

Kommunstyrelsen

Princip för avtal om erläggande av gatukostnadsersättning inom sydöstra Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att avtal om erläggande av gatukostnadsersättning kan tecknas med fastighetsägare inom detaljplanerna i sydöstra Boo i enlighet med principerna i det avtalsutkast som bilagts denna tjänsteskrivelse.
2. Kommunstyrelsen beslutar att enhetschef får teckna avtal enligt beslutspunkt 1.

Sammanfattning

I förnyelseområden i sydöstra Boo sker förtätning av bebyggelsen främst genom exploatering av befintliga fastigheter. I och med detaljplanerna kommer vissa fastigheter att erhålla en väsentligt förändrad byggrätt jämfört med nuvarande bebyggelse. Detaljplanerna inom sydöstra Boo som avses är Solbrinken-Grundet, Mjölkudden-Gustavsviks gård och Dalvägen-Gustavsviksvägen. Fördelningsprincipen i gatukostnadsutredningarna grundas på den nya byggrätten. Gatukostnadsersättningen avser att belasta den kommande exploaterings bostäder som får nytta av de upprustade anläggningarna. Erläggande av gatukostnadsersättningen sker när anläggningarna har färdigställts. Betalningsskyldigheten för erläggande av gatukostnader kommer med stor sannolikhet inträda innan exploateringen färdigställts och innan fastighetsägarna sålt sina byggrätter.

Enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning erlägger befintliga fastigheter med avstyckningsmöjlighet gatukostnadsersättning för styckningslotten när avstyckningen genomförs, dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldighet har inträtt. Enligt riktlinjerna kan fastighetsägare även under vissa förutsättningar medges uppskov med betalning av gatukostnadsersättningen. Avtalsförslaget utgår från, förutom bestämmelserna om gatukostnader i plan- och bygglagen, kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning rörande avstyckningar och uppskov. Det föreslagna avtalet reglerar

att gatukostnadsersättning erläggs först när exploateringsprojektet genomförs på fastigheten, dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt. Den sammanlagda gatukostnadsersättningen som kan bli aktuell för uppskov enligt föreslaget avtal uppgår till cirka 154 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 42 procent av den totala gatukostnadsersättningen inom sydöstra Boo.

Ärendet

Bakgrund

I förnyelseområden i sydöstra Boo sker förtätning av bebyggelsen främst genom exploatering av befintliga fastigheter med äldre bostadsbebyggelse eller obebyggda fastigheter. Inom detaljplan Solbrinken-Grundet (Dp9434) finns, som exempel, åtta bostadsfastigheter som enskilt eller tillsammans ska utvecklas och förtätas. I och med detaljplanen kommer fastigheterna att erhålla en väsentligt förändrad byggrätt jämfört med nuvarande bebyggelse. Den nya byggrätten medger exploatering av flerbostadshus och/eller radhus och de befintliga byggnaderna kommer i vissa fall att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Detaljplanerna inom sydöstra Boo som avses är Solbrinken-Grundet, Mjölkudden-Gustavsviks gård och Dalvägen-Gustavsviksvägen. Inom detaljplanerna Galärvägen och Boo gårds skolan finns inga exploateringsfastigheter som kan bli aktuella för detta avtal.

Gatukostnadsutredningar som upprättats för Solbrinken-Grundet och övriga delar inom sydöstra Boo, fördelar kostnaderna bland annat enligt den byggrätt som den nya detaljplanen ger. Gatukostnadsersättningen för den nya byggrätten avser att belasta den kommande exploaterings ekonomi och de bostäder som får den större nyttan av de upprustade allmänna anläggningarna. Byggrätten kan förverkligas först när genomförandetiden för kvartersmarken startar, vilket är tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft i Solbrinken-Grundet. Samma genomförandetid gäller även detaljplanerna för Mjölkudden-Gustavsviks gård och Dalvägen-Gustavsviksvägen. En konsekvens av den fördröjda genomförandetiden är att exploateringen inte kan påbörjas och genomföras samtidigt som utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Betalningsskyldigheten för gatukostnadsersättning inträder när anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt. Det innebär att fakturering av gatukostnadsersättning kommer att ske innan fastighetsägarna har hunnit färdigställa exploateringsprojektet, kanske till och med innan fastighetsägarna har fått möjlighet att påbörja projektet.

Enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning erlägger befintliga fastigheter med avstyckningsmöjlighet gatukostnadsersättning för styckningslotten när avstyckningen genomförs, dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldighet har inträtt. På samma sätt avser det nu föreslagna avtalet att reglera att gatukostnadsersättning, som avser den nya exploateringen, erläggs när exploateringsprojektet genomförs på fastigheten,

dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt. Utgångspunkt för villkoren i avtalsförslaget är således, förutom bestämmelserna om gatukostnader i plan- och bygglagen (2010:900), kommunens riktlinjer om uttag av gatukostnadsersättning rörande avstyckningar och uppskov.

Förslag till avtal om erläggande av gatukostnadsersättning

Avtalsförslaget avser hantera tidpunkten för erläggandet av gatukostnadsersättning och den administration som följer en överenskommelse om senarelagd betalning vad gäller pantsättning och ränta.

Fastighetsägarna som tecknar föreslaget avtal ska erlägga en del av gatukostnadsersättningen såsom delbetalning. Delbetalningen avgörs utifrån förhållanden på respektive fastighet, men bedöms som lägst motsvara ett andelstal om 0,6 i gatukostnadsutredningens kategorisering. Resterande del av gatukostnadsersättningen, det så kallade uppskovsbeloppet, läggs upp som en skuld till kommunen. För uppskovsbeloppet tar kommunen ut pantbrev i fastigheten såsom säkerhet, och ränta löper på uppskovsbeloppet enligt 5 § räntelagen (1975:635) från fakturans förfallodag till dess betalning sker.

Uppskovsbeloppet förfaller till betalning om något av nedan sker för fastigheten:

- bygglov enligt den nya detaljplanen söks,
- ansökan om fastighetsreglering inkommer till lantmäterimyndigheten, eller
- fastigheten säljs eller på annat sätt byter ägare.

Dessa förändringar bedöms utgöra en start på exploateringsprojektet då fastighetsägaren också bedöms ha erhållit finansiering av projektets samtliga ingående kostnader.

Om betalning inte sker enligt överenskommelse i avtalet löper ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på obetalt belopp till dess betalning sker. I övrigt finns enligt avtalet möjlighet för fastighetsägaren att överlåta avtalet med kommunens medgivande.

Exploateringsenheten Nackas bedömning

Avtalsförslaget och dess villkor följer enligt exploateringsenheten Nackas bedömning gällande bestämmelser om gatukostnader i plan- och bygglagen samt kommunens riktlinjer om uttag av gatukostnadsersättning rörande avstyckningar och uppskov.

Exploateringsenheten Nacka bedömer att erläggande av gatukostnadsersättningen för exploateringsfastigheterna kommer att ge upphov till ansökningar om uppskov och avbetalningsplan eller annan anpassad hantering för betalningen. Detta avtalsförslag bedöms minimera den hanteringen och ge likvärdiga överenskommelser för exploateringsfastigheterna inom förnyelseområdet sydöstra Boo. Avtalsförslaget bedöms också ge de enskilda fastighetsägarna en trygghet att betalning ska erläggas först när exploateringsprojektet genomförs. Exploateringsenheten Nacka föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar om principerna för avtal om erläggande av gatukostnadsersättning enligt bilagt avtalsutkast för Solbrinken-Grundet.

Vidare föreslår exploateringsenheten Nacka att kommunstyrelsen ger enhetschef rätt att ingå föreslaget avtal med fastighetsägare inom sydöstra Boo. Enligt kommunstyrelsens nu gällande delegationsordning ges enhetschef rätt att enligt punkterna 10.2a), b) och c) ingå avtal om ersättning för gatukostnader, pröva ansökningar om avbetalningsplan eller jämkning avseende fastighetsägares skyldighet att erlagga gatukostnadsersättning och godkänna säkerhet för kommunens fordran på gatukostnadsersättning. Det beslut som nu föreslås överensstämmer redan väl med punkt 10.2a) och c) i nu gällande delegationsordning. Anledningen till att frågan om rätten att ingå föreslaget avtal tas upp för behandling i ärendet är de höga belopp som gatukostnadsersättningen uppgår till för exploateringsfastigheterna. Det medför att ärendet får ses som principiellt.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detta avtalsförslag beror på gatukostnadsutredningens fördelningsområde och de byggrätter som tillkommer inom detaljplanen.

I gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet föreslås ett kostnadstak om 75,1 miljoner kronor som fördelas inom området enligt kategorisering. Fastigheter med nya byggrätter för flerbostadshus, radhus och parhus står för cirka 37,6 miljoner kronor av den totala gatukostnadsersättningen. Om samtliga fastighetsägare till dessa exploateringsfastigheter tecknar föreslaget avtal blir konsekvensen att erläggande av detta belopp senareläggs upp till 10 år. Kommunen erhåller dock säkerhet för beloppet i form av pantbrev i fastigheterna samt att ränta löper på beloppet.

Inom gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Galärvägen (detaljplan Galärvägen och södradelen av detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård) finns endast en exploatering inom en fastighet som kan vara aktuellt för föreslaget avtal. Exploateringsfastigheten har en föreslagen gatukostnad om 20,6 miljoner kronor. Den totala gatukostnadsersättningen inom detta fördelningsområde föreslås vara 75,5 miljoner kronor.

Gatukostnadsutredningen för området Gustavsvik (detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård) omfattar ett flertal fastigheter med förtätningar med radhus och flerbostadshus som skulle vara aktuella att teckna föreslaget avtal. Den sammanlagda gatukostnaden för fastigheter med bostadsexploateringar uppgår till cirka 95,8 miljoner kronor. Den totala gatukostnadsersättningen inom Gustavsviks fördelningsområde är 210,3 miljoner kronor.

Den sammanlagda gatukostnadsersättningen som kan bli aktuell för uppskov enligt föreslaget avtal uppgår till cirka 154 miljoner kronor. Det motsvarar cirka 42% av den totala gatukostnadsersättningen i de tre gatukostnadsutredningarna inom sydöstra Boo.



Konsekvenser för barn

Förslaget till avtal bedöms inte ha några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag till avtal om erläggande av gatukostnadsersättning, Solbrinken-Grundet

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka