

Kommunstyrelsen

Gatukostnadsutredning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka Kommun

Beslut om granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredning för Gustavsvik för granskning.

Sammanfattning

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 Mjölkudden-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 framgår 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.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd	Belopp (kr) Granskning
Gator och belysning	200 150 000	224 072 000
Park	10 656 000	10 656 000
Ersättning för inlösen vägmark och släntintrång, 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
Summa, totalt	232 685 000	252 917 000
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 markinlösen	0	- 6 112 000
Avgår jämkning bussgata	- 16 795 000	- 16 795 000
Summa, att fördela, kostnadstak	202 180 000	210 291 000

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 (Kr)	Samråd Alt 1 (Kr)	Samråd 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