

Kommunstyrelsen

## Komplettering av Gatukostnadsutredning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka Kommun

*Beslut om granskning*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredning för Gustavsvik för granskning.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2020, § 28, att ställa ut gatukostnadsutredning för Gustavsvik för granskning. Granskningen inleddes den 7 april 2020 till och planeras pågå till den 4 maj 2020. Under pågående granskning har framkommit att en av bilagorna till utredningen saknades vid tidpunkten för beslutet och i utskicket till berörda fastighetsägare. För att göra ärendet komplett behöver beslutet därför förnyas med den saknade handlingen och granskningstiden förlängas/göras om för att berörda parter ska få ta del av samtliga underlag i ärendet. Den bilaga som saknades var gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse. Granskningen avses förlängas under perioden 5 maj 2020 till 2 juni 2020.

Gatukostnadsutredningen för område Gustavsvik syftar till att fördela kostnaderna för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar i och med genomförandet av detaljplaneområde Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av Mjölkkudden-Gustavsviks gård. Utförandet av åtgärder på park- och naturmark samt höjd standard på Gustavsviksvägen-Dalvägen för att möjliggöra kollektivtrafik med buss föreslås finansieras med skattemedel. Gatukostnadsutredningen har varit på samråd under november-december 2018 och föreslås nu ställas ut för granskning.

Total kostnad för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder i området har beräknats till cirka 252,9 miljoner kronor i 2020 års kostnadsläge. Kostnadstaket för gatukostnadsuttåg föreslås vara 210 291 000 kronor. Park- och landskapsåtgärder för cirka

10,7 miljoner kronor, markersättning för cirka 6,1 miljoner kronor samt standardskillnaden för bussgatan längs med Gustavsviksvägen-Dalvägen för cirka 16,8 miljoner kronor, sammantaget cirka 33,6 miljoner kronor, föreslås jämkas och finansieras med skattemedel. Resterande cirka 9,1 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet. Förslaget innebär att gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (småhus, obebyggd) uppgår till 247 200 kronor.

## **Ärendet**

Gatukostnadsutredningen för fördelningsområde Gustavsvik syftar till att fördela kostnaderna mellan fastigheterna som har nytta av kommunens ombyggnation av vägarna i och med genomförandet av detaljplaneområde Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård.

## **Bakgrund**

Förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård har upprättats. Syftet med detaljplanerna är bland annat att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. I samband med detaljplanernas genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser är kommunen skyldig att ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av detaljplaneområdet för Mjölkudden-Gustavsviks gård. Projekten Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård hade samråd för varsin gatukostnadsutredning under 2015 respektive 2016. På grund av inkomna synpunkter under samråden, där framför allt fastighetsägare inom Dalvägen-Gustavsviksvägen önskade ett större fördelningsområde, och för att fördela gatukostnader på ett bättre sätt inom sydöstra Boo gjordes fördelningsområdena om. Den nya gatukostnadsutredningen för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård heter Gustavsvik. Samråd för den nya gatukostnadsutredningen hölls i november-december 2018. De synpunkter som inkom under samrådstiden finns bemötta i en samrådsredogörelse. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende jämkning av park- och landskapsåtgärder i kostnadsunderlaget samt justering av andelstal för kategorierna Fritidshus Bergholmen och Kafé/Kursgård.

## **Förslag till uttag av gatukostnadsersättning**

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning avseende ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnadsersättning utgörs av gatukostnadsutredningen, som föreslås ställas ut för granskning av berörda fastighetsägare. Granskningen planeras pågå under april-maj 2020.

## **Fördelningsområde**

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

Gatukostnadsutredning Gustavsvik omfattar upprättat förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen samt norra delen av upprättat förslag till detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård.



*Kartan visar föreslagen avgränsning av fördelningsområdet.*

### **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. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som väg- och parkanläggning avses få framgå av omfattningsbeskrivningen, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen.

För Gustavsvik har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av planerade förbättringsåtgärder på allmänna anläggningar beräknats till 252 917 000 kronor fördelat enligt tabell nedan.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 9,1 miljoner kronor.

