



GATUKOSTNADSUTREDNING

INFÖR GRANSKNING

Bågvägen/Åbroddsvägen

2017-01-18

Susanna Collin

KFKS 2014/40-258

Sammanfattning

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet samt fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar de fastigheter som ingår i detaljplanen för projekt 9371 Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende funktionen som lokalgata för fastigheterna inom detaljplaneområdet, parkeringsplatser för naturreservatet samt kostnader för marklösen, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till 28 150 000 kr.

Fastighetsägarna inom denna gatukostnadsutredning står för de kostnader som motsvarar kostnaden för lokalgatufunktionen samt halva kostnaden för gångbana, lekplats och bollplanen. Summan som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 26 130 000 kr.

Kommunen finansierar resten, dvs. kostnaden för de parkeringsplatser som ska anläggas för reservatet samt halva kostnaden för gång- och cykelbanan, lekplatsen samt den bollplan som planeras att anläggas inom området. Sammanlagt beräknas summan kommunen ska finansiera till 2 020 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kr, justerat för ev. kostnadsnivåförändringar över tiden, utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Fördelningsområde och fördelningsgrund

Fördelningsområdet omfattar detaljplaneområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal	Gatukostnad (kr)	Inkl. park (kr)
Befintlig fastighet	0,73	73 718	82 241
Andelstal per avstyckningsmöjlighet (enbostadshus)	2,0	201 968	210 491
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	1,5	151 467	159 999
Skoltomt, befintlig	2,0	201 968	210 491
Skoltomt, tillkommande	5,0	504 920	513 443

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast under 2019. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

Nacka kommun
Susanna Collin

Innehållsförteckning

1	Introduktion	5
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	5
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	5
1.3	Upplägget.....	5
2	Fördelningsområde.....	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen.....	6
3	Kostnadsunderlag	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?	8
3.2.1	Jämkning.....	8
3.3	Kostnadsunderlaget för Bågvägen/Åbroddsvägen	9
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrunder för Bågvägen/Åbroddsvägen.....	10
4.2.1	Inledning.....	10
4.2.2	Gator	11
4.2.3	Park-/naturmark.....	11
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	11
5.1	Inledning.....	11
5.2	Kommunens preliminära bedömning inom Bågvägen/Åbroddsvägen	12

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

Kommunen har i samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser vissa skyldigheter. Bland annat ska kommunen ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för gatans eller anläggningens bestånd, drift eller brukande. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om gatukostnadsersättning, beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar gatu- och anläggningskostnader områdesvis, enligt huvudregeln i PBL. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen, redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 18, 24 och 25 §§ PBL.

I.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att informera sakägare och andra berörda om faktorer som påverkar storleken på den gatukostnadsersättning som fastighetsägare ska betala. Ett annat syfte är att inhämta synpunkter från sakägare och andra.

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande. Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

De lagregler som styr hantering som beskrivits ovan finns i 6 kap. 28 och 29 §§ PBL.

I.3 Upplägget

Gatukostnadsutredningen är upplagd på följande sätt. Varje rubrik inleds med ett avsnitt som redogör för lagstöd samt generella förutsättningar. Därefter följer ett avsnitt som behandlar specifika principer som gäller för aktuellt projekt.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Sammanställning av fastigheter med andelstal

- Omfattningsbeskrivningen
- Samrådsredogörelse
- Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

