

2005-10-05

Dnr KFKS 2004/654 258

Kommunstyrelsen

Uttag av gatukostnadsersättningar för område detaljplan för Bo 1:502 m.fl. Dalkarlsvägen, Ripvägen m. fl. och fastigheter längs Kullstigen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap. 31§ att anta nedanstående principer 1-3 för kostnadsunderlag utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde och fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

1. Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget (PBL 6 kap. 31§ 1 st) ska ingå kostnader för anläggningar, som fordras för att istandsätta området för sin nya funktion som område för enbart permanentbebyggelse och med anläggningar som är godtagbara för kommunal gatuhållning, gator, gångvägar och lekplats mm enligt nedan. I kostnaderna ingår förutom anläggningskostnaderna kostnader för projektering, tekniska undersökningar. Dessutom tillkommer kommunens administrativa kostnader och kostnader för marklösen, intrångsersättning och fastighetsbildning i samband med kommunens förvärv av mark för allmänna anläggningar.

1.1 Anläggningar

Följande åtgärder och ombyggnader ingår:

- Bärighetshöjande åtgärder på samtliga vägar utom Kullstigen inom området. På delar av Dalkarlsvägen begränsas åtgärderna med hänsyn till förbättringar i samband med tidigare VA-utbyggnad.
- Rävgrystigen förlängs ca 40 m.
- Gator utförs i huvudsak med en bredd av 3,5 m (asfaltbelagd bredd). Gatorna förses med mötesplatser/mötessträckor där bredden ökas till 4,5 m. Partier av Rävgrystigen, Norrstigen och Ripvägen ges en bredd av 4,5 m av framkomlighetsskäl. Detta gäller också anslutningarna till Dalkarlsvägen från Ringduvevägen, Vråkvägen och Viltstigen. Dalkarlsvägen får en körbanebredd av 4,5 m samt en kantstensförhöjd gångbana om 1,5 m. Samtliga vägar förses med stödremсор om 0,25 m vid vägbanekanterna.
- För att förbättra ytavvattning och minska mycket branta lutningar av framkomlighets- och siktskäl görs höjjusteringar på delsträckor av Rävgrystigen, Ripvägen, Vråkvägen, Viltstigen och Ringduvevägen.

Exploateringsenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15
Nacka

Telefon
Växel 08 718 8000
Direkt 08 718 9318
Mobil 070 431 9318
Fax 08-718 9515

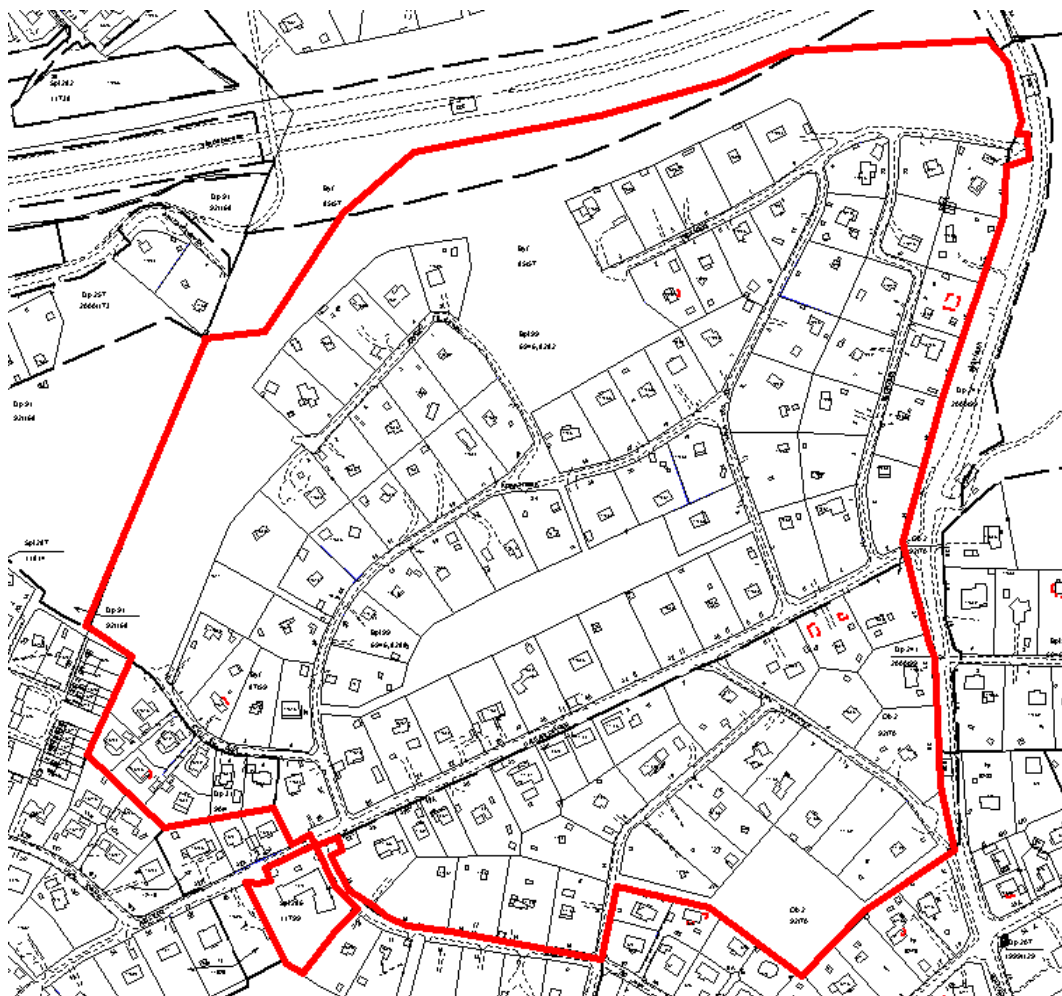
E-post
ingrid.johansson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

