

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 22

KFKS 2016/1095

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Mjölkudden-Galärvägen, 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 Mjölkudden-Galärvägen.

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Galärvägen.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:
Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (vägar med diken samt belysning, grönområden, gångvägar med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för markinlösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnaderna har beräknats till 80 625 000 kronor. Del av kostnaderna, 5 092 000 kronor, avräknas från kostnadsunderlaget såsom jämkning för park- och naturmark samt kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75 533 000 kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som takbelopp vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 75 533 000 kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Mjölkudden-Galärvägen.

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>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Detaljplan</i>	
Småhus, stort+VA	0,3
Småhus, stort+VA, ny – bildad innan start-PM	0,6
Småhus, stort+VA, ny – bildad efter start-PM	1,0

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

<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Områdesbestämmelser</i>	
Småhus, stort	0,6
Småhus, mellan	0,7
Småhus, obebyggd	1,0
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>	
Styckningslott för småhus	2,0
Exploateringsfastighet, per lägenhet	2,0
<i>Övriga fastigheter</i>	
Skolverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0
Boo gårds herrgård, ny byggrätt	0,65
Mjölkudden	3,0
Hundrastgård/vatten- och avloppstunnel	1,0

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 333 111 kronor.

Ärende

Samråd om gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen pågick den 20 november till den 20 december 2018 och granskning av densamma pågick den 20 oktober till den 17 november 2020. Gatukostnadsutredningen är gemensam för södra delen av detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård och detaljplan Galärvägen samt vägar inom detaljplan Boo gårds skola som ska tas över av kommunen. Efter samrådet reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och kategorisering i fördelningsgrunden främst inom området Galärvägen och Boo gårds skola. Efter granskningen har kategorin för skolverksamhet renodlats att avse endast skolverksamhet och andelstal baseras på detaljplanens byggrätt i kvadratmeter BTA.

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

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 80,6 miljoner kronor. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,5 miljoner kronor. Park- och landskapsåtgärder för 3,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 1,3 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.

Beloppet 75 533 000 kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Mjölkudden-Galärvägen. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 333 111 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 11 februari 2021

1. Gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen, antagandehandling (februari 2021).
2. Illustrationskarta, bilaga 1
3. Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet, bilaga 2
4. Omfattningsbeskrivning, bilaga 3
5. Samrådsredogörelse inklusive PM underlag till kostnadskalkyl, bilaga 4
6. Granskningsutlåtande, bilaga 5
7. Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 6

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.

Christina Ståldal (NL) deltog inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 februari 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

kommunen tar över vägarna från vägföreningarna så måste de rustas upp till rimlig 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 motionsslingor, 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 Bergensträhle 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 vävgaviftern, 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.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet.

”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