

Beslut om principer för uttag av ersättning för gatukostnader för del av Kummelnäsvägen, fastigheter i område G, del 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § att anta nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för del av Kummelnäsvägen, Boo, enligt bifogad gatukostnadsutredning.

1. *Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:*

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid aktuell del av gatan, vilket innebär 50 % av kostnaden för lokalgatufunktionen samt 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Dessa kostnader har beräknats till 4 200 000 kr. Nacka kommun bekostar utbyggnaden med 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. Omfattningen av utbyggda anläggningar framgår av Bilaga 1 till gatukostnadsutredning. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning/granskning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. För del 2 av Kummelnäsvägen utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning av summan 2 750 000 kr. Taket minskas här med 100 000 kr i förhållande till utställning eftersom omklassificering av två fastigheter skett och uttag av gatukostnader för olika delar av Kummelnäsvägen bör ligga på lika nivå.

2. *Fördelningsområde:*

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, d.v.s. in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460 del av Kummelnäsvägen.

3. *Fördelningsgrund*

Kostnadsfördelningen sker genom s.k. områdesvis fördelning. Fastigheterna inom



fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori:

Klassificering	Andelstal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6
Befintlig tomt för fritidshus	0,8
Befintlig, obebyggd tomt	1,0

Klassificeringen sker i detalj enligt den grund som tas upp i bifogad gatukostnadsutredning under avsnittet *Fördelningsgrund*.

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med tidigare antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008. Samråd pågick 20 maj-28 juni 2010 och utställning skedde 18 februari juni – 24 mars 2011.

Kostnadsunderlaget har preliminärt beräknats till 4 200 000 kr. Kommunen finansierar 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr. och beloppet utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning inom fördelningsområdet. Om de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring till Kummelnäsvägen. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori enligt klassificering. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Bakgrund

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008. Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.



En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2008 att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar för detaljplanen för del av Kummelnäsvägen avseende detta fördelningsområde. I beslutet framgår att ”från kostnadsunderlaget som ligger till grund för uttag av kostnader i fördelningsområdet avräknas hälften av den kostnad som hänförs till sträckan längs med planerad detaljplan för område G, nämligen 4,2 miljoner kronor. Denna kostnad avses ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplaneläggning av Område G.”

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Under samrådstiden inkom skrivelser med synpunkter från fyra fastigheter. Inkomna synpunkter har redovisats och bemöts i en samrådsredogörelse. Till följd av inkomna synpunkter justerades förslaget till fördelningsgrund genom ändring av andelstalet för en fastighet. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare ökades den generella jämkningen med 50 000 kr.

Beslut om utställning fattades av kommunstyrelsen den 7 februari 2011, § 39. Utställningen pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 1 fastighet inom fördelningsområdet. Dessa redovisas och kommenteras i en redogörelse av utställningen. Efter utställningen har en fastighetsägare haft synpunkten att fastigheten blivit fel klassificerad enligt de regler som tillämpas. Efter utställningen och inkommen synpunkt har andelstalet justerats för tvåfastigheter. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare ökades den generella jämkningen med 100 000 kr.

Ärendet

Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utgörs av gatukostnadsutredningen.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 38,3 miljoner kronor. 34,1 miljoner kr räknas av från kostnadsunderlaget då de bl a ingått i beslutat kostnadsunderlag för ett första fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen.

De återstående kostnaderna, 4,2 miljoner kr, avser del av kostnaden för lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för den tidigare beslutade gatukostnadsersättningen för del av Kummelnäsvägen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget enligt kommunens praxis, till en summa av 1 450 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 2 750 000 kr.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Utbyggnad, faktisk överskjutande kostnad	800 000	
Summa kostnader		38 300 000
Avgår, kommunal finansiering av överskjutande kostnad.	- 800 000	
<i>Avräknas, tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen:</i>		
Avgår, samordningsvinst VA	- 800 000	
Avgår, kommunal finansiering enligt gatukostnadspolicy	- 20 800 000	
Avgår, kommunal finansiering, generell jämkning	- 3 800 000	
Gatukostnadsersättning, beslut KS	- 7 900 000	
Summa avräkning		- 34 100 000
SUMMA		4 200 000
Avgår generell jämkning	- 1 450 000	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		2 750 000

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460, del av Kummelnäsvägen.



Fördelningsgrund

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplan, bygglov vid start-PM och taxeringsvärde mindre än 50 000 kr avseende obebyggda för fastigheter och riktlinjerna i gatukostnadspolicy. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetstyp. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori. Följande klassificering och andelstal tillämpas:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	7
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	6
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	4

Som underlag för antalet tomter gäller det antal byggrätter inom fördelningsområdet som anges i förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Obebyggd tomt	1,0	211 538

Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag

Kostnaderna för allmänna anläggningar inom aktuell del av Kummelnäsvägen, lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo har beräknats till totalt 4 200 000 miljoner kr.

Kommunen finansierar gatuanslagningar till en summa av 1 450 000 kr, genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget, därför att nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet inte ska överstiga storleks-ordningen för liknande områden i kommunen. Jämkningsen sker i enlighet med PBL 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom beslut om uttag av gatukostnadsersättning för bl. a. Älgö, Lilla Björknäs 2, Del av Kummelnäsvägen (del 1) m.fl.



Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del 2 för del av Kummelnäsvägen	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	190 909	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	254 545	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	318 182	211 538

Takpriset för debitering av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Mark- och exploateringsenhetens bedömning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Bilagor

Gatukostnadsutredning för del 2 för del av Kummelnäsvägen, beslutshandling januari 2014.

Bilaga 1, Omfattningsbeskrivning.

Bilaga 2, Fördelning av gatukostnader.

Bilaga 3, Betalningsvillkor.

Bilaga 4, Gatukostnadsutredning del 1 för del av Kummelnäsvägen, sammanfattning

Redogörelse över utställning med bilaga.

Samrådsredogörelse, exklusive bilagor.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör