



SAMRÅDSHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

GUSTAVSVIK

KFKS 2014/824-258

Exploateringsenheten Nacka, november 2018

Sammanfattning

Detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättrings-åtgärder för vägar samt park- och naturmark kommer delvis att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen.

Denna samrådshandling av gatukostnadsutredning för område Gustavsvik redovisar en preliminär kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan kommunen och berörda fastigheter utifrån upprättat samrådsförslag i samråd 2 för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen och upprättat granskningsförslag för detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård. Samrådshandlingarna för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen består av två alternativ. De två olika förslagen medför olika gatukostnader.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen och del av detaljplaneområdet för Mjölkudden-Gustavsviks gård. Den andra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår i gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen.



Fastigheter som föreslås ingå i fördelningsområde Gustavsvik.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är lokalgator, uppsamlingsgator, gång- och cykelvägar samt park- och landskapsåtgärder. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning, inlösen och administration. Kostnaderna har beräknats till ca 223,6 miljoner kronor, varav ca 21,4 miljoner föreslås jämkas. Det preliminära kostnadstaket är ca 202,2 miljoner kronor.

Fördelningsgrund och preliminär gatukostnadsersättning

Kostnaderna för gata och park/naturmark fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering och byggrätt för respektive fastighet. Den preliminära gatukostnadsersättningen blir olika för de två alternativen för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen, alternativ 1 respektive alternativ 2.

Preliminär gatukostnadsersättning	Andelstal	Alt 1 (Kr)	Alt 2 (Kr)
Småhus, stort	0,6	164 100	125 400
Småhus, mellan	0,7	191 400	146 300
Småhus, obebyggd	1,0	273 400	208 900
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	546 800	417 900
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0	273 400	208 900
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	492 200	376 100

Urval av kategorier, fullständig lista på sida 10.

Betalningsvillkor

Kostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2022. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor, se riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund kan komma att revideras i det kommande granskningsförslaget.

Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén
Projektingenjör

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	5
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	5
1.2	Gatukostnadsutredning Gustavsvik	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Gustavsvik.....	6
2.3	Förändringar sedan tidigare samråd	6
3	Kostnadsunderlag.....	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlag för Gustavsvik.....	7
3.3	Jämkning.....	8
3.4	Förändringar sedan tidigare samråd	8
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrund för Gustavsvik.....	9
4.2.1	Preliminär kostnadsberäkning per kategori	10
4.2.2	Föreslagna kategorier och andelstal	10
4.3	Förändringar sedan tidigare samråd	12
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	13
5.1	Inledning.....	13
5.2	Kommunens bedömning i Gustavsvik.....	13

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

I samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser är kommunen skyldig att ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning, beaktar kommunen det så kallade äganderättskyddet/egendomsskyddet.

Vid uttag av gatukostnadsersättning görs en gatukostnadsutredning. I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i Gustavsvik redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

I.2 Gatukostnadsutredning Gustavsvik

Projekten Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård har haft samråd för varsin gatukostnadsutredning. På grund av inkomna synpunkter under samråden och för att fördela gatukostnaderna på ett bättre sätt inom sydöstra Boo görs fördelningsområdena om. Den nya gatukostnadsutredningen för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård heter Gustavsvik.

Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM och bestämmelserna på kvartersmark i detaljplaneförslagen. I planprogrammet för sydöstra Boo samt i båda projektens start-PM framgår att upprustningen av områdets vägar ska finansieras med uttag av gatukostnadsersättning.

I denna samrådshandling av gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. De synpunkter som kommer in under samrådstiden bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet kommer gatukostnadsutredningen att uppdateras och därefter ställas ut för granskning. Under granskningen finns ytterligare en möjlighet att inkomma med synpunkter, som sammanställs i ett granskningsutlåtande. Därefter fattar kommunstyrelsen beslut om uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, alternativ 1, [Bilaga 1a](#)
- Illustrationskarta, alternativ 2, [Bilaga 1b](#)
- Sammanställning av fastigheter med andelstal, [Bilaga 2](#)
- Omfattningsbeskrivning, [Bilaga 3](#)
- Samrådsredogörelse GKU Dalvägen-Gustavsviksvägen, [Bilaga 4](#)
- Samrådsredogörelse GKU Mjölkudden-Gustavsviks gård, [Bilaga 5](#)
- Informationsmaterial om gatukostnader, [Bilaga 6](#)

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser.

2.2 Fördelningsområde för Gustavsvik

I Gustavsvik avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Samtliga fastigheter som planläggs som kvartersmark inom fördelningsområdet bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Fördelningsområdet redovisas i bilden nedan samt i [bilaga 1a](#) och [bilaga 1b](#).

