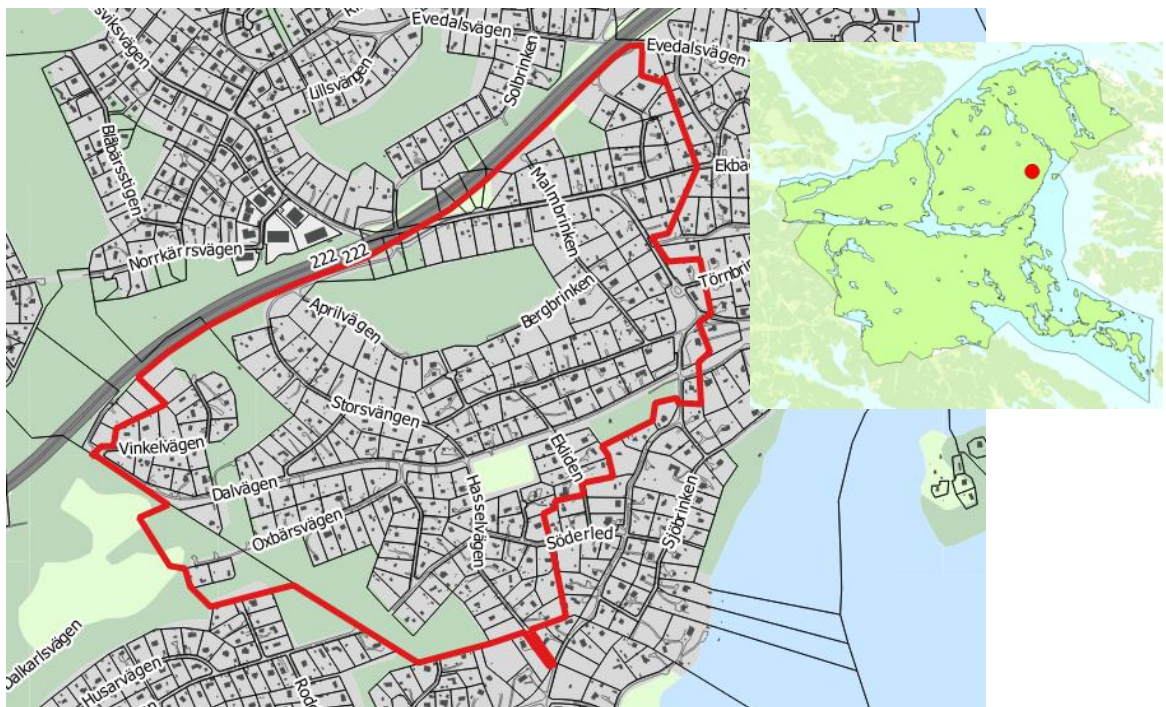


GATUKOSTNADSUTREDNING

Dalvägen – Gustavsviksvägen, sydöstra Boo, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i maj 2015.



Kartan visar områdets avgränsning och läge i Nacka

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND.....	4
Gatukostnadsprocessen.....	5
Samråd.....	5
Granskning.....	5
Antagande	6
Gatukostnadspolicy	6
GATUKOSTNADSUTREDNING	7
Kostnadsunderlag	7
Fördelningsområde	8
Fördelningsgrund	8
Motiv för fördelning, klassificering och beräkningstal.....	8
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning.....	9
Betaling av gatukostnadsersättning.....	10
BILAGOR.....	11

SAMMANFATTNING

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen samt alla förnyelseområden inom programmet för Sydöstra Boo. Syftet med detaljplanen är att anvisa en plats för en ny förskola, förbättra förutsättningar för kollektivtrafik med en bussgata och omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen - Gustavsviksvägen.

Trafikverkets fastigheter som ingår i detaljplanen men inte får utökad byggrätt eller på annat sätt någon nytta av detaljplanen bär inga gatukostnader.

Fördelningsgrund

Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering och byggrätt för respektive fastighet. Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder. Förskoletomten bär högre andel park då den anses ha större nytta av parken i förhållande till en villafastighet.

Uppskattad gatukostnadsersättning för Dalvägen – Gustavsviksvägen	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	1	180270
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	236666
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	293062
Ny avstyckning	2,0	1	575043
Förskoletomt (2000 kvm byggrätt)	2,0	8	6354896

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion som exempelvis, lokalgator, gång- och cykelvägar, bussgata, lekparkar samt kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning, marklösen och administration. Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen har beräknats till ca 162 miljoner kr varav ca 45 miljoner kronor regleras i exploateringsavtal med en större fastighetsägare (GFF: Gustavsviks fastighetsägareförening) inom

detaljplaneområde. Kostnader om 16,5 för överstandarderna av bussgatan samt Östra lekparken som är till nytta för fler områden bärs av kommunen genom skattefinansiering. Kvarvarande kostnader om ca 100 miljoner kr fördelas enligt fördelningsgrunder för denna gatukostnadsutredning.

Betalningsvillkor

Betalningsskyldighet inträder när anläggningar är färdigställda och kan tas i drift, vilket kan ske tidigast i under 2018. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

Kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund kan komma att revideras i det kommande granskningsförslaget.

BAKGRUND

Program för Sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19 och ligger till grund för detaljplanen för Dalvägen- Gustavsviksvägen vars start-pm antogs av kommunstyrelsen den 28 maj 2012 § 137. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för permanentbostadsbebyggelse, bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, anvisa en plats för förskola och förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik till och från området.

Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor samt viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Detta kräver i sin tur att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gång- och cykelvägar mm samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut.

Kommunen kommer att bli huvudman för alla allmänna platser d.v.s. gator, gång- och cykelvägar, parkering, lekparken och naturområden. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde bär de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt fördelningsområde. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras av kommunen via skattemedel.

Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900), 6 kap §24,33.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheter efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt §24 besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samråd

Den upprättade gatukostnadsutredningen med kostnadsunderlag och förslag till fördelningsområde och fördelningsgrund presenteras för berörda fastighetsägare. Under samrådstiden mellan den 10 juni och 31 augusti finns gatukostnadsutredningen tillgänglig i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare har under samrådstiden möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Efter samrådet sammanställs och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter kommer gatukostnadsutredningen att bearbetas bl a med hänsyn till inkomna synpunkter och därmed kan kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund komma att revideras.

Granskning

Den bearbetade och eventuellt reviderade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om granskning. Handlingarna finns tillgängliga i kommunens granskningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen.

De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunstyrelsen för antagande.

Den kostnadsnivå som angetts för gatukostnader *vid granskning* ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att kommunen slår fast grunden för fördelningen, det vill säga andelstalen för olika typer av fastigheter.

Kommunstyrelsens beslut kan enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 13 kap 1§, överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till länsrätten. Överklagandet ska ha inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla.

Gatukostnadspolicy

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut 25 mars 2013, § 75). Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Policyn innehåller bland annat följande principer

- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningslip, bussgata etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden (index), gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår kostnader 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. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattnings, samt lekparker, bussgata, gång- och cykelvägar mm, ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, markinlösen mm samt administration. Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen för Dalvägen – Gustavsviksvägen har beräknats till ca 162 miljoner kr varav ca 45 miljoner kronor regleras i exploateringsavtal med en större fastighetsägare (GFF: Gustavsviks fastighetsägareförening) inom detaljplaneområde. Kostnader om 16,5 för överstandard av bussgatan samt Östra lekparken som är till nytta för fler områden bärs av kommunen genom skattefinansiering. Kvarvarande kostnader om ca 100 miljoner kr fördelas enligt fördelningsgrunder för denna gatukostnadsutredning.

Kostnadsunderlaget är översiktligt, eftersom detaljprojektering av anläggningar ännu inte utförts. Kostnadsbedömningen av anläggningarna är utförd av konsultföretaget WSP, utifrån bl.a. en översiktlig geoteknisk undersökning och en förstudie av gatorna i området. Kostnader för markinlösen av gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Trafikverkets fastigheter som ingår i detaljplanen men som inte anses få någon nytta av detaljplanen bär inga gatukostnader. Detta gäller följande fastigheter:

Backeböl 1:41
Backeböl 1:42
Backeböl 1:43
Backeböl 1:44
Backeböl 1:45
Backeböl 1:53
Backeböl 1:54
Backeböl 1:55
Backeböl 1:56

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar samma område som förslag till detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen. De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.

Fördelningsgrund

En total kostnad om ca 162 miljoner kr ska enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), 6 kap §24 - 33. fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fördelningen föreslås ske enligt två grunder:

- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter.
- Kostnaderna för gatukostnader fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering samt byggrätt.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

Uppskattad gatukostnadsersättning för Dalvägen – Gustavsviksvägen	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	1	180270
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	236666
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	293062
Ny avstyckning	2,0	1	575043
Förskoletomt baserad på 2000 kvm byggrätt	2,0	8	6 354896

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori, vilken byggrätt respektive fastighet medges samt vilken sammanlagd gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet.

Motiv för fördelning, klassificering och beräkningstal

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka kommun så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL (2010:900) samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig. Denna praxis utgör också den grundprincip som ingår i gatukostnadspolicyn:

	Andelstal
Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanentus med högst två bostadsenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0

Ny tomt, tillkommande avstyckning	2,0
-----------------------------------	-----

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och granskning.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen, godkändes av kommunstyrelsen den 28 maj 2012.

Fastigheterna som omfattas av förslag till detaljplanen för Dalvägen – Gustavsvik, regleras av gällande områdesbestämmelser (OB 17) som vann laga kraft 2002-05-15 samt kompletterande OB 21 som vann laga kraft 2006-06-06 samt byggnadsplan som vann laga kraft 1946-08-03.

Områdesbestämmelserna syftade till att förhindra permanentbebyggelse och begränsa de befintliga fritidshusens storlek.

Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett klassificering i tidigare områdesbestämmelser. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa.

Enligt gatukostnadspolicyn ska varje ny avstyckning bära en kostnad som är dubbelt så stor som den obebyggda befintliga fastigheten. Motivet att befintliga fastigheter, som förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt vägnät, inte ska belastas lika mycket som nybildade fastigheter. Ett annat motiv är att åtgärderna som gatukostnaderna avser, är en förutsättning för tillkommande fastigheter vilket gör nytta för dessa fastigheter avsevärt högre.

Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

I de fall en fastighet har tilldelats andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före debiteringen av gatukostnadsersättningen ska det sammanlagda andelstalet fördelas på befintlig fastighet (stamfastighet) och tillkommande tomt (stycknings-, respektive klyvningslotter). Följande riktlinjer föreslås:

Avstyckning

Vid avstyckning från bebyggd fastighet ska den del som innehåller huvudbyggnaden ges andelstalet för befintlig fastighet, oavsett om det är stamfastigheten eller styckningslotten.

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsdel kommer att tilldelas respektive nybildad fastighet.

Fastighetsreglering

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalet. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan, och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättning ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

Betalning av gatukostnadsersättning

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s.k. takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid granskning av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av kommunen genom skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i början av 2018. Faktura skickas av kommunen.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid mark- och miljödomstolen. De regler om rättegångskostnader som gäller vid dessa mål kan innebära att en fastighetsägare som förlorar målet kan förordnas att betala rättegångskostnaderna. (PBL (2010:900) 15 kap §10)

BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nabiha Shahzad
Exploateringsingenjör