

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 136

KFKS 2017/77

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet (9434), Sydöstra Boo, Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen antar med stöd av 6 kap. 24 § plan- och bygglagen nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet.



1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:
Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, naturstigar och lekplats med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnaderna har beräknats till 86,4 miljoner kronor. Del av kostnaderna, 11,3 miljoner kronor, avräknas från kostnadsunderlaget såsom jämkning för park- och naturmark samt kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 75,1 miljoner kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Solbrinken-Grundet.

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

3. Fördelningsgrund
Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Kategori	Andelstal
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>	
Småhus, stort+VA	0,4
Småhus, stort	0,6

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Småhus, mellan	0,7
Småhus, litet	0,8
Småhus, obebyggd	1,0
Flerbostadshus, per lägenhet	0,6
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>	
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0
<i>Verksamheter</i>	
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA	2,0
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA	0,3
Båtklubb, per båtplats	0,05

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 241 300 kronor.

Ärendet



Samråd 1 om gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet pågick 2 maj 2017 – 14 juni 2017, samråd 2 pågick 8 januari 2019 – 12 februari 2019 och granskning av densamma pågick 4 november 2019 – 15 december 2019, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet. Efter samråden reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och till följd av justeringar av förslaget till detaljplan.

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 86,4 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor. Parkåtgärder för 7,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 3,5 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.

Beloppet 75,1 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Fördelningsområdet innefattar området i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår preliminärt till 241 300 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 8 juli 2020

- Bilaga 1 Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, antagandehandling (maj 2020)
- Bilaga 2 Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 3 Fastighetsförteckning, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 4 Kategorier och andelstal, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 5 Omfattningsbeskrivning, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 6 Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 7 Mer om gatukostnader, bilaga 6 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 8 Samrådsredogörelse 1, bilaga 7 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 9 Samrådsredogörelse 2, bilaga 8 till gatukostnadsutredningen

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Christina Ståldahl (NL) yrkade att förslaget skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från exploateringsenheten Nacka mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.



Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Socialdemokraterna har sedan 2014 krävt en konsekvensutredning för övergång till gemensam finansiering av vägarna, samt att de boende i de områden som idag har enskilt huvudmannaskap för vägarna ska ha möjlighet att erbjudas kommunal borgen för lån till vägavgifterna, för att pragmatiskt komma närmare ett system enligt likviditetsprincipen.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan yrkar avslag på både principerna för uttag av gatukostnader och för själva detaljplanen eftersom planen i sig är beroende av ekonomin och hur man då vill exploatera och bygga ut i området. Uttaget av gatukostnader är en form av fastighetsskatt och ett kreativt sätt för Nacka kommun att låta enskilda småhusägare stå för kostnader för nya planer och exploateringar därmed nya skattebetalare och intäkter till kommunkassan. Den stora majoriteten av landets 290 kommuner, ca 90%, tar inte ut denna avgift och uttaget har också kritiserats av både svenska jurister och av EU för att det bl a inkräktar på äganderätten. Nackalistan stöder de förslag som fastighetsägarna har framfört om byggande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

av radhus i en del av ett skogsområde och tror att det blir ett välkommet tillskott till området.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”På dagens sammanträde lyftes frågan om den nyligen uppsatta vägbommen på Boo Strandväg i gränsen mellan Eriksvik och Baggensvik förändrar förutsättningarna för gatukostnadsersättning och detaljplan. Detta kommer att utredas noga tills ärendena ska behandlas i kommunstyrelsen, vilket Miljöpartiet tycker är bra. Miljöpartiet ställde också en del frågor om gatukostnadsersättningen som vi ska få svar på när ärendet kommer upp i kommunstyrelsen. Varför gatukostnadsersättningen för nyttillkomna flerbostadshus är satt så pass hög och varför skolverksamhet i Solbrinken-Grundet betalar per BYA och i Mjölkudden-Galärvägen per BTA.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