- Samtliga vägar asfaltbeläggs, förses med vändplaner och ny belysning.
- Ny lekplats anläggs med gunga, sandlek, liten rutschbana och sittmöbler, anlagda gräsytor och begränsad plantering.
- Gångvägar och gångstigar anläggs inom området enligt detaljplanen. Gångvägarna utförs grusbelagda med en bredd av 2,0 m. Gångstigar utförs grusbelagda med en bredd av 1,0 m. I två branta avsnitt anläggs trätrappor.
- Parkmark – naturmark städas, röjs och gallras

1.2 *Underlag för fakturering av ersättning för kommunens kostnader*
De faktiska (verkliga) kostnaderna ska ligga till grund för uttag av ersättning från fastighetsägarna enligt den möjlighet som ges i Plan och bygglagen (PBL 6 kap. 34§) och som varit praxis i Nacka kommun.

2 Fördelningsområde

Kostnadsfördelningen ska ske genom s.k. områdesvis fördelning (PBL 6 kap. 31§ 1 st). Fördelningsområdet sammanfaller i stort sett med området för detaljplaneförslaget men omfattar även fastigheter med utfart mot Kullstigen och en kommunal barnstuga, Bo 12:7, väster om detaljplaneområdet. Området avgränsas i norr av en bullervall som är under utbyggnad. Fördelningsområdet är markerat med den kraftiga begränsningslinjen på kartan nedan.



3 Fördelningsprinciper

För att uppfylla plan- och bygglagens krav på att kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund (PBL 6 kap 31 § 2 st) tillämpas kostnadsdifferentiering mellan olika befintliga fastighetstyper och tillkommande fastigheter med hänsyn till den varierande nytta/värde de olika fastigheterna har och får av de nya anläggningarna. Nedanstående principer för fördelning av kostnader gäller för fördelningsområdet:

- 20 % av de totala gatukostnaderna exklusive parkkostnader fördelas efter tomtarea förutom för de fastigheter som ligger utanför nu aktuell detaljplan
 - för de (två) fastigheter som har utfart mot Boovägen görs en jämkning av tomtytan med 50%
- Parkkostnader fördelas efter antal byggrätter förutom för barnstuga
- Resterande 80 % av gatukostnaderna exklusive parkkostnaderna fördelas på byggrätt efter andelstal enligt nedan
- Vid fördelning av gatukostnaderna på byggrätt tillämpas följande generella andelstal:
 - Tomt med helårsbostad som har bygglov för sådan 0,6
 - Tomt med fritidsbostad 0,8
 - Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde 1,0
 - Tomt som enligt detaljplan är möjlig att stycka från befintlig fastighet 2,0

Som tidpunkt för avstämning mot bygglovarkivet används 2003-12-01 som är den tidpunkt då kommunstyrelsen tillstyrkte omstart av detaljplanarbetet med normalt planförfarande.