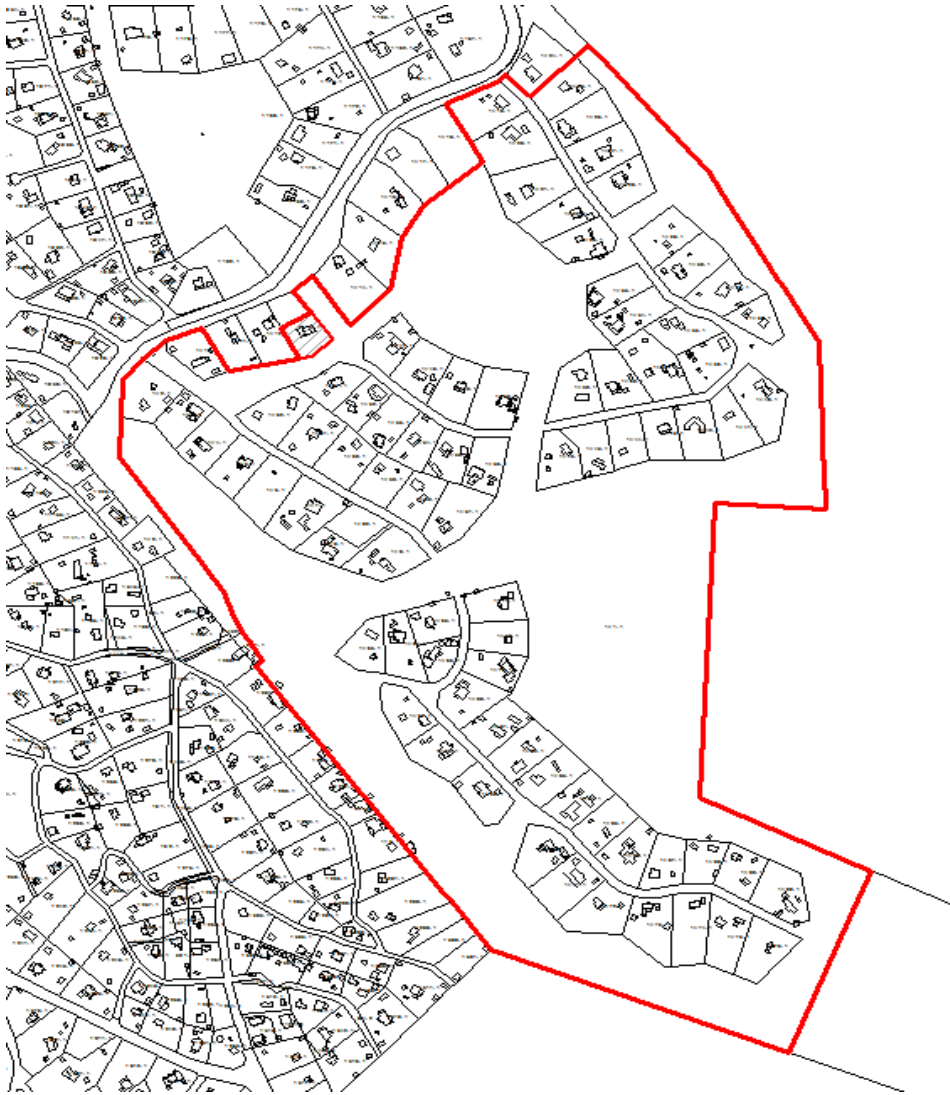
Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet.

För mer information om hur ett fördelningsområde bestäms, se lagregeln i 6 kap. 24 § tredje stycket.

2.2 Fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen

Inom projektet Bågvägen/Åbroddsvägen föreslås kostnaderna att fördelas områdesvis. Fördelningsområdet omfattar huvudsakligen samma område som förslag till detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen. Utöver fastigheterna som ingår i planområdet innehåller även fördelningsområdet fastigheten Velamsund 14:13 som ingår i detaljplanen för Vikingshillsvägen men som har sin enda angöring mot Bågvägen.

Fastigheterna inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för de kostnader motsvarande Bågvägen, Rudsjökroken och Åbroddsvägens funktion som lokalgata inom detaljplaneområdet.



Fördelningsområdet innehåller 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en befintlig förskolefastighet. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 nya villatomter för friliggande bebyggelse avstyckas, utöver dessa medger även detaljplanen byggrätt för 15 stycken radhus, 2 stycken parhus (4 bostäder), utbyggnad av den befintliga förskolan med 1 avdelning samt en nyttillkommande förskola om 4 avdelningar.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i förstudie/-projektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Den lagregel som anger grunderna för omfattningen av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 6 kap. 27 § PBL.

3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstått för att färdigställa det arbete som behövs. Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Med allmänna anläggningar menas förutom gata även sådant som gångbanor och parker. Med andra anordningar menas sådant som behövs för gatan eller anläggningen, såsom skyddsräcken eller gatubelysning.

Kommunen har rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång ingår i kostnadsunderlaget. Likaså de förrättningskostnader som uppstår.

Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Exempel på externa kostnader är kostnader för annonsering, porto eller externt konsultarbete. De interna kostnaderna kan i stället avse tid som handläggarna ägnar åt att gatuarbetena eller arbetena med andra allmänna platser ska planeras och genomföras.

Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader betalas av VA-kollektivet som sedan tar ut en anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare ska stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

3.2.1 Jämkning

De kostnader som räknats fram och som ska fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet, ska under vissa förutsättningar jämkas. Att kostnaderna ska jämkas innebär att hela eller delar av kostnaderna ska efterges. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras då på annat sätt, normalt genom skattemedel.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från ett områdes behov. Gator och andra anläggningar ska utföras ändamålsenligt och enligt ortens sed. Även om detta iaktas och kostnaderna generellt sett blir oskäligt höga, exempelvis på grund av områdets topografi, sker jämkning.

Vid en högre standard än vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter jämkas också kostnaderna. Det kan exempelvis gälla om tillåten exploateringsgrad mellan berörda fastigheter varierar. Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske.

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver ett områdes behov men som ryms inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas

utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för ”buss-funktionen” i gatan.

Om kostnaden avser en anläggning som bedöms vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet, jämkas kostnaderna helt eller delvist. Exempel på denna typ av anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

3.3 Kostnadsunderlaget för Bågvägen/Åbroddsvägen

För Bågvägen-Åbroddsvägen har ett takbelopp räknats fram som uppgår till 26 130 000 kronor. I tabellen nedan framgår hur kostnaderna har fördelats och vilka poster som har tagits med i kostnadsunderlaget. Viktigt att poängtera att kostnadstaket endast gäller totalbeloppet, dvs. inte för varje enskild kostnadspost i tabellen nedan.

Det framtagna kostnadsunderlaget grundar sig på den förprojektering av väg och VA som Markstyrkan AB tog fram inför samrådet och den genomförda revideringen till denna granskning. Mer om bakgrunden till kostnadsunderlaget går att läsa om i den bifogade omfattningsbeskrivningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator inkl belysning, GC-vägar, Park/Lekområde inklusive projektering, byggledning, etablering, riskanalyser mm		28 150 000
Delkostnader ingående i ovan:		
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 300 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	750 000	
Ledningsrätt dagvattenledning	360 000	
Park och Lekanläggning inkl belysning	3 150 000	
Röjning skogsdike	110 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	1 150 000	
Belysning Gata	1 760 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	1 200 000	
Risakanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	
Administration	1 200 000	
Summa kostnader		28 150 000
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av bollplan och lekanläggning	1 575 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	70 000	
Summa avgår (Finansieras via skattemedel)		2 020 000
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		26 130 000

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför

olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtätningsområden.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Lagregeln om fördelningsgrund finns i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL

4.2 Fördelningsgrunder för Bågvägen/Åbroddsvägen

4.2.1 Inledning

Vid samrådet var utgångspunkten för Bågvägen/Åbroddsvägen att andelstalen skulle sättas utifrån den kategorisering av fastigheterna som togs fram. Kategorierna som användes var befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, befintlig fastighet som är obebyggd, fastighet med möjlig avstyckning, befintlig förskoletomt, ny förskoletomt samt tillkommande radhus/parhus.

Typiskt sett anses befintliga fastigheter ha mindre nytta än fastigheter som efter gatu- och anläggningsarbetena kan delas enligt detaljplanen. Detta eftersom befintliga fastigheters tillåtna användning inte alltid förändras genom en förtätning. Dessutom får fastigheterna som delas utnyttjas för ytterligare bebyggelse. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader. Att fastigheters tillåtna användning förändras i olika stor utsträckning kan också motivera att en fastighet med fritidsändamål men som medges rätt att användas för permanentboende anses ha större nytta vid en förtätning än en fastighet som redan får användas för permanentboende.

Efter att förslaget till gatukostnader varit på samråd har förändringar gjorts av tidigare föreslagna andelstal. Den största anledningen till denna förändring kan härledas till de synpunkter som fastighetsägarna har inkommit med i samband med samrådet. Ändringarna redovisas i nedanstående tabell och motiveras utförligare i stycket 4.2.2 Gator.

	Andelstal, samråd	Andelstal, granskning	Antal samråd	Antal granskning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	N/A ¹	36	0
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	N/A	42	0
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	N/A	3	0
Befintlig fastighet	N/A	0,73	0	80
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	2,0	1,5	5	19
Ny tillkommen villafastighet	2,0	2,0	75	75
Skoltomt, befintlig	2,0	2,0	1	1

¹ N/A = inte tillgänglig

Skoltomt, tillkommande	5,0	5,0	1	1
------------------------	-----	-----	---	---

4.2.2 Gator

Som framgår av stycket ovan har andelstalen förändrats i förhållande till tidigare utskickat samrådsförslag. Den största förändringen är att alla befintliga fastigheter avsedda för villabebyggelse åsatts samma andelstal. Den huvudsakliga anledningen till denna ändring är, precis som många boende påpekade under samrådet, att den gällande byggnadsplanen (BPL 105) inte gör någon skillnad i t.ex. byggrätt mellan de olika fastighetstyperna. Vare sig fastigheten har varit taxerad som fritidsfastighet eller för permanentboende så har deras totala byggrätt varit densamma. I detta fall bedöms den ökade byggrätten som den största nyttan med detaljplanen och i och med att alla befintliga fastigheter erhåller en lika stor ökning i sin byggrätt är det skäligt och rättvist att alla befintliga fastigheter ges samma andelstal.

Det nu föreslagna andelstalet 0,73 är en uträkning baserad på en sammanräkning av de befintliga andelstalen från samrådet, som var fördelade mellan 0,6-1,0, dividerat med ursprungligt antal befintliga fastigheter med undantag av förskolefastigheten.

Andelstalet för tillkommande radhus/parhus är i granskningsförslaget sänkt till 1,5 från 2,0 vid samrådet. Radhusen åsattes ett något högre andelstal än vad som är brukligt då det i planförslaget för samrådet endast var Nacka kommun som gavs byggrätt för radhus. Till granskningen har det dock inkommit fler intressenter som vill bygga denna typ av bostäder och det är därför skäligt att sänka andelstalet till en enligt praxis, mer normal nivå. Trots det sänkta andelstalet för denna klassificering innebär det ökade intresset för dessa typer av bostäder att det totala andelstalet har ökat från samrådet till denna granskning.

I övrigt har inga förändringar skett gällande andelstalen från samrådet till granskningsförslaget. Alla lämnade synpunkter på andelstal och gatukostnadsutredningen finns besvarade i den bifogade samrådsredogörelsen.

4.2.3 Park-/naturmark

Då samtliga fastigheter bedöms erhålla samma nytta av anläggandet av parken ges samtliga fastigheter (både befintliga och nytillkommande) andelstal 1,0 avseende park. Andelstalen för parken är därför oförändrat från samrådsskedet. Det måste dock poängteras att den totala summan som fördelas enligt andelstalen ovan endast är 50 % av den beräknade kostnaden för iordningställandet av park- och naturmarken. Anledningen till detta är att vi anser att även boende utanför fördelningsområdet kommer att nyttja den framtida lekparken vilket innebär att delar av denna investering bekostas av skattekollektivet.

5 Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

5.1 Inledning

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin

fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Nacka kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan. Ägare till fastigheter som kan delas ska inte behöva betala för ytterligare fastigheter förrän en ny fastighet bildats. Detta uppskov är dock tidsbegränsat och betalning ska ske senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt oavsett om en ny fastighet bildats eller inte.

Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

5.2 Kommunens preliminära bedömning inom Bågvägen/Åbroddsvägen

Nacka kommun anser preliminärt att de åtgärder som vidtas inom Bågvägen/Åbroddsvägen är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av gatuarbetena. Den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenlig med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

