

Gatukostnadsutredning

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Marby 6:4

med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun

den 26 augusti 2016

reviderad 25 november 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2017-02-27, § 22

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av befintliga fritidsbostäder till permanentbostäder samt möjliggöra för etablering av ny bostadsbebyggelse, i form av friliggande hus, parhus, kedjehus och radhus samt för etablering av skola/förskola och vårdboende, hamnområde för småbåtar, friluftsområde, parkering samt park.

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun har antagit riktlinjer avseende huvudmannaskap för allmän plats vid detaljplanering, se bilaga 3. Gator, torg, parker och andra områden som ska vara tillgängliga för allmänheten ska planläggas som ”allmän plats” i detaljplan. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplan.

I Norrköpings kommun finns riktlinjer, antagna av kommunfullmäktige, om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av gatukostnadsersättningar från fastighetsägarna i omvandlingsområden med kommunalt huvudmannaskap för gator och annan allmän plats. Syftet, med uttag av gatukostnader från fastighetsägarna inom planområdet, är att uppnå en rättvis fördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare. Varje omvandlingsområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnaderna som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet.

Kostnadsunderlaget omfattar gator inklusive belysning och avvattning, gång- och cykelvägar och natur- och parkmark, projektering, bygg- och projektledning, marklösen samt kostnader för administration. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 69 319 922 kronor.

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun. Kostnader fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering av fastigheterna.

Rev.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Marby	Andelstal	Kronor
Befintlig fastighet	1,0	137 717
Tillkommande fastighet: friliggande villa parhus, kedjehus, radhus	2,0	275 434
Special vård/bostadstomt	10,0	1 377 171
Special skoltomt	18,0	2 478 909
Special småbåtshamn	0,35	48 201

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning.....	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Gatukostnadsprocessen	5
1.3 Riktlinjer om uttag av gatukostnader	6
2. Gatukostnadsutredning.....	7
2.1 Kostnadsunderlag	7
2.2 Fördelningsområde	10
2.3 Fördelningsgrund.....	11
2.4 Gatukostnadsersättning	14
2.5 Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning	14
3. Betalning av gatukostnadsersättning	15
3.1 Kostnadstak vid beslut om granskning.....	15
3.2 Debitering	16
3.3 Betalningsvillkor	16
3.4 Avbetalning	16
3.5 Anstånd.....	16
4. Åtgärder på gata	17
4.1 Allmänt.....	17
4.2 Förslag till åtgärder, gata.....	17
5. Bilagor.....	18
6. Medverkande	18
6.1 Tjänstemän	18

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Stadsplaneringsnämnden beslutade första gången om uppdrag att ta fram detaljplan för del av Marby 6:4 den 14 november 2000. Det detaljplaneförslaget antogs den 19 oktober 2009 av kommunfullmäktige men upphävdes senare.

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 8 maj 2012 ånyo om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av befintliga fritidsbostäder till permanentbostäder samt möjliggöra för etablering av ny bostadsbebyggelse, i form av friliggande hus, parhus, kedjehus och radhus. Planen syftar även till att möjliggöra för etablering av förskola, skola och/eller vårdboende, hamnområde för småbåtar, friluftsområde, parkering samt park.

Planen omfattar en areal på cirka 60 hektar (ha) och möjliggör en blandad bebyggelse av friliggande hus, kedjehus, radhus och parhus. Även område för skoländamål och vårdboende säkerställs i planen för att skola med tillhörande lekplats, eller vårdboende, skall kunna etableras vid behov.

Samråd av gatukostnadsutredningen, samt detaljplanen, hölls 10 april – 1 juni 2015. Allmänt samrådsmöte hölls för detaljplanen och gatukostnadsutredningen 12 maj 2015, klockan 17:00-20:00 i Långtorpsskolans matsal i Lindö efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

Efter genomgång av inkomna synpunkter gjordes förändringar i detaljplanen samt även omfattande förändringar med fördelningen av gatukostnader i gatukostnadsutredningen.

Rev.

Granskning av gatukostnadsutredningen, samt detaljplan, hölls 3 oktober – 7 november 2016. Efter genomgång av inkomna synpunkter har ändringar gjorts i antalet befintliga och tillkommande fastigheter.

Ett genomförande av detaljplanen kräver att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gång- och cykelvägar samt dagvattenledningar byggs ut.

Kommunen föreslås bli huvudman för alla allmänna platser i detaljplanen, det vill säga gator och naturområdet. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun har antagit riktlinjer avseende huvudmannaskap för allmän plats vid detaljplanering, se bilaga 3. Gator, torg, parker och andra områden som ska vara tillgängliga för allmänheten ska planläggas som "allmän plats" i detaljplan. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplan.

1.2 Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator, park och naturmark inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 6 kapitlet 24-38 §.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna 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 har utarbetats genom denna gatukostnadsutredning.

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

Samråd

Kommunen ska ge sakägare och boende som berörs av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse.

Samråd av gatukostnadsutredningen sker samtidigt som samråd om detaljplaneförslaget.

Granskning

Den bearbetade och eventuellt reviderade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset Rosen 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 i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunfullmäktige för antagande.

Antagande

Kommunfullmäktige fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområdet samt fördelning av kostnader mellan

berörda fastigheter. Gatukostnadsbeslutet innebär att man slår fast grunder för fördelningen, det vill säga andelstalen för olika typer av fastigheter.

Kommunfullmäktiges beslut om att anta gatukostnadsutredningen kan överklagas i den ordning som följer kommunallagen (1991:900) 10 kap. Tvister kring en gatukostnadsavgift kan enligt PBL (2010:900) 15 kap 10 § överklagas hos mark- och miljödomstolen.

1.3 Riktlinjer om uttag av gatukostnader

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun har antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader i omvandlingsområden med kommunalt huvudmannaskap för gator och övrig allmän platsmark (kommunfullmäktiges beslut 27 januari 2014 8 §), se bilaga 2. Varje omvandlingsområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplanläggning och som är till nytta för planområdet. Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt tydliga anståndsregler.

Rev.

Riktlinjerna blir tillämplbara i omvandlingsområden, vilket innebär att när kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra en gata eller andra allmänna anläggningar i ett omvandlingsområde, betalas kostnaderna av fastighetsägarna inom området, enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen, PBL (2010:900) kapitel 6. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Uttag av gatukostnader sker i alla exploateringsområden där allmän plats ska byggas ut eller byggas om. Vanligtvis sker uttag av gatukostnader genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Det är samma lagregler i plan- och bygglagen som gäller i båda fallen, dvs. både vid en gatukostnadsutredning och vid tecknade av exploateringsavtal.

Skattekollektivet bekostar inte nybyggnation och ombyggnation av allmän plats för exploateringsområdet, dvs. de områdesbundna anläggningarna. Endast de anläggningar på allmän plats som anses vara även för andra områden kan belasta skattekollektivet. Exempel på sådana anläggningar är genomfartsgator, större rondeller, parker och torg som är även för andra områden än bara för exploateringsområdet.

I Marbystrand ska huvudgatan och del av gång- och cykelvägarna som löper igenom planområdet finansieras via skattekollektivet.

Om kommunens skulle låta skattekollektivet bekosta all ombyggnation och nybyggnation av gatorna i Marbystrand tvingas kommunen, på grund av likställighetsprincipen i kommunallagen, att betala all nybyggnation och ombyggnation av allmän plats inom Norrköpings kommun.

Norrköpings kommun tillämpar så kallad områdesvis fördelning av gatukostnader enligt PBL 6 kapitlet 24 §. Det innebär att det är de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med

detaljplaneläggning, och som är till nytta för planområdet, som kan belastas fastigheterna inom området. Det vill säga kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning och naturmark).

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

Enligt riktlinjerna är den uppskattade totalkostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar som anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen som skall gälla som kostnadstak.

I samband med debiteringen av gatukostnadsersättningen ska takbeloppet indexjusteras med entreprenadindex E84. Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunfullmäktiges beslut om granskning av gatukostnadsutredningen fram till tidpunkten för tilldelningsbeslut för entreprenör. Det högsta beloppet som kommunen kan ta ut av fastighetsägarna är det takbelopp som sätts vid granskningen av gatukostnadsutredningen exklusive indexjustering som beskrivs ovan. Om anläggningskostnaderna blir lägre än de beräknade kostnaderna har kommunen enbart rätt att fakturera de faktiska kostnaderna.

Gatukostnaderna ska enligt PBL kapitel 6 24 § fördelas mellan fastighetsägarna i fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund.

Befintliga bebyggda fastigheter åsätts lägre andelstal än tillkommande fastigheter. Med nytillkommande fastigheter avses fastigheter som kan tillkomma genom avstyckning inom detaljplaneområdet. Då en befintlig fastighet kan styckas av ska den del som är bebyggd räknas som befintlig.

Om fastigheter planläggs för annat ändamål än friliggande småhus, till exempel gruppboende eller skola ska fördelningstalen justeras.

2. Gatukostnadsutredning

2.1 Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns, till följd av att gatorna i området byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på gator inom ett område med permanent villabebyggelse.

Förutom anläggningskostnader för gator, gång- och cykelbanor, inklusive grundläggningförstärkningar och dagvattenavledning, belysning, släntanpassningar, projektering och byggledning, natur- och parkmark ingår även kostnader för marklösen fastighetsbildning för allmän platsmark samt administration. Kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) har preliminärt beräknats till 85 860 425 kronor.

Kostnadsbedömningen av gatuaneläggningarna har utförts av konsultföretaget Ramböll utifrån en förprojektering av gator och gång- och cykelbanor. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Konsultföretaget NAI Svefa har beräknat kostnaderna för intrångsersättning för tomtmark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark (buskar, staket etcetera). Ersättningarna har beräknats utifrån ett marginalvärde för fastigheter som drabbas av ett mindre intrång till cirka 25 procent och 165 kronor per m². För de fastigheter som drabbas mer av intrånget har ett högre marginalvärde bedömts.

För släntintrång ges ersättning för de tomtanläggningar som finns inom området.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kapitel 33 §, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för gata som har karaktären ”huvudgata”.

Av den totala kostnaden på 85 860 425 kronor föreslås att 69 319 922 kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kronor	Kronor
Utbyggnad av huvudgata med gång- och cykelväg inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	9 651 941	
Utbyggnad av lokalgator inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning, bergschakt mm	54 667 962	
Utbyggnad av gång- och cykelvägar inklusive projektering, byggledning	1 343 213	
Belysning huvudgata	722 400	
Belysning lokalgator	4 822 149	
Belysning gc-vägar	185 760	
Dagvattendammar	5 547 000	
Avskärande diken och u-områden som behövs för byggnation av allmän plats	1 290 000	
Skadade ledningar och hus samt riskinventering	2 580 000	

Inlösen/intrång + ersättning	2 300 000	
Natur- och parkmark och lek	2 580 000	
Administration	170 000	
Summa kostnader		85 860 425
Huvudgata med gc-väg	- 9 651 941	
Belysning huvudgata	- 722 400	
50 % av gång- och cykelvägarna	- 526 281	
50 % belysning gång- och cykelvägarna	- 92 880	
Dagvattendammar	- 5 547 000	
Summa avgår		- 16 540 503
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		69 319 922

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläge augusti 2016. Kommunens debitering av gatukostnader är en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

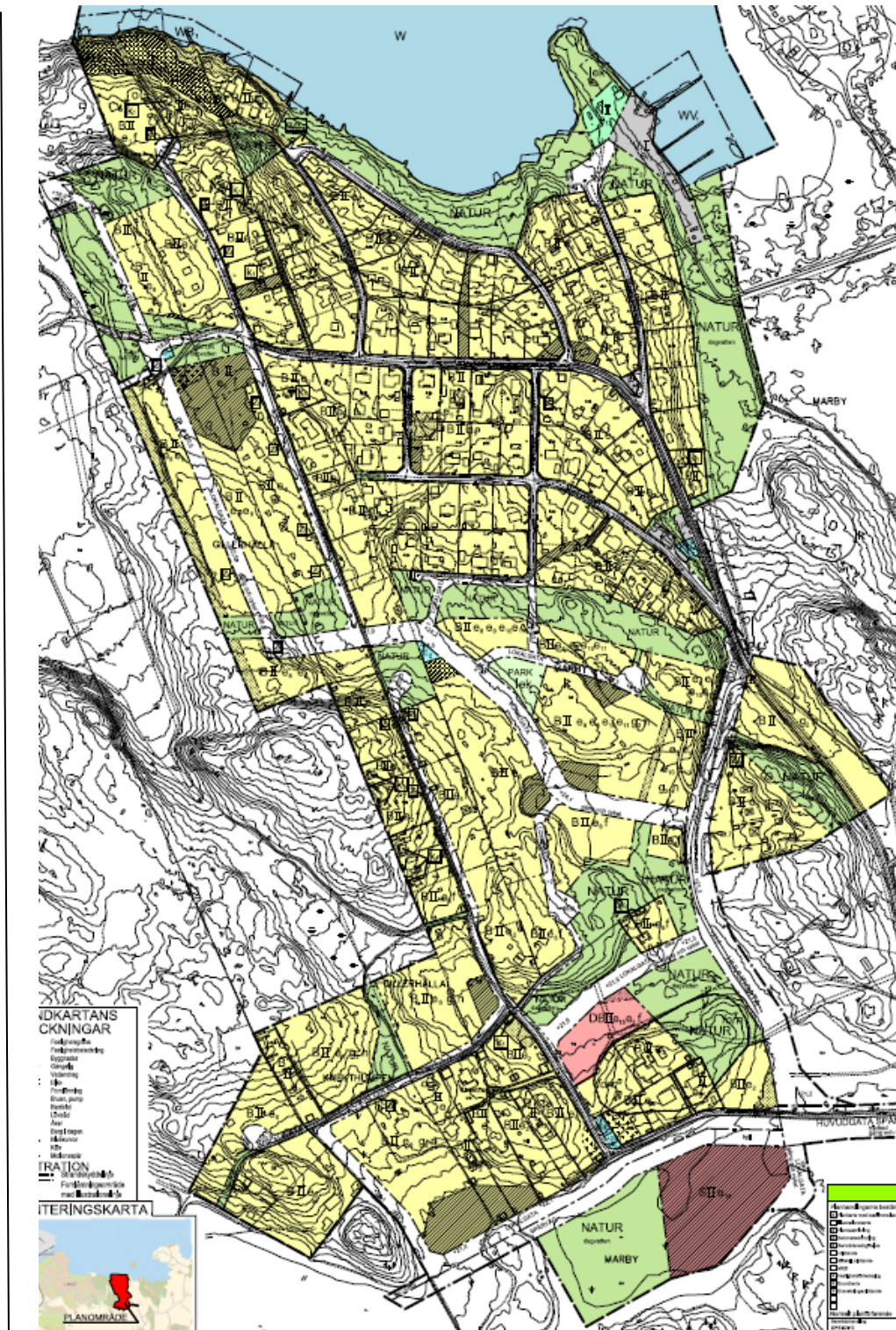
Den **totala kostnadsnivå** som anges vid **granskningen** av gatukostnadsutredningen ska justeras med entreprenadindex E84, vid tilldelningsbeslutet, och gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna har genomförts. Detta betyder alltså att om de kostnader som räknats fram till granskningsskedet är större än de faktiska kostnaderna kommer gatukostnadsbeloppen att sänkas. Exempel på entreprenadindex som kan tänkas användas är följande:

- Grupp 221 – betong-, plast- och stålrörsledningar m.m.
- Grupp 231 – överbyggnad m.m.
- Grupp 232 – trafikbelysnings- och trafiksignalsanläggningar
- Grupp 241 – asfaltsbeläggningar, vägar

2.2 Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar samma område som förslag till detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg. De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.

Rev.



Fördelningsområdet är samma som detaljplaneområdet för Marbystrand.

Fördelningsområdet innehåller totalt 132 befintliga fastigheter.

2.3 Fördelningsgrund

Kostnaden på cirka 62 121 000 kronor, enligt gatukostnadsunderlaget, ska enligt plan- och bygglagen (PBL (2010:900) 6 kapitlet 24 § fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fördelningen föreslås fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

Rev.

	Andelstal	Preliminärt antal fastigheter
Befintlig fastighet	1,0	123
Tillkommande fastighet: friliggande villa, parhus, kedjehus, radhus	2,0	176
Special vård/bostadstomt	10,0	1
Special skoltomt	18,0	1
Special småbåtshamn	0,35	1

Som underlag för antalet fastigheter gäller det maximala antalet byggrätter som detaljplanen tillåter.

Av bilaga 1 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificeras i avseende på fastighetskategori. Där framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

Fördelningsgrunden kan komma att revideras i mindre omfattning i kommande granskningsförslag till följd av inkomna synpunkter och/eller justeras på grund av förändringar i förslag till detaljplan.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Beslut om detaljplaneläggning togs av stadsplaneringsnämnden den 14 november 2000. Första förslaget till detaljplan antogs av kommunfullmäktige den 19 oktober 2009, men beslutet upphävdes senare. Nytt beslut om detaljplaneläggning togs av stadsplaneringsnämnden 8 maj 2012.

Kommunalt vatten- och avlopp har dragits ut till de befintliga fastigheterna i Marby. Politiskt beslut togs att börja bevilja bygglov efter

kommunfullmäktiges antagande av förra detaljplaneförslaget, även om detaljplanen inte hade vunnit laga kraft. 79 fastigheter är inom avstyckningsplanerna och det är främst inom avstyckningsplanerna som bygglov har beviljats sedan 2009. Dock har två bygglov beviljats för uppförande av bostadshus utanför avstyckningsplanerna, där ett hus fanns sedan tidigare och skulle ersättas med ett nytt hus. Bygglov beviljas inte längre utanför avstyckningsplanerna. I samrådsförslaget föreslogs ett lågt andelstal på 0,5 för fastigheterna då de fastigheterna inom avstyckningsplanerna ansågs ha mindre nytta av nya detaljplaneförslaget.

I granskningsförslaget är andelstalet på 0,5 borttaget och det finns nu ingen skillnad på andelstal för befintliga fastigheter inom eller utanför avstyckningsplanerna. Andelstalet för befintliga fastigheter är i antagandeförslaget densamma som i granskningsförslaget, nämligen 1,0.

Rev.

Fyra fastigheter tilldelas inga gatukostnader då fastigheterna är mindre än 750 m², anses olämpliga för bostadsändamål och därmed saknar byggrätt enligt förslaget till detaljplan.

Fastigheten Marby 1:36 har tilldelats en andelstal för befintlig fastighet, då byggrätt kan erhållas genom att fastighetsreglering sker från Marby 1:36 till Marby 1:20.

Tre exploateringsfastigheter, Marby 6:4, Marby 1:5 och Gillerhälla 1:2 och har klassificerats som enbart tillkommande fastigheter då de inte är bebyggda idag.

Två fastigheter, Risängen 3:5 och 3:11, har infart till fastigheterna från Dörestad och har därför ingen infart från gata inom planområdet och kan därför inte beläggas med några gatukostnader. Båda dessa fastigheter kan dock avstyckas och då styckningslotterna får utfart mot gata i planområdet beläggs styckningslotterna med gatukostnader.

Rev.

Sommardalsvägen var tidigare projekterad för en köryta om 3 meter jämfört med övriga lokalgators köryta på 5,5 meter. I samrådsförslaget fick fastigheterna längs med denna sträcka av Somnardalsvägen en reducering på gatukostnaderna med 30 %. Den reduceringen är borttagen i granskningsförslaget eftersom Somnardalsvägen nu har projekterats om till en bredare gata. I antagandehandlingen har en vändplan lagts till på Somnardalsvägen.

Enligt Norrköpings kommuns riktlinjer ska befintligt fastigheter som planläggs för permanent boende åsättas lägre andelstal än tillkomna fastigheter. Varje ny tillkommande fastighet ska bära en kostnad som är högre än för de befintliga fastigheterna. Motivet är att befintliga fastigheter förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt gatunät och därför 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 nyttan för dessa fastigheter avsevärt högre.

Motivet är att parhus, radhus och kedjehus normalt alstrar samma trafikmängd som en friliggande villa.

Då en befintlig fastighet kan bilda fler fastigheter, ska den del som är bebyggd räknas som befintlig.

Fastigheten för vård eller bostäder har flera användningar i planförslaget. Det kan antingen blir en vårdverksamhet på denna fastighet eller 2 villafastigheter. Vid bestämmande av ett andelstal för denna fastighet ser man till den användning som bedöms ha störst nytta av gator och allmän plats ligga och låter den användningen (vård i det här fallet) ligga till grund för bestämmandet av andelstal. Vård/bostadsfastigheten föreslås bli tilldelad andelstal 10. Tillåten byggnadsarea på mark är 800 m² jämfört med ca 100 för en friliggande villa, vilket ger ett andelstal på 8 för vårdtomten men andelstalet har höjts till 10 då det sker varutransporter och liknande till dessa verksamheter. Parkeringstalet är också högre på en vårdfastighet jämfört med en bostäder.

Skolfastigheten föreslås bli tilldelad andelstal 18. Tillåten byggnadsarea på mark är 1600 m² jämfört med ca 100 för en friliggande villa, vilket ger ett andelstal på 16 för skoltomten men andelstalet har höjts till 18 då det sker varutransporter och liknande till dessa verksamheter. Parkeringstalet är vanligtvis ännu högre för en skolverksamhet jämfört med en vårdverksamhet på grund av behov av föräldraparkering och större behov av personalparkering.

Småbåtshamnen har nytta av utbyggnaden av allmänna anläggningar och bör därför åläggas andelstal. Föreslagna andelstal på 0,35 har beräknats utifrån angivna byggrätten på 120 m² för området.

Fastigheter med möjlighet till avstyckning

Flera fastighetsägare med fastigheter som så pass stora att de kan styckas av har inkommit med begäran till kommunen att få avsäga sig rätten till avstyckning i detaljplanen. Det är detaljplanen som styr huruvida en fastighet kan styckas av eller inte. Till antagandet av detaljplanen och gatukostnadsutredningen kan ändringar komma att ske beträffande avstyckningsrätten för de fastigheter som kan styckas. Detta beroende på om berörda fastighetsägare under granskningen avsäger sig styckningsmöjligheten.

Antalet tillkommande fastigheter inom planområdet

Rev. | Enligt detaljplaneförslaget kan högst 98 fastigheter för friliggande villor, 30 fastigheter för parhus samt 50 fastigheter för radhus/kedjehus nybildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. Inom området planeras även en fastighet för en förskola/skola och en fastighet för vårdändamål eller bostäder i form av två stycken friliggande villor. I gatukostnadsutredningen har vård/bostadstomt klassificerats som enbart vårdtomt då det är den användningen av marken som har bedömts ha störst nytta av gator och

Rev. | allmän plats. Detta innebär att enligt gatukostnadsutredningen är det högst 98 fastigheter som kan nybildas för friliggande villor.

2.4 Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund. Det vill säga utfallet av antalet fastigheter och summan av respektive andelstal avseende kostnader för anläggning med mera inom detaljplaneområdet.

Rev.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Marby	Andelstal	Kronor
Befintlig fastighet	1,0	137 717
Tillkommande fastighet: friliggande villa parhus, kedjehus, radhus	2,0	275 434
Special vård/bostadstomt	10,0	1 377 171
Special skoltomt	18,0	2 478 909
Special småbåtshamn	0,35	48 201

Av bilaga 1 framgår vilken sammanlagd preliminär gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnadsbeslutet som fattas av kommunfullmäktige innebär ett antagande av fördelningen, alltså andelstalen för olika typer av fastigheter. Den inbördes fördelningen mellan fastigheterna inom fördelningsområdet kommer således att fastställas vid antagandet av gatukostnadsutredningen.

2.5 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 andelstalen. 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.

3. Betalning av gatukostnadsersättning

3.1 Kostnadstak vid beslut om granskning

Vid kommunfullmäktige beslut om riktlinjer för uttag av gatukostnader, den 27 januari 2014 8 §, infördes en s.k. takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid granskning av gatukostnader, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden fram till tilldelningsbeslut, ska gälla som kostnadstak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av allmänna anläggningar genomförts. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med entreprenadindex E84. Justering sker efter juni 2014, då kalkylen för gatuutbyggnaden togs fram, tills tilldelningsbeslut för utbyggnaden är fattat.

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

3.2 Debitering

Betalningsskyldigheten inträder när de allmänna anläggningarna, som betalningen avser, kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kapitlet 34 §). Debitering av gatukostnader bedöms ske tidigast 2017. Faktura skickas ut av kommunen.

Tvister kring en gatukostnadsavgift kan enligt PBL (2010:900) 15 kap 10 § överklagas hos 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.

3.3 Betalningsvillkor

Det är alltid den lagfarna ägaren/ägarna av fastigheten vid debiteringstillfället som är betalningsansvarig för gatukostnadsersättningar gentemot kommunen.

Om gatukostnaden är för betungande kan fastighetsägaren ansöka om avbetalning eller anstånd. Dessa alternativ kan inte kombineras.

3.4 Avbetalning

Vid varaktiga betalningssvårigheter hänvisar kommunen i första hand till lån hos kreditinstitut (banker med mera). I andra hand kan, efter särskild prövning av kommunen, fastighetsägare få betala ersättningsbeloppet enligt PBL:s regler genom avbetalningar på upp till 10 år om ersättningsbeloppet om godtagbar säkerhet ställs, till exempel pantbrev i fastigheten.

Ränta utgår med Riksbanken referensränta + 2 procentenheter. Det är rak amortering på ett kommunalt gatukostnadslån.

Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas enligt PBL 6 kapitlet 37 §.

3.5 Anstånd

Anstånd kan ges till permanentboende i fastighet i upp till 15 år för den del av gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp. Anståndet förutsätter att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om antagande av detaljplan fram till fakturering, samt att fullgod säkerhet ställs. Ränta betalas med Riksbanken referensränta + 2 procentenhet.

Rätten till anstånd upphävs då fastigheten styckas av eller genom att bygglov beviljas, det vill säga den nya större byggrätten nyttjas.

4. Åtgärder på gata

4.1 Allmänt

Inom planområdet ingår gatorna: Marbyvägen, Vintervägen, Vårvägen, Höstvägen, Lingonvägen, Silverhällsvägen, Genomfartsvägen, Sjövägen och Sommardalsvägen.

Gatorna kan mestadels läggas inom nu tillgänglig gatemark. I exploateringsområde anläggs nya gator. Föreslaget gatemarksområde innebär anpassningar. På några ställen krävs gatemarksinlösen för att bredda gatuområdet. I andra fall tas tomtmark i anspråk för släntanpassning, till exempel där nivåkillnad mellan gata och angränsande fastighet uppstår.

Området ska fungera för ett permanent boende vad avser framkomlighet, gators bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt standard i övrigt, utifrån områdets förutsättningar och behov.

4.2 Förslag till åtgärder, gata

Åtgärdsförslagen baseras på en förstudie och projektering som utförts av konsultföretaget Ramböll AB på uppdrag av Norrköpings kommun.

Lokalgatorna kommer generellt få en köryta på cirka 5,5 meter, se vidare planbeskrivningen avsnitt 4.5.

Vägarna är till stor del grusade och standarden och bredden på vägarna är av varierande karaktär beroende på planområdets topografiska förutsättningar samt fastighetsstruktur. Avvattningen sker via grunda öppna diken. Gatorna kommer att skiftas ur och ges ny överbyggnad, det vill säga förstärkningslager och bärlager, samt beläggas med asfalt.

Gatornas läge i profil kommer i huvudsak att behållas, justeringar i höjdläge är nödvändigt på ett antal sträckor för att åtgärda påtagliga krön och svackor. Befintliga infarter till enskilda fastigheter justeras där höjdskillnader uppstår.

Generellt behöver avvattningen förbättras. Gatorna föreslås att i huvudsak avvattnas via dagvattenledning. Diken föreslås längs med några gator.

Områden för släntanpassning reserveras i detaljplanen, och är markerade med "z" på detaljplanekartan. Den exakta omfattningen av släntanpassningar in på fastighet avgörs vid detaljprojektering. Avtal mellan berörd fastighetsägare och kommunen upprättas i varje enskilt fall för att reglera återställande av mark och kostnaden för eventuella anläggningar som häckar, staket, trappor med mera. Även infarter till fastigheter kan komma att justeras.

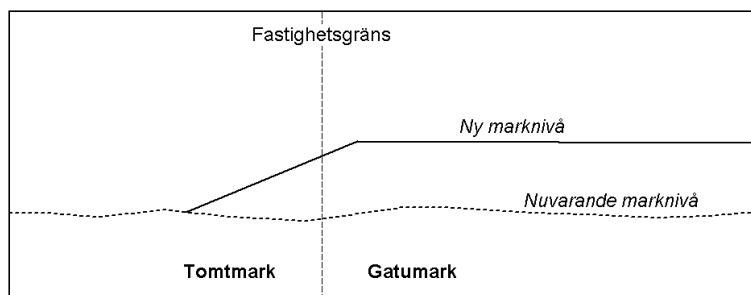


Illustration av sektion med slänt i form av utfyllnad inom enskild fastighet.

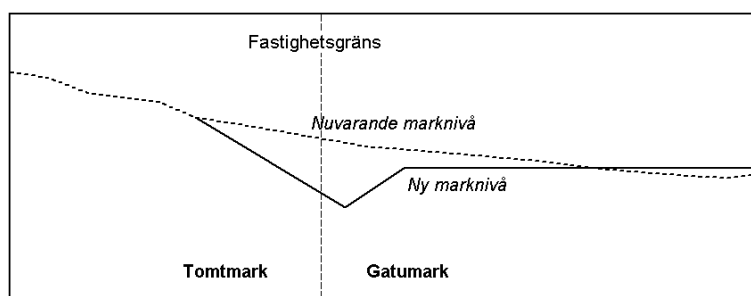


Illustration av sektion med slänt i form av schakt inom enskild fastighet.

5. Bilagor

Bilaga 1: Klassificering av varje fastighet inom fördelningsområdet och redovisning av gatukostnader per fastighet

Bilaga 2: Riktlinjer för uttag av gatukostnader i Norrköpings kommun

Bilaga 3: Riktlinjer för huvudmannaskap för allmän plats vid detaljplanering i Norrköpings kommun

6. Medverkande

6.1 Tjänstemän

Gatukostnadsutredningen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun samt konsult Martin Larsson från NAI Svefa.

Norrköping den 25 november 2016

Björn Lunnerdal
processansvarig exploatering

Malin Cuclair
mark- och exploaterings-
ingenjör