- De 8 fastigheter som har sin utfart mot Kullstigen och ligger utanför den detaljplan som nu är föremål för samråd tilldelas 30% av andelstal för fastigheter med helårsbostäder
- Bo 1:316 som deltagit i kostnader för utbyggnaden av Kullstigen tilldelas 50% av andelstal för helårsbostad
- Barnstugan inom fastigheten Bo 12:7 utanför nu aktuell detaljplan tilldelas andelstal motsvarande fyra tomter med helårsbostäder
- Fastigheter med utfart mot Boovägen tilldelas 30% av motsvarande andelstal för likvärdiga fastighetstyper
- De fastigheter som har sin utfart mot Norrstigen söder om Dalkarlsvägen ges en reducering med 8400 kronor med hänsyn till att de även framöver kommer att ha utfart mot enskild väg.
- Som underlag för antalet tomter gäller detaljplanens bestämmelser.
- För de fastigheter som tvingas att bygga skaftvägar över eller gemensamt med annan fastighet för att kunna stycka av tomt enligt detaljplan görs en jämkning/minskning av kostnaden motsvarande 1000 kr per meter längd skaftväg
- Vid avstyckning från obebyggd fastighet eller fastighet med byggnad utan taxerat värde år 2003 ges stamfastigheten det lägre andelstalet. Vid avstyckning av fastighet med taxerat byggnadsvärde år 2003 ges den redan bebyggda fastigheten det lägre andelstalet. Om det finns flera byggnader på fastigheten räknas den som har huvudbyggnad som redan bebyggd.

- I det fall en, enligt detaljplanen, avstyckningsbar fastighet inte är bildad vid faktureringsstillfället debiteras de fastigheter, som bidrar till att fastigheten kan styckas av, för den avstyckningsbara fastigheten efter bidragande tomtyta.

Bakgrund

Gatukostnadsutredning med förslag till uttag av och fördelning av kostnader var föremål för samråd med berörda fastighetsägare under tiden den 2 november till och med den 30 november 2004. Gatukostnadsutredningen var utställd för synpunkter under tiden den 15 april till och med den 9 maj 2005. Detaljplanen för Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl. har varit föremål för såväl samråd som utställning parallellt med gatukostnadsutredningen.

Gatukostnadsutredning

Gatukostnadsutredningen omfattar förslag till kostnadsunderlag (vägar, gångvägar, lekplats mm), förslag till fördelningsområde, förslag till fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättningar och preliminärt beräknad gatukostnadsersättning för enskilda fastighetsägare. Översiktlig omfattningsbeskrivning av allmänna anläggningar och information om uppskattad totalkostnad har ingått i gatukostnadsutredningen.

Information om betalningsvillkor har också medföljt till utredningen.

Gatukostnadsutredningen har föregåtts av en förstudie gjord av en konsult WSP med syfte att på ett översiktligt plan utgöra en problem- och åtgärdsbeskrivning sammanfattad i en rapport som även inkluderar översiktliga geotekniska undersökningar.

Beräknade kostnader:

Utbyggnad gator, gångbanor och gångstigar	12 400 tkr
Lekplats	450 tkr
Naturpark	250 tkr
Marklösen och fastighetsregleringar	100 tkr
<u>Administration</u>	<u>400 tkr</u>
Summa	13 600 tkr

De ovan föreslagna principerna innebär följande beräknade och preliminära kostnader för en tomt med en yta på 1200 m²:

Tomt med helårsbostad	71 tkr
Tomt med fritidsbostad	87 tkr
Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	103 tkr
Ny avstyckning	184 tkr

Beräknade kostnader för enskilda fastighetsägare framgår av bilaga 1.

Samråd

Synpunkterna under samrådet framgår av samrådsredogörelsen, som ingår i utställningshandlingen, bilaga 4.

Utställning

Under utställningstiden har sex skrivelser med synpunkter från fastighetsägare inkommit. Exploateringsenheten föreslår endast en mindre justering av kostnader för en enskild tomt gällande skaftväg. En sammanfattning av skrivelserna och bemötandet av dessa framgår av utlåtande, bilagorna 2 och 3. Utställda handlingar framgår av bilaga 4.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

Bilagor:

Bilaga 1	Beräknade gatukostnadsersättningar för enskilda fastigheter
Bilaga 2	Utlåtande avseende inkomna skrivelser
Bilaga 3	Inkomna skrivelser
Bilaga 4	Utställningshandlingar