

Kommunstyrelsen

Gatukostnadsutredning för Mjöludden-Galärvägen, Sydöstra Boo, Nacka Kommun

Beslut om granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredning för Mjöludden-Galärvägen för granskning.

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen för område Mjöludden-Galärvägen syftar till att fördela kostnaderna för genomförande av ombyggnads- och förbättringsåtgärder inom detaljplanerna för Galärvägen och södra delen av Mjöludden-Gustavsviks gård samt mindre del av Boo gårds skola. Gatukostnadsutredningen har varit på samråd november-december 2018 och föreslås nu ställas ut för granskning.

Total kostnad för projektering och utförande av allmänna anläggningar i området beräknas uppgå till 80,6 miljoner kronor i 2020 års kostnadsläge. Kostnadstaket för gatukostnadsuttåg föreslås vara 75,5 miljoner kronor, parkåtgärder för 3,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 1,3 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet. Förslaget innebär att gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till 343 700 kronor.

Ärendet

Gatukostnadsutredningen för fördelningsområde Mjöludden-Galärvägen syftar till att fördela kostnaderna mellan de fastigheter som har nytta av kommunens ombyggnation av områdets vägar i och med genomförandet av detaljplaneområde Galärvägen och södra delen av detaljplaneområde Mjöludden-Gustavsviks gård samt mindre del av detaljplanområdet för Boo gårds skola. Efter samrådet har större delen av detaljplanområdet för Boo gårds skola tagits bort ur gatukostnadsutredningen (fördelningsområde B).



Bakgrund

Området berörs av tre detaljplaner: Galärvägen, Mjölkudden-Gustavsviks gård samt Boo gårds skola. Förslag till detaljplan för Galärvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård har upprättats, medan detaljplan för Boo gårds skola har vunnit laga kraft. Detaljplaneförslagen för respektive område liknar varandra i stor utsträckning men skiljer sig också åt i vissa hänseenden. I Galärvägen är huvudsyftet med planläggningen att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägarna. Här tillkommer i princip inga styckningslotter. Mjölkudden-Gustavsviks gård är ett mer klassiskt förnyelseområde med en blandning av fritidshus och permanentboende. Här sker också en viss förtätning. I den lagakraftvunna detaljplanen för Boo gårds skola är syftet att möjliggöra utbyggnad av skolan samt förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området.

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. Till granskningshandlingen har bedömningen gjorts att den upprustning av vägar inom detaljplan Boo gårds skola, som redan har kommunalt huvudmannaskap, i huvudsak är till nytta för fastigheten för skola och idrottsanläggningen. Fördelningsområde B har således lyft ur gatukostnadsutredningen och upprustningen finansieras inom projektet för Boo gårds skola och fördelas inte på fastigheter inom Mjölkudden-Galärvägen.

Gatukostnadsutredningen är gemensam för ovan nämnda detaljplaneområden och har varit på samråd under november-december 2018. De synpunkter som inkom under samrådet finns bemötta i en samrådsredogörelse och gatukostnadsutredningen har därefter reviderats.

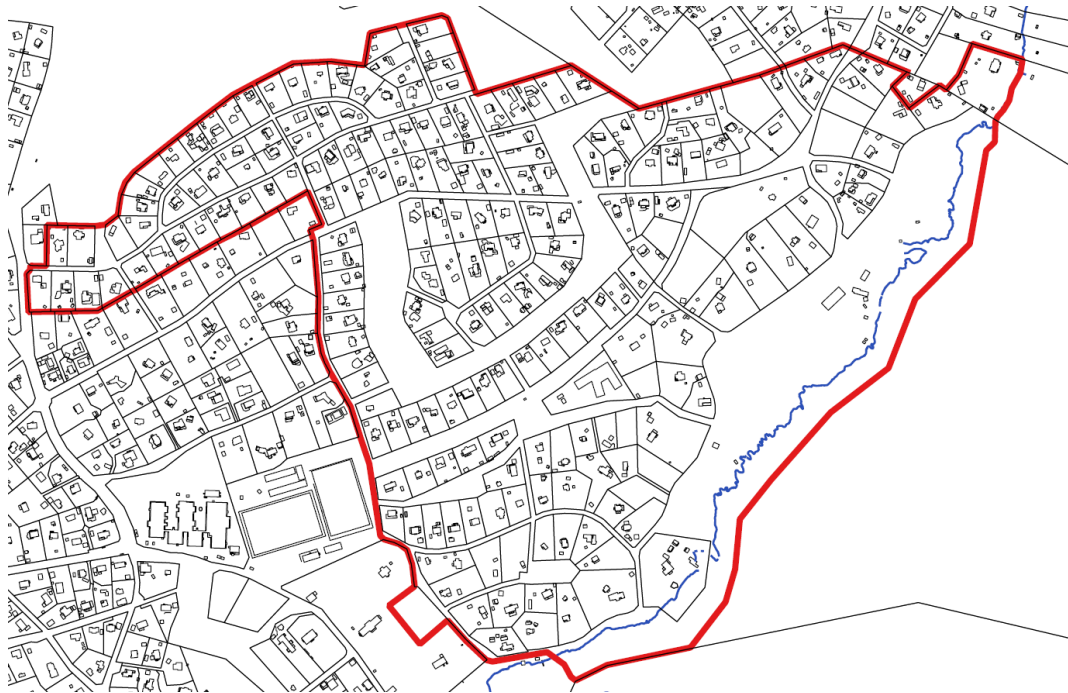
Förslag till uttag av gatukostnadsersättning

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 oktober-november 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 Mjölkudden-Galärvägen omfattar upprättat förslag till detaljplan för Galärvägen och södra delen av detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård samt fastigheten Bo 1:51. Mindre del av den lagakraftvunna detaljplanen för Boo gårds skola ingår i avgränsningen för kostnadsunderlaget. Kartan nedan visar fördelningsområdets avgränsning.



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 framgår av omfattningsbeskrivningen, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen.

För Mjölkudden-Galärvägen har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av planerade förbättringsåtgärder på allmänna anläggningar beräknats till cirka 80,6 miljoner kronor fördelat enligt tabell nedan.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Gator, dagvatten och belysning	71 221 000
Park- och naturmark	3 824 000
Ersättning för inlösen av vägmark och släntintrång, inkl. lantmäteriförrättning	1 980 000
Administration	3 600 000
Summa, totalt	80 625 000
Avgår VA-samordningsvinst	-1 268 000
Avgår jämkning park- och naturmark	-3 824 000
Summa, att fördela, kostnadstak	75 533 000



Enligt Nackamodellen ska VA-anläggningen bära kostnader för vissa arbeten ovan ledningsgraven vilket innebär att 1,3 miljoner kronor överförs till VA-kollektivet. En jämkning av kostnadsunderlaget föreslås, då föreslagna parkanläggningar bedöms vara till nytta även för boende i intilliggande områden. Jämkningsen innebär att 3,8 miljoner kronor avräknas från kostnadsunderlaget och istället finansieras med skattemedel.

De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till 75,5 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.

Efter samrådet har omarbetning gjord av kostnadsunderlaget främst inom detaljplaneområde Galärvägen. Åtgärder på vägar som upprustats i början 2000-talet har reducerats samt att åtgärder inom park- och naturmark har tagits bort. Dessa omarbetningar har reducerat kostnadsunderlaget med cirka 11,1 miljoner kronor. I och med att projektet Boo gårds skola tar kostnaderna för kommunala vägar inom detaljplanen Boo gårds skola utgår cirka 14,6 miljoner kronor ur kostnadsunderlaget.

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

Efter samrådet har fastigheter inom område med vägar som upprustats i början av 2000-talet fått ett lägre andelstal som en följd av de minskade åtgärderna i området. Andelstal och summan av andelstal har också justerats utifrån detaljplanens ändringar, bland annat färre styckningslotter.

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

I tabellen nedan redovisas även preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt (avrundat till närmsta hundratal). Förslaget innebär att gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till cirka 343 700 kronor.

Kategori	Andelstal	Prel gatukostnad, kr
<i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse, inom DP</i>		
Småhus, stort+VA	0,3	103 100
Småhus, stort+VA, nybildad innan start-PM	0,6	206 200
Småhus, stort+VA, nybildad efter start-PM	1,0	343 700
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom OB</i>		
Småhus, stort	0,6	206 200
Småhus, mellan	0,7	240 600
Småhus, obebyggd	1,0	343 700
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>		
Styckningslott för småhus	2,0	687 400
Exploateringsfastighet, per lägenhet	2,0	687 400
<i>Övriga fastigheter</i>		
Skol- och idrottsverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0	343 700
Boo gårds herrgård, ny byggrätt	0,65	223 400
Mjölkudden	3,0	1 031 200
Hundrastgård/VA-tunnel	1,0	343 700

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

I gatukostnadsutredningen har kommunen bedömt behovet av anläggningar på allmän platsmark och beräknat kostnaderna för anläggningsåtgärderna. Kostnads kalkylen 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 3,8 miljoner kronor för föreslagna åtgärder inom park- och naturmark.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Mjölkudden-Galärvägen bedöms medföra positiva förändringar för barn utifrån ett trafiksäkerhets-, framkomlighets- och lekperspektiv. Bland annat anläggningen av gångbanor och lekplatser bedöms innebära en positiv förändring för barn.



Bilagor

1. Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen, granskningshandling
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
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare Mjölkudden-Gustavsviks gård
Exploateringsenheten Nacka

Johan Björkman
Projektledare Galärvägen
Exploateringsenheten Nacka