En jämkning av kostnadsunderlaget föreslås, då standard som går utöver fördelningsområdets egna behov inte ska ingå i gatukostnaderna. Bussgatan längs med Gustavsviksvägen-Dalvägen är en sådan anläggning där den del av kostnaderna som hänförs till "bussfunktionen" (det vill säga skillnaden i standard mellan uppsamlingsgata och huvudgata) ska avräknas kostnadsunderlaget. Även föreslagna park- och landskapsåtgärder bedöms vara till nytta för fler. Kostnaderna för dessa åtgärder ska avräknas kostnadsunderlaget i sin helhet, både vad gäller själva åtgärderna och ersättningen till fastighetsägarna för inlösen av naturmark. Jämkningsen innebär att totalt ca 37,3 miljoner kronor avräknas från kostnadsunderlaget och istället finansieras med skattemedel.

| <b>Kostnadspost</b>   | <b>Belopp (kr)<br/>Samråd</b> | <b>Belopp (kr)<br/>Granskning</b> |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Gator och belysning   | 200 150 000                   | 224 072 000                       |
| Park  | 10 656 000                    | 10 656 000                        |
| Ersättning för inlösen vägmark och släntintrång,<br>inkl. lantmäteriförrättning | 7 374 000                     | 7 374 000                         |
| Ersättning för naturmark vid markinlösen  | 9 802 000                     | 6 112 000                         |
| Administration  | 4 703 000                     | 4 703 000                         |
| <b>Summa, totalt</b>  | <b>232 685 000</b>            | <b>252 917 000</b>                |
| Avgår VA-samordningsvinst   | - 9 063 000                   | - 9 063 000                       |
| Avgår jämkning park- och landskapsåtgärder                                      | - 4 647 000                   | - 10 656 000                      |
| Avgår jämkning ersättning för naturmark vid<br>markinlösen                      | 0                             | - 6 112 000                       |
| Avgår jämkning bussgata   | - 16 795 000                  | - 16 795 000                      |
| <b>Summa, att fördela, kostnadstak</b>  | <b>202 180 000</b>            | <b>210 291 000</b>                |

De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till 210 291 000 miljoner kronor. Denna summa föreslås utgöra kostnadstak (takbelopp). Takbeloppet kommer att indexjusteras för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör. Om de faktiska kostnaderna överstiger kostnadstaket inklusive indexjustering svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

### **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. Olikaarterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att differentiering ska ske. Kostnaderna fördelas genom att fastigheterna delas in i kategorier som tilldelas olika andelstal.



Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet som planläggs som kvartersmark har kategoriserats och tilldelats andelstal. Föreslagna kategorier och andelstal redovisas i tabellen nedan.

| Kategori   | Andelstal | Granskning<br>(Kr) | Samråd<br>Alt 1 (Kr) | Samråd<br>Alt 2 (Kr) |
|--|-----------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i> |           |                    |                      |                      |
| Småhus, obebyggd                                   | 1,0       | 247 200            | 273 400              | 208 900              |
| Småhus, mellan                                     | 0,7       | 173 100            | 191 400              | 146 300              |
| Småhus, stort                                      | 0,6       | 148 300            | 164 100              | 125 400              |
| Fritidshus Bergholmen                              | 0,2       | 49 400             | 109 400              | 83 600               |
| <i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>  |           |                    |                      |                      |
| Styckningslott för småhusbebyggelse                | 2,0       | 494 500            | 546 800              | 417 900              |
| Flerbostadshus, per 100 kvm BTA                    | 1,8       | 445 000            | 492 200              | 376 100              |
| Radhus/parhus, per 100 kvm BTA                     | 1,0       | 247 100            | 273 400              | 208 900              |
| <i>Övriga fastighetstyper</i>                      |           |                    |                      |                      |
| Förskola, per 100 kvm BTA                          | 1,0       | 247 100            | 273 400              | 208 900              |
| Verksamheter, per 1000 kvm fastighetsarea          | 1,0       | 247 100            | 273 400              | 208 900              |
| Båtklubb, per båtplats                             | 0,05      | 12 400             | 13 700               | 10 500               |
| Kursgård/kafé                                      | 0,9       | 222 500            | 492 200              | 376 100              |

*Preliminära gatukostnader för de olika kategorierna, avrundat till närmsta hundratal kr.*

## Exploateringsenheten Nackas bedömning

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

## Ekonomiska konsekvenser

I gatukostnadsutredningen har kommunen bedömt behovet av anläggningar på allmän platsmark och beräknat kostnaderna för anläggningsåtgärderna. Kostnadskalkylen är baserad på en detaljprojektering och har god noggrannhet. Hela kostnaden för upprustning av lokalgator, uppsamlingsgator samt gång- och cykelvägar föreslås belasta fastighetsägarna. 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. Principen med kostnadstak gör dock att kommunen står risken för eventuella fördyringar i upphandlings- och utbyggnadsskede. Förslaget innebär också att kommunen kommer bära en kostnad på cirka 37,3 miljoner kronor för föreslagna åtgärder för att möjliggöra kollektivtrafik och för åtgärder inom park och naturmark i enlighet med kommunens riktlinjer.

## Konsekvenser för barn

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

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

## Bilagor

1. Gatukostnadsutredning Gustavsvik
2. Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
3. Sammanställning av fastigheter med andelstal, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
4. Omfattningsbeskrivning, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
5. Samrådsredogörelse, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
6. Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén  
Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten Nacka

Lena Hall  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka