

GATUKOSTNADSUTREDNING

Detaljplan för Älgö, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i februari 2006, reviderad i april 2006, justerad i augusti 2006.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
BAKGRUND.....	3
Samråd.....	5
Revidering efter samråd	5
Utställning.....	6
Justering efter utställning.....	6
GATUKOSTNADSUTREDNING	7
Fördelningsområde	7
Kostnadsunderlag	7
Fördelningsgrund	11
BETALNINGSVILLKOR	15
BILAGOR.....	15

SAMMANFATTNING

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnad av allmänna anläggningar inom ett avgränsat område. Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna "efter skälig och rättvis grund".

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator, gångvägar och park, mm) samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration, mm. Preliminära kostnader för utbyggnad av gator, gångbana, park, marklösen och administration inom Älgö bedöms till drygt 145 miljoner kr, varav ca 120 miljoner kr kommer att debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i fördelningsområdet: fastigheter på Älgö samt Gåsö m fl öar.

Kostnaderna för gator fördelas via andelstal och via tomtarea, medan parkkostnaderna fördelas lika per bostad inom detaljplaneområde Älgö. Kostnaderna för vägutbyggnad mm, exklusive parkkostnaderna, fördelas med 20 % efter tomtarea, medan 80 % fördelas enligt andelstal. Alla bebyggda fastigheter inom detaljplaneområdet, utom Korsholmen, har åsatts andelstalet 0,7. Obebyggda tomter, tomter med byggnad utan taxerat värde och avstyckningar belastas med en andel om 1,0.

Fastigheter på Korsholmen, vilka saknar landförbindelse, har givits andelstal 0,5. Dessa fastigheter belastas inte med den kostnadsdel som fördelas via tomtarea.

Fastigheter på Trappstigen och Erstavägen som genom nyanläggning av väg får tillgång till körbar entrégata föreslås ensamma bära kostnaderna för respektive nyanläggning. Nyanläggningskostnaden täcks genom att berörda fastigheter belastas med större andelstal. Likaså föreslås kostnaden för vägbank till Ekholmen bäras av de fastigheter som främst betjänas av denna.

Preliminär gatukostnad för fastigheter på Älgö vid tomtarea 2 000 m²	Andelstal	Tkr/fastighet
Tomt med bostadshus	0,7	192
Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	1,0	253
Preliminär gatukostnad för fastigheter på Korsholmen	Andelstal	Tkr/fastighet
Bostadsfastighet med p-plats på Älgö och brygga nära Korsholmsvägen	0,5	114

Gåsöfastigheterna har åsatts andelstalet 0,12, vilket innebär att de huvudsakligen bidrar till kostnader för Älgövägen. De omfattas inte av kostnadsdelen som fördelas via tomtarea, de belastas inte av kostnader för parkanläggningar på Älgö och i deltar i mycket begränsad utsträckning till finansieringen av det lokala vägnätet

Preliminär gatukostnad för fastigheter inom Gåsö m fl öar	Andelstal	Tkr/fastighet
Bostadsfastighet med p-plats och brygga på Älgö	0,12	24

BAKGRUND

Samtidigt med denna gatukostnadsutredning har alternativ detaljplan för Älgö utarbetats i två alternativ:

- Kommunalt huvudmannaskap för hela Älgö.
- Kommunalt huvudmannaskap för Älgövägen och föreslagen förlängning via Bergabovägen fram till ny bussvändplats, samt Enskilt huvudmannaskap för övriga Älgö.

Denna gatukostnadsutredning avser alternativet med kommunalt huvudmannaskap för hela Älgö.

Syftet med en samlad detaljplan för hela Älgö är att möjliggöra permanentboende och att ansluta fastigheterna till kommunala vatten- och avloppsledningar. Detta medför i sin tur att befintliga vägar behöver byggas ut för bättre framkomlighet, bärighet och trafiksäkerhet.

Kommunen kommer att bli huvudman för dels VA-anläggningar, dels alla allmänna platser, d.v.s. gator, parkanläggningar och naturområden. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet.

Fastighetsägarnas skyldigheter att betala anläggningskostnaderna för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL. Kommunen ges där rätt att besluta att dessa anläggningskostnader, fortsättningsvis benämnda gatukostnader, i sin helhet ska betalas av fastighetsägarna, medan kostnaderna för underhåll och drift, till skillnad mot rådande förhållanden avseende lokalgator och naturområden inom planområdet, helt ska bäras av skattekollektivet.

Enligt PBL 6 kap 31 § ska gatukostnaderna fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt 31 § besluta om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, om de kostnader som ska fördelas, samt om grunderna för fördelningen. Detta beslutsunderlag utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

I PBL infördes en skyldighet för kommunen att innan beslut om gatukostnadsuttag fattas samråda med berörda fastighetsägare. Det i slutet av februari 2006 upprättade förslaget till gatukostnadsutredning med förslag till kostnadsfördelning har utgjort underlag för ett sådant samråd med fastighetsägarna inom Älgö och övriga berörda öar.

Nacka kommun har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom redan utbyggda förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en kommunal praxis för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter och som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit rättvis. Denna praxis kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassning till varje områdes särart bör alltid ske.

Kommunen har under senare år ändrat sin policy i avseende på hur nya tomtavstyckningar inom ett befintligt bebyggelseområde ska belastas med uppkommande gatukostnader. Enligt förslag till ändrad policy ska varje ny avstyckning bära en kostnad som är dubbelt så stor som den obebyggda befintliga fastigheten, efter att fram till för några år sedan ha legat på samma uttagsnivå.

Inom områden där detaljplan redan antagits innan förslaget till ny policy utarbetats var ju denna nya fördelningsgrund obekant för de fastighetsägare som begärt och fått nya byggrätter i den antagna detaljplanen. Inom sådana fördelningsområden tillämpas övergångsvis en andel om 1,5 gånger den obebyggda befintliga fastigheten för nya avstyckningar. Inom områden där detta villkor är känt redan när detaljplanen utarbetas, såsom är fallet för Älgö, tillämpas faktorn 2,0.

Enligt nu liggande förslag till detaljplan för Älgö föreslås emellertid inga nya avstyckningar i förhållande till de ursprungliga detaljplanerna för fritidsbebyggelse. De fastighetsdelningar som föreslås i detaljplanen avser enbart ett återställande av den fastighetsindelning som rådde innan några fastighetssammanslagningar gjordes. Sådana tillkommande tomter är att jämställa med övriga obebyggda fastigheter, eftersom de ursprungligen deltagit i kostnaderna för det befintliga vägnätet.

Samråd

Samråd med fastighetsägarna om denna gatukostnadsutredning har skett under tiden 27 februari-27 mars, 2006.

Skriftliga synpunkter inkom från cirka 40 % av de berörda fastigheterna på Älgö och från cirka 7 % av de berörda fastigheterna på Gåsö m fl öar, samt från fyra föreningar. De inkomna synpunkterna har sammanställts och kommenterats i en särskild samrådsredogörelse

Drygt 60 % av de inkomna skrivelserna innehåller åsikten att kommunen ska finansiera större andel av Älgövägen/del av Bergabovägen, eller hela kostnaden. Det är denna synpunkt som de flesta fastighetsägarna ställer sig bakom.

Drygt 50 % av dem som lämnat synpunkter anser att den gatustandard som föreslås är alltför hög och omfattande. Motiven är huvudsakligen ekonomiska, men även en uppfattning om att åtgärderna påverkar Älgös skärgårdskaraktär negativt samt ett mer allmänt motstånd mot Älgös utveckling. Man anser även att nyttan av åtgärderna inte motsvarar kostnaderna.

Revidering efter samråd

Gatukostnadsutredningen har efter genomfört samråd bearbetas och reviderats, främst med hänsyn till inkomna synpunkter.

Kommunens ekonomiska åtagande för Älgövägen/del av Bergabovägen har ökats med drygt 100 % från ca 9 600 tkr till ca 21 200 tkr, varmed den mest förekommande synpunkten har beaktats.

Synpunkter från de boende på Trappstigen medfört att kostnadsunderlaget och andelstalet har justerats. Kommunen föreslås lämna ett bidrag till Trappstigen om 430 tkr, motsvarande den kostnadsökning som uppstår om det dyraste förslaget, av de två alternativ till lokalgata som ställs ut, kommer till utförande.

Andelstalet för fastigheter på Korsholmen har också reducerats med anledning av de synpunkter som lämnats.

En utförlig redovisning av revideringen ingår i samrådsredogörelsen.

Utställning

Utställning av den reviderade gatukostnadsutredningen pågick under tiden 15 maj till 12 juni 2006. Utställning av de alternativa förslagen till detaljplan skedde parallellt.

Skriftliga synpunkter inkom från 43 % av de berörda fastigheterna på Älgö och från 11 % av de berörda fastigheterna på Gåsö m fl öar, samt från fem föreningar. Inkomna synpunkter under utställningen redovisas i särskild redogörelse.

Cirka 77 % de inkomna skrivelserna innehåller synpunkten att gatukostnaderna är för höga och 50 % av dem som lämnat synpunkter anser att den gatustandard som föreslås är alltför hög och att åtgärderna är alltför omfattande. Man anser även att nyttan av åtgärderna inte motsvarar kostnaderna.

I 38 % av skrivelserna finns synpunkten att fastigheterna på Gåsö m fl öar ska debiteras lika mycket som fastigheterna på Korsholmen.

33 % av skrivelserna innehåller åsikten att kommunen ska finansiera större andel av Älgövägen/del av Bergabovägen, eller hela kostnaden. 42 % av dem som lämnat synpunkter menar att Älgövägen redan har fullgod standard för funktionerna lokal- och uppsamlingsväg och därmed inte behöver förbättras för de funktionerna. Därför ska inte heller fastigheterna debiteras sådana kostnader.

Justering efter utställning

Efter utställningen har gatukostnadsutredningarna justerats till följd av korrigeringar av detaljplanen avseende antalet fastigheter.

Föreslagna åtgärder på fotbollsplanen har utgått från omfattningsbeskrivningen. Kostnaden för åtgärden kvarstår dock, på grund av att det är totalbeloppet som redovisas vid utställningen som utgör det s k takbeloppet. Bilagan om betalningsvillkor har förtydligats med avseende på de särskilda villkoren för permanentboende.

Detta justerade förslag läggs fram till kommunstyrelsen för beslut.

Kommunstyrelsens beslut om principer för uttag av gatukostnader kan enligt plan- och bygglagen (PBL) 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.

GATUKOSTNADSUTREDNING

Fördelningsområde

Vid fördelning av gatukostnader utanför stadskärnornas rutnätssystem används så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning. Vanligtvis utgörs fördelningsområdet av det område som den nya detaljplanen omfattar. Annan indelning kan komma i fråga om det lokala gatu- och parksystem, som försörjer planområdet, inte i sin helhet ingår i planområdet, eller att anläggningar inom planområdet betjänar fastigheter som ligger inom tidigare antagen detaljplan, gränsande till planområdet.

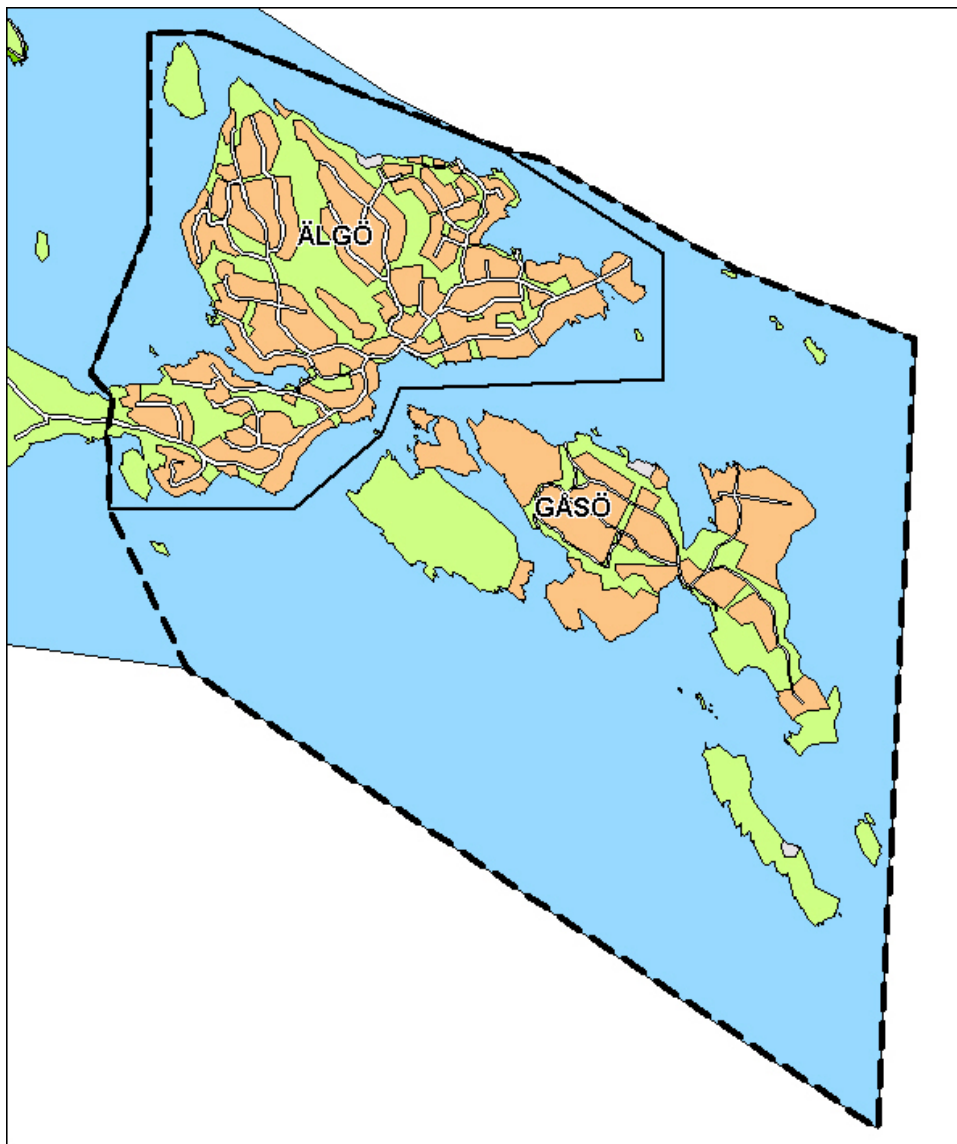
Älgö utgör i förhållande till de flesta andra förnyelseområden i kommunen ett klart avgränsat område. En komplikation vid kostnadsfördelningen består i att vägnätet inom Älgö, förutom Korsholmen som ingår i planområdet, även betjänar bebyggelse på Gåsö och andra närliggande öar utanför planområdet. Dessa externa fastigheter ska således ingå vid fördelningen när uppkommande gatukostnader ska fördelas på ett rättvist sätt.

Fastigheter på närliggande öar, som inte omfattas av detaljplanen, men som nyttjar bryggor, parkeringsplatser och vägar inom detaljplaneområdet deltar i skälig omfattning i de gatukostnader inom Älgö som är hänförliga till dessa fastigheter. Fördelningsområdets omfattning för Älgö, Korsholmen, Gåsö m fl öar framgår av streckad linje på översiktskartan på nästa sida.

Kostnadsunderlag

Vid beräkning av gatukostnaderna har gränsen för det område som kostnadsberäkningen omfattar satts vid planområdets gräns, heldragen linje på översiktskartan.

I kostnadsunderlaget ska ingå 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 de nya gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.



Planområde (heldragen linje) och fördelningsområde (streckad linje)

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattningsanläggningar, tomtinfarter, släntanpassningar, samt park, ingår kostnader för marklösen, förstudier, projektering samt administration.

Preliminära kostnader för utbyggnad av gator, gångbana, park, marklösen och administration inom Älgö bedöms till drygt 145 miljoner kr, varav ca 120 miljoner kr kommer att debiteras ägarna av de fastigheter som berörs av utbyggnaden.

Eftersom Älgö är en målpunkt för det rörliga friluftslivet, sommar som vinter, kan emellertid vissa anläggningar anses vara till nytta för ett större kollektiv än fastighetsägarna inom Älgö och närliggande öar.

Sådana anläggningar är baden vid Älgö Gård och Alfredsroviken samt Alfredsrobryggan samt Älgövägens uppdimensionering till funktion som bussgata/huvudgata.

Kostnaderna för Älgövägens funktion som bussgata, samt halva kostnaden för gångbanan, sammanlagt ca 21 miljoner kr, föreslås skattefinansierade, vilket är möjligt enligt Plan- och bygglagens 6 kap § 33. Kostnaden för breddökning, merschakt och förstärkt bärighet av körbanan för att tillgodose SL:s behov för busstrafik utöver vad som krävs för uppsamlingsgator i området, d v s breddning från 4,5 m till 6,5 m, extra breddökning vid busshållplatser, samt 50 % av kostnaden för gångbanan föreslås således belasta skattekollektivet.

På samma grund föreslås vissa parkanläggningar skattefinansierade med ca 295 tkr.

Ovanstående förslag till avsteg från tidigare gällande princip i Nacka kommun att varje förnyelseområde helt ska bära sina egna anläggningskostnader är en följd av kommunstyrelsens beslut 2005-12-12.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet enligt Nacka kommuns praxis del av den samordningsvinst som då uppstår. Inkl del av kostnaderna för förstudien beräknas denna samordningsvinst för gatukostnadskollektivet uppgå till 3 554 tkr.

Nedan beräknade preliminära kostnader avser prisläget dec 2005 och innefattar inte moms.

Kostnadspost	Tkr	Tkr
Älgövägen och del av Begabovägen, inkl gångbana	41 110	
Belysning	1 008	
Tillägg anpassad belysning	378	
Marklösen, tomtinfarter, släntanpassningar	2 020	
Summa:		44 516
Trappstigen	4 508	
Belysning	252	
Tillägg anpassad belysning	177	
Summa:		4 937
Erstasvängen	1 175	
Belysning	84	
Tillägg anpassad belysning	64	
Summa		1 323
Ekholsbron		313
Övriga gator	69 910	
Belysning	5 760	
Tillägg anpassad belysning	2 160	
Marklösen, tomtinfarter, släntanpassningar	6 150	
Summa:		83 980
Park, natur, bad, bryggor, lek- och bollplaner mm		7 316
Förstudier och administration		2 812
SUMMA KOSTNADER		145 197
Avgår kostnad för den del av Älgövägen som bärs av kommunen (jämkning enligt Plan- och bygglagens 6 kap §33)	-21 190	
Avgår samordningsvinst vid samtidig schakt och återfyllnad för VA-ledningar, hänförlig till VA-kollektivet	-3 336	
Avgår kostnader för förstudie och administration som är hänförliga till VA-kollektivet	-218	
Avgår kostnader för de bad och bryggor som bärs av kommunen (jämkning enligt Plan- och bygglagens 6 kap §33)	-295	
Avgår merkostnad för Trappstigen som bärs av kommunen (jämkning enligt Plan- och bygglagens 6 kap §33)	-430	
SUMMA AVDRAG		-25 469
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		119 729

Kalkylunderlaget för denna gatukostnadsutredning är översiktligt, eftersom detaljprojektering ännu inte utförts. Kostnadsbedömningen av flertalet gatu- och

parkanläggningar är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget Tyréns AB utifrån bl.a. en översiktlig geoteknisk undersökning och på denna baserad förstudie av gator i området som detta företag genomfört. Därutöver föreligger bl.a. särskilda förstudier och kostnadsberäkningar för Trappstigen och Erstasvängen.

Belysning redovisas i två kostnadsposter i gatukostnadsutredningen, kostnad för standardbelysning och tilläggskostnad för en anpassad belysning. Kostnaden för en standardarmatur uppgår totalt till ca 7 104 tkr, och tillägget för Stockholmslyktan är ca 2 780 tkr. I det fall kommunens standardarmatur till lägre kostnad väljs vid utbyggnaden kommer takbeloppet att reduceras med angiven tilläggs-kostnad för anpassad belysning.

Den angivna kommunala subventionen av kostnaden för Trappstigen, 430 tkr, avser endast den sträckning som redovisas i utställningen av detaljplanen som alternativ A. I det fall detaljplan med Trappstigens sträckning enligt alternativ B (ONFS 18 april 2006, § 59) antas, utgår inte någon subvention, då grund för sådan i så fall saknas.

Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s k takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning 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.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan dessutom komma att förändras.

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

Fördelningsgrund

Totalkostnaden på ca 120 miljoner kr enligt ovan ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 31 § 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. I denna gatukostnadsutredning tillämpas en fördelningsgrund med andelstal, som i huvudsak grundas på kommunens praxis under senare år.

Enligt kommunens praxis ska skilda tomtareor beaktas vid kostnadsfördelning om skillnaderna i tomtstorlekar är väsentliga, vilket är fallet inom Älgö. Stora tomter

kräver generellt längre gator, räknat per fastighet, varför denna grund för fördelning är kostnadsriktig. Inom Älgö är därtill nyttan av den nya detaljplanen större för en grupp stora tomter eftersom tillåten byggrätt i vissa fall är relaterad till tomtarean. Detta gör det ännu mera angeläget att uttaget av gatukostnaden görs beroende av tomtens storlek.

Fastigheterna på Korsholmen och Gåsö m fl öar påverkar inte gatulängderna inom Älgö, varför tomtarean föreslås inte utgöra någon parameter för dessa fastigheter vid fördelning av gatukostnaderna.

För **fastigheter belägna inom Älgö** föreslås följande principer för fördelning av gatukostnader:

- Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som detaljplanen tillåter.
- Parkkostnaderna fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder.
- 20 % av de totala gatukostnaderna, exklusive parkkostnader, fördelas i proportion till tomtarean.
- Resterande 80 % av gatukostnaderna, exklusive parkkostnader, fördelas efter andelstal.

Följande generella andelstal tillämpas:

Tomt med bostadshus	0,7
Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	1,0
Tomt som enligt detaljplan är möjlig att stycka från befintlig fastighet som bildats genom sammanläggning av två fastigheter med vardera egen byggrätt	1,0

- Vid avstyckning från obebyggd fastighet eller fastighet med byggnad utan taxerat värde enligt 2003 års allmänna fastighetstaxering ges stamfastigheten det lägre andelstalet. Vid avstyckning av fastighet med taxerat byggnadsvärde år 2003 ges den redan bebyggda fastigheten det lägre andelstalet. Om det finns flera byggnader på fastigheten räknas den som har huvudbyggnad som redan bebyggd.
- Några mindre bebyggelsegrupper i detaljplanen föreslås få helt nyanlagda entrégator, **Trappstigen och del av Erstasvängen**. Merkostnaden för denna nya funktion, som är nödvändig vid permanentbebyggelse, bör inte belasta övrig bebyggelse, utan enbart de fastigheter som har direkt nytta av dessa anläggningar. Merkostnaden, d v s skillnaden mellan kostnaderna för nyanläggning och den genomsnittliga upprustningskostnaden för befintliga

lokalgator, torde till stor del kompenseras av värdeökningen för de fastigheter som vid plangenomförandet får direktutbart mot lokalgata.

Fastigheterna vid Trappstigen och Erstasvängen, vilka endera saknar entréväg eller är försedda med entréväg med sådan lutning att fastigheterna under alla väderleksförhållanden inte kan nås med vanliga service- eller räddningsfordon, belastas således med väsentligt högre andelstal. Vid beräkning av andelstalen för dessa fastigheter bör avräkning först ske för genomsnittlig ombyggnadskostnad för lokalgator, eftersom de inte haft tillgång till sådana.

Även kostnaden för anläggning av vägbank till Ekholmen föreslås finansierad genom tillägg till andelstalen för de fastigheter som betjänas av denna anläggning.

För berörda fastigheter vid Trappstigen utökas andelstalet därmed med 0,8 d v s en bebyggd fastighet får där andelstalet 1,5. Motsvarande ökning av andelstalen för berörda fastigheter vid Erstasvängen och på Ekholmen är 0,2 respektive 0,3.

Fastigheter belägna på **Korsholmen**, vilka i form av gemensamhetsanläggning har tillgång till bilparkerings- och båtbyggplats på Älgö, kommer inte att få lika stor nytta av vägnätet som fastigheter belägna på Älgö. Avsaknaden av fast landförbindelse innebär att permanentboende väsentligt försvåras för alla som ha behov av dagliga resor även under tid ”när isen varken bär eller brister”. Detta kompenseras dels genom att fastigheterna på Korsholmen inte påförs någon kostnad för tomtarea, dels genom lägre andelstal. Beträffande antalet tomter och klassificering av byggrätter gäller i övrigt samma regler som för fastigheter belägna på Älgö.

- Fastigheterna deltar i kostnaderna för Älgövägen och det lokala gatunät inom Älgö som betjänar dessa fastigheter samt park- och administrationskostnader.
- Fastigheterna bär ingen kostnad via tomtarean utan enbart via reducerade andelstal:

Tomt med bostadshus	0,5
Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	0,8

- Motiv för föreslaget andelstal:
Andelstalet för bygg rätt föreslås avvägt med hänsyn till att fastigheterna inte belastas med kostnad för tomtarea (20 % av totalkostnaden exkl park). Denna reduktion bedöms inte helt kompensera frånvaron av en fast landförbindelse, varför det är skäligt även med en kompensation genom att andelstalen minskas med 0,2 enheter.

Tilldelning av andel i gatukostnadsutredningen för fastigheter belägen på **Gåsö m fl öar** är kopplad till tilldelningen av p-platser för bil och båtplats vid brygga vid den enligt detaljplanen förutsatta anläggningsförrättningen för parkeringsanläggningar och båtbyggor på Älgö.

I samrådsförslaget uppmanades fastighetsägare på Gåsö m fl öar att anmäla om någon fastighet saknades i fördelningsunderlaget för gatukostnaderna, eftersom sådan fastighet i så fall anses behöva tillgång till brygg- och p-plats på Älgö vid kommande anläggningsförrättningar för dessa anordningar. Likaså om någon fastighet redan har sådan anläggningar fastighetsrättsligt säkrade på annan plats än Älgö.

Följande principer föreslås vid fördelning av gatukostnader för fastigheter på Gåsö m fl öar, vilka behöver bilparkerings- och båtbyggplatser på Älgö:

- Fastigheterna bär gatukostnader enbart via nedan angivet andelstal:

Bostadsfastighet med p-plats och brygga på Älgö	0,12
---	------

- Motiv för föreslaget andelstal:

Andelstalet är avvägt med hänsyn till att dessa fastigheter, till skillnad mot fastigheterna på Korsholmen, inte ges möjlighet till permanentboende och endast i begränsad omfattning har nytta av det lokala vägnätet på Älgö. Den största nyttan för ägare av Gåsöfastigheter är att de kan använda Älgövägen för resor till och från sina p- och bryggplatser. Varje bilresa är emellertid kopplad till en tur med båt, vilket jämfört med fastigheter belägna på Älgö, betyder färre egna bilresor, men även färre besök. Enbart genom begränsningarna i form av tillgängliga p-platser på Älgö kan besöksfrekvensen bedömas bli betydligt lägre än för fastlandsboende på Älgö.

Gåsöfastigheterna föreslås inte delta i kostnaderna för parkanläggningar inom Älgö. Gåsöfastigheterna föreslås således främst delta i kostnaden för Älgövägen, i dess funktion som uppsamlingsgata. Därtill kommer kostnader för del i det lokala vägnätet mellan bilparkeringar och byggor, vilket motiverar en uppjustering av andelstalet. Samtidigt bör nedjustering göras för ett lägre vägnyttjande till följd av båtberoendet och begränsad tillgång på p-platser inom Älgö.

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom Älgö och Korsholmen preliminärt klassificerats i avseende på fastighetskategori. Där framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet, även för Gåsö.

BETALNINGSVILLKOR

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift, vilket kan ske tidigast under 2010. Faktura skickas av kommunen. Se bilaga 3 för betalningsvillkor och möjligheter till anstånd och avbetalning.

BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader på enskilda fastigheter
3. Betalningsvillkor

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Anna Kuling
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Svante Lindgren, Tyréns AB, medverkat, på uppdrag av Nacka kommun.