

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen antar med stöd av 6 kap. 24 § plan- och bygglagen nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik.

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Gustavsvik.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:
Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, naturstigar och lekplats med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för markinlösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnader har beräknats till 252 917 000 kronor. Del av kostnaderna, 42 626 000 kronor, avräknas från kostnadsunderlaget såsom jämkning för park- och landskapsåtgärder, kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet, ersättning för naturmark vid markinlösen samt jämkning bussgata. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 210 291 000 kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid fakturering efter att utbyggnaden av vägar och park genomförts. Summan 210 291 000 kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Gustavsvik.

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

3. Fördelningsgrund
Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Kategori	Andelstal
<i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i>	
Småhus, stort	0,6
Småhus, mellan	0,7
Småhus, obebyggd	1,0

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Fritidshus Bergholmen	0,2
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>	
Styckningslott, småhus	2,0
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0
<i>Övriga fastighetstyper</i>	
Förskola, per 100 kvm BTA	1,0
Verksamhet, per 1000 kvm fastighetsarea	1,0
Båtklubb, per båtplats	0,05

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 246 739 kronor.

Ärende

Samråd om gatukostnadsutredning för Gustavsvik pågick 14 november-19 december 2018 och granskning av densamma pågick 7 april–2 juni 2020. Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av detaljplaneområdet för Mjölkkudden-Gustavsviks gård. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende jämkning av park- och landskapsåtgärder i kostnadsunderlaget samt justering av andelstal för kategorierna Fritidshus Bergholmen. Efter granskning har ändring gjorts i detaljplanerna vilket inneburit att kategorin Café/Kursgård har tagits bort och en avstyckning har tillkommit i övrigt har inga förändringar skett.

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen, som har utarbetats i enlighet med av kommunen antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 252,9 miljoner kronor. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 210,3 miljoner kronor. Park- och landskapsåtgärder för 10,7 miljoner kronor, ersättning för naturmark vid inlösen 6,1 miljoner kronor samt, bussgata för 16,8 miljoner kronor föreslås jämkas. 9,1 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.

Beloppet 210,3 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Gustavsvik. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Fördelningsområdet innefattar området i enlighet med gatukostnadsutredningen för Gustavsvik. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår preliminärt till 246,7 tusen kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 10 februari 2021

1. Gatukostnadsutredning Gustavsvik, januari 2021
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. Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen
7. Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 6 till gatukostnadsutredningen

Yrkanden

Gunilla Grudevall Steen (L) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka. I yrkandet instämde Cathrin Bergensträhle (M), Hans Peters (C), Esa Örmä (SD) och Tomas Ottosson (V).

Mikael Carlsson (NL) yrkade avslag på förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka mot avslag och fann att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.

”Kommunens förnyelseplanering närmar sig sitt slut. Det grundläggande syftet är att dra in kommunalt vatten och avlopp i gamla sommarstugeområden, eftersom de blir alltmer permanentbebodda och tillgången till rent vatten är bristfällig. Därigenom kan man tillåta avstyckningar av stora tomter och medge större byggrätter. Att bli av med illa fungerande enskilda avlopp är en av de viktigaste åtgärderna för att våra sjöar och kustvatten ska ha god kvalitet. Förnyelseplaneringen innebär också att kommunen tar över vägarna från vägföreningarna.

De tre sista områdena (Solbrinken-Grundet, Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård) omfattar tillsammans 700 fastigheter. Genom detaljplaneläggning tillkommer 280 villor och radhus samt 200 lägenheter i flerfamiljshus. De totala kostnaderna för att rusta upp vägarna och göra i ordning allmänna platser beräknas till 420 miljoner kronor. Vi har lyssnat på de boendes synpunkter och bantat de åtgärder som behöver vidtas och vi föreslår att kommunen tar vissa av kostnaderna. Eftersom kommunen tar över vägarna från vägföreningarna så måste de rustas upp till rimlig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

standard, ibland med trottoar och för att klara ökad belastning och bli mer trafiksäkra.

Kostnaderna fördelas på tre parter:

- Kommunen betalar 45 miljoner kronor för det som kan betraktas som allmänna intressen (högre standard på bussgator, lösa in naturmark och ordna parker, skapa motionslingor, göra strandpromenad, badplats mm).
- VA-kollektivet tar 15 miljoner kronor tack vare den samordningsvinst som görs när VA-ledningar läggs ned i vägarna samtidigt som vägarna byggs om.
- Resten av kostnaderna, 360 miljoner kronor, fördelas på fastighetsägarna eftersom de får nya värden i form av bygggrätter och möjlighet att stycka av vissa tomter och några områden som kan bebyggas med radhus och flerfamiljshus. De nya radhus- och flerbostadshusområdena står tillsammans för 207 miljoner kronor.

Gatukostnaderna i områdena varierar dels med kostnaderna i respektive område och dels med vilken nytta respektive fastighet har av de åtgärder som görs. En obebyggd tomt får exempelvis betala mer än en tomt som redan har en stor villa. Gatukostnaderna blir lägre än vad som tidigare aviserats. Vi vill också påminna om att vi har generösa regler för anstånd och avbetalning.”

I protokollsanteckningen instämde Hans Peters för Centerpartiet, Gunilla Grudevall Steen för Liberalerna, Karin Teljstedt för Kristdemokraterna och Cathrin Bergenstråhle för Moderaterna.

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Socialdemokraterna har sedan 2014 krävt en konsekvensutredning för övergång till gemensam finansiering av vägarna, samt att de boende i de områden som idag har enskilt huvudmannaskap för vägarna ska ha möjlighet att erbjudas kommunal borgen för lån till vägvagifterna, för att pragmatiskt komma närmare ett system enligt likviditetsprincipen.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Innan man säljer kan man inte tillgodogöra värdeökningen av sin fastighet och därför vill vi i Miljöpartiet genomföra en del förändringar i kommunens gatukostnadspolicy. Vi vill också genomföra en förändring i hur avgiften ska kunna fördelas bättre med tanke på bostäder som tillkommer eller skulle kunna tillkomma i efterhand.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”De avtal, detaljplaner och exploateringar som budgetmässigt baseras på uttagande av gatukostnader yrkar Nackalistan avslag på. Detta betalningssätt är ojämnt i förhållande till andra delar av Nacka där man inte har behövt betala denna summa för renovering av vägar eller för de fastighetsägare som har betalat en lägre procentsats än vad som nu krävs. Det innebär inte att vi motsätter oss all exploatering eller delar av planen men arbetet borde bedrivas med en betydligt högre grad av invånarinflytande.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande