

Kommunstyrelsen

Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, Boo, Nacka kommun

Beslut om granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet för granskning.

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet syftar till att fördela kostnaderna för anläggningsarbeten mellan fastigheterna som berörs av kommunens upprustning av allmän platsmark i och med genomförandet av detaljplan Solbrinken-Grundet. Gatukostnadsutredningen har varit ute på två samråd och föreslås nu ställas ut för granskning.

Total kostnad för projektering och utförande av allmänna anläggningar i området beräknas uppgå till 86,4 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge. Kostnadstaket för gatukostnadsuttag föreslås vara 75,1 miljoner kronor, parkåtgärder för 7,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 3,5 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet. Förslaget innebär att gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till 241 300 kronor.

Ärendet

Bakgrund

Förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Planen syftar också till att införa kommunalt huvudmannaskap i de delar av området som redan har omvandlats. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor samt viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter och några mindre exploateringsområden.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslaget till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Samråd 1 om gatukostnads-

utredningen hölls våren 2017. Efter samråd 1 har gatukostnadsutredningen omarbetats både vad gäller fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund. Därför hölls ett andra samråd januari-februari 2019. Inkomna synpunkter under samråd 2 redovisas i en samrådsredogörelse där synpunkterna finns sammanfattade och bemötta. Efter samråd 2 har gatukostnadsutredningen reviderats avseende jämkning av parkåtgärder i kostnadsunderlaget.

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 november 2019.

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 parkanläggningarna avses få framgå av omfattningsbeskrivningen, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen. För Solbrinken-Grundet har det i detaljprojekteringskedet beräknats att det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder är 86,4 miljoner kronor, fördelat enligt tabell nedan.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Vägar, belysning och dagvatten	67 200 000
Park- och naturmark	9 400 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	6 800 000
Administration	3 000 000
Summa, totalt	86 400 000
Avgår samordningsvinst VA	- 3 500 000
Avgår jämkning park- och naturmark	- 7 800 000
Summa, att fördela	75 100 000

Enligt Nackamodellen ska VA-anläggningen bära kostnader för vissa arbeten ovan ledningsgraven vilket innebär att 3,5 miljoner kronor överförs till VA-kollektivet. En jämkning av kostnadsunderlaget föreslås, då föreslagna parkanläggningar bedöms vara till nytta även för boende i intilliggande områden. Jämkningen innebär att 7,8 miljoner kronor avräknas från kostnadsunderlaget och istället finansieras med skattemedel. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till 75,1 miljoner kronor. Denna summa föreslås utgöra kostnadstak. Takbeloppet kommer att justeras för kostnadsförändringar över tid (indexjusteras). Om de faktiska kostnaderna

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

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.

Gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet omfattar detaljplaneområdet samt de fastigheter som har utfart till vägar inom detaljplaneområdet.



Kartan visar föreslagen avgränsning av fördelningsområdet.

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

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

Kategori	Andelstal	Prel gatukostnad, kr
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>		
Småhus, stort+VA	0,4	96 500
Småhus, stort	0,6	144 800
Småhus, mellan	0,7	168 900
Småhus, litet	0,8	193 000
Småhus, obebyggd	1,0	241 300
Flerbostadshus, per lägenhet	0,6	144 800
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>		
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0	482 500
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	434 300
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0	241 300
<i>Verksamheter</i>		
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA	2,0	482 500
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA	0,3	72 400
Båtklubb, per båtplats	0,05	12 100

I tabellen ovan 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 241 300 kronor.

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 äganderättskyddet/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 vägombyggnation föreslås belasta fastighetsägarna. Principen med kostnadstak gör dock att kommunen står risken för eventuella fördyringar. Förslaget innebär också att kommunen kommer bära en kostnad på cirka 7,8 miljoner kronor för parkåtgärder. I samband med framtagande av utbyggnads-PM för projektet kommer revidering av tidigare beviljad budget att sökas och budget sökas för föreslagna parkåtgärder.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Solbrinken-Grundet 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 Solbrinken-Grundet, inför granskning
2. Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
3. Fastighetsförteckning, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
4. Kategorier och andelstal, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
5. Omfattningsbeskrivning, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
6. Samrådsredogörelse 2, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen
7. Mer om gatukostnader, bilaga 6 till gatukostnadsutredningen

Lena Hall
Biträdande enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén
Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka