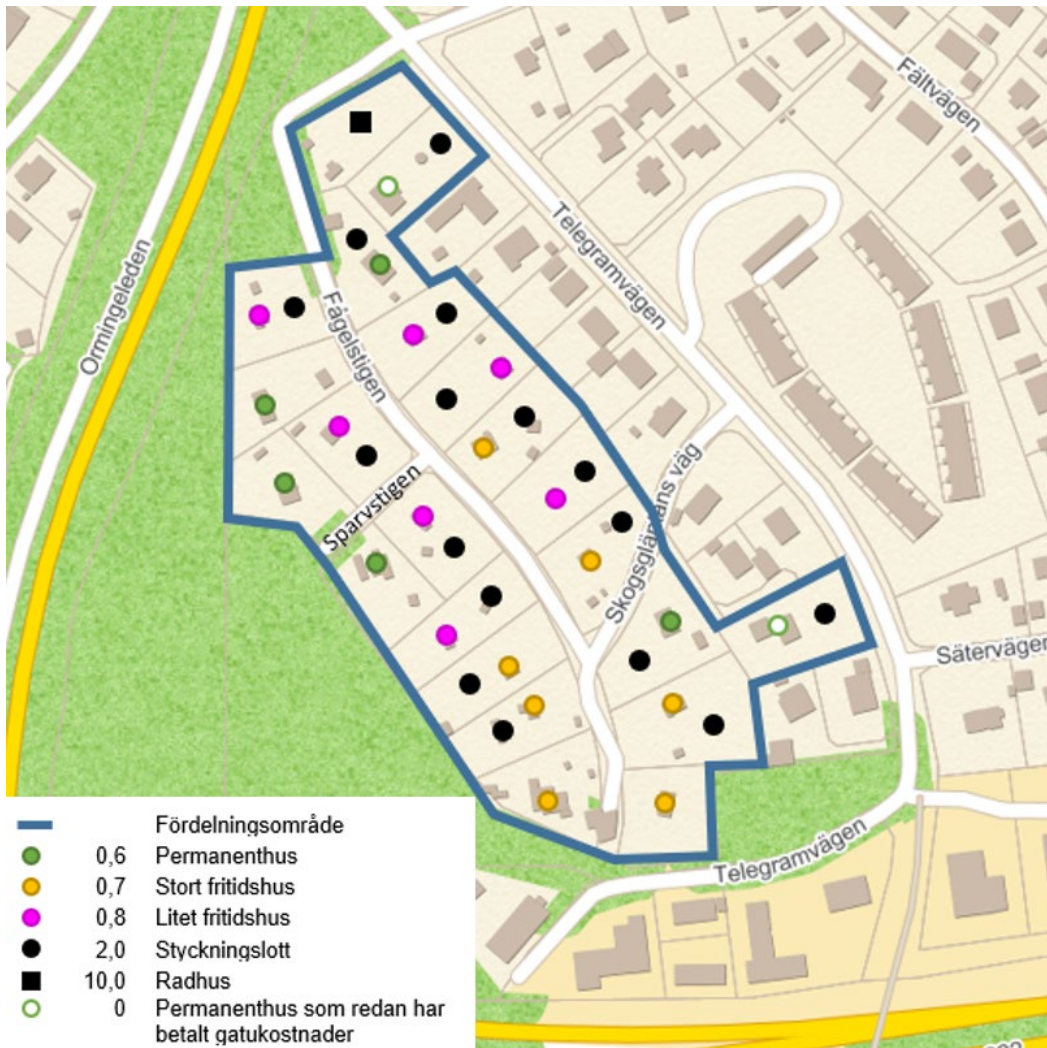
Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnadsersättning utgörs av gatukostnadsutredningen, som föreslås ställas ut för granskning av berörda fastighetsägare. Granskningen planeras pågå under mars-april 2020.

### **Fördelningsområde**

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska dela på väg- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser. Varje område bär normalt sina egna kostnader.

I Fågelstigen avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet innefattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg, Sparvstigen och Telegramvägen. En sammanställning av samtliga fastigheter som ingår i fördelningsområdet finns i bilaga 2.

Fördelningsområdet framgår av kartan nedan.



Kartan redovisar förslag till fördelningsområdet med kategorier och andelstal

### Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstår till följd av att anläggningar på allmän plats inom området rustas upp för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse. Förutom anläggningskostnader för vägar, belysning och avvattnings (till exempel diken) ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, markåtkomst samt administration.

Nacka kommun baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på kostnadsberäkningar i projekteringen. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Planförslaget för Fågelstigen innebär att kommunen anpassar området för permanent boende och övertar huvudmannskapet för vägarna Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen vilka därmed behöver rustas upp. Kostnaderna för åtgärdsförslagen har beräknats till 9 570 000 miljoner kronor, fördelat enligt nedan.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd	Belopp (kr) Granskning
Vägutbyggnad	8 829 000	8 890 000
<i>Etablering, rivning mm</i>	<i>245 000</i>	*
<i>Vägar och dagvattenhantering</i>	<i>4 066 000</i>	<i>4 541 418</i>
<i>Behysning</i>	<i>1 713 000</i>	<i>1 633 591</i>
<i>Sopuppställningsplatser</i>	<i>100 000</i>	*
<i>Projektering, byggleddning mm</i>	<i>2 205 000</i>	<i>2 714 991</i>
<i>Risikanalyt inkl besiktning och vibrationsmätning</i>	<i>500 000</i>	*
Lantmäteriförrättning**	200 000	200 000
Gatukostnadsutredning	480 000	480 000
<b>SUMMA, att fördela</b>	<b>9 509 000</b>	<b>9 570 000</b>

\* Ingår i post "Vägar och dagvattenhantering".

\*\* Lantmäteriförrättning avser att reglera vilka fastigheter som inte längre ska ingå i Lännersta vägförening.

### Fördelningsgrund

En fastighet ska bära kostnader för väg- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av väg- och anläggningsarbeten. Olika karaktärerna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna i kostnadsunderlaget. Kostnaderna ska fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Det totala kostnadsunderlaget om 9,57 miljoner kronor ska fördelas mellan fastigheterna i fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av gatukostnaderna föreslås göras med andelstal grundade på denna utrednings kategorisering samt byggrätter i samrådsförslag till detaljplan för Fågelstigen.

Följande kategorier och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanentus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med stort fritidshus, andelstal 0,7



- Befintlig fastighet bebyggd med litet fritidshus, andelstal 0,8
- Fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0
- Fastighet för radhusbebyggelse, andelstal 10,0
- Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus som redan har betalat gatukostnadsersättning, andelstal 0,0

Av bilaga 1 till gatukostnadsutredningen framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats samt vilken gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet.

Preliminär gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 0,6 (permanenthus) är cirka 103 500 kronor. För andelstal 2,0 (styckningslott) cirka 345 000 kronor. Som jämförelsetal kan anges att andelstal 1,0 (befintlig obebyggt tomt) skulle uppgå till cirka 172 500 kr, dock finns inga sådana obebyggda tomter i Fågelstigen.

### **Exploateringsenheten Nackas 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 äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget innebär att fastighetsägarna ska belastas med hela kostnaden för den vägombyggnation som behövs för områdets behov och för att kommunen ska kunna ta över väghållningen.

I enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning har föreslagna åtgärder kostnadsbedömts. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Syftet med kostnadstaket är att kostnaden som fastighetsägarna ska stå för ska vara förutsägbar på förhand och inte öka i ett senare skede på grund av förutsättningar som fastighetsägarna inte kan påverka. Följden av kostnadstaket är att det är kommunen som tar risken för eventuella fördyringar i upphandlings- och utbyggnadsskede.

### **Konsekvenser för barn**

Att ställa ut gatukostnadsutredning för Fågelstigen för granskning bedöms inte medföra några konsekvenser för barn. Ombyggnaden av gatorna kommer att medföra positiva effekter för de barn och unga som bor och vistas i området.



## Bilagor

Bilaga 1 Gatukostnadsutredning Fågelstigen

Bilaga 2 Mer om gatukostnader, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen

Bilaga 3 Fastighetslista, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen

Bilaga 4 Samrådsredogörelse, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Lena Hall  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander  
Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten Nacka