Fördelningsområdet föreslås innefatta:

- Upprättat förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen
- Del av upprättat förslag till detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård
 - Fastigheter inom trakt Backeböl, förutom Backeböl 1:8
 - Bo 26:1



Fastigheter som föreslås ingå i fördelningsområde Gustavsvik. Detaljerad karta finns i [bilaga 1](#).

2.3 Förändringar sedan tidigare samråd

Detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård har delats in i två fördelningsområden varav ett ingår i denna gatukostnadsutredning; Gustavsvik. Det andra fördelningsområdet ingår i gatukostnadsutredning Mjölkkudden-Galärvägen.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstår 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. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som gatu- och parkanläggningarna avses få framgår av en omfattningsbeskrivning.

Nacka kommun baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på kostnadsberäkningar i samband med detaljprojektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Takbeloppet kommer att indexjusteras för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

3.2 Kostnadsunderlag för Gustavsvik

För Gustavsvik har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder beräknats till ca 202 180 000 kronor, vilket är preliminärt takbelopp. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet.

Jämkning föreslås för standardskillnad bussgata/upsamlingsgata och Östra parken i Dalvägen-Gustavsviksvägen. Jämkning sker med totalt 21 442 000 kronor, se avsnitt 3.3 Jämkning.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Gator och belysning	174 292 000
Park- och naturmark	6 009 000
Inlösen av allmän plats och lantmäteriförrättning	9 802 000
Inlösen av kvartersmark och lantmäteriförrättning	7 374 000
Administration	4 703 000
Summa	202 180 000

Preliminärt kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget är baserat på en förstudie för sydöstra Boo, som därefter förprojekterats och detaljprojekterats inom respektive detaljplanområde. Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Även behovet av åtgärder för lek, rekreation och utevistelse har studerats. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i Omfattningsbeskrivning Gustavsvik, [bilaga 3](#).

Kostnadsbedömningen av åtgärderna för gator samt park- och naturmark är utförd av kommunens anlitade projektörer utifrån framtagna projekteringshandlingar. Kostnader för inlösen, släntanpassningar och lantmäteriförrättningar samt administration har beräknats med schablonbelopp utifrån kommunens erfarenhetsvärden.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 9 063 000 kr, vilken avräknats i kostnadskalkylen.

I samband med att gatukostnadsutredningen senare ställs ut för granskning så kan kalkylen och kostnadstak komma att justeras, om ny information har tillkommit eller ändringar i kostnadsunderlaget har gjorts.

3.3 Jämkning

Jämkning ska ske för standardskillnad bussgata/ uppsamlingsgata och Östra parken i Dalvägen-Gustavsviksvägen. Grunden till jämknigen är att standarden på dessa anläggningar är högre än områdets behov och att anläggningarna syftar till att tjäna ett större område än programområdet för sydöstra Boo.

Vad gäller bussgatan har kostnadsskillnaden mellan standard bussgata och uppsamlingsgata för sträckan Gustavsviksvägen-Baggensvägen-Dalvägen beräknats. I beräkningen ingår kostnader för schakt och överbyggnad. Jämknigen bedöms uppgå till ca 16,8 miljoner kronor. Vad gäller Östra parken ska hela kostnaden jämkas. Jämknigen beräknas till ca 4,6 miljoner kronor.

3.4 Förändringar sedan tidigare samråd

Dalvägen-Gustavsviksvägen

Körbanebreddens har minskat från 4,5 m till 3,5 m med mötesplatser för några mindre gator.

Förändring i kostnadskalkylen för projekt Dalvägen-Gustavsviksvägen:

Kostnadspost	Belopp Förproj.	Belopp Detaljproj.
Gator och belysning	139 142 575	153 857 000
Park- och naturmark	8 651 080	8 103 000
Inlösen av allmän plats	6 350 000	8 830 000
Inlösen av kvartersmark		4 724 000
Administration	8 200 000	3 465 000
Summa, kostnader	162 343 355	178 979 000
Jämkning bussgata	-11 547 700	-16 795 000
Jämkning Östra parken	-4 961 088	-4 647 000
Samordningsvinst VA		-7 011 000
Summa, att fördela	145 834 567	150 526 000

Mjölkudden-Gustavsviks gård

Inga förändringar av föreslagna åtgärder.

Förändring i kostnadskalkylen för projekt Mjölkudden-Gustavsviks gård, del som ingår i Gustavsvik:

Kostnadspost	Belopp Förproj.	Belopp Detaljproj.
Gator och belysning	43 479 000	46 293 000
Park- och naturmark	1 878 000	2 553 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	1 891 000	3 622 000
Administration	1 204 000	1 238 000
Summa, kostnader	48 452 000	53 706 000
Avgår samordningsvinst VA		-2 052 000
Summa, att fördela	48 452 000	51 654 000

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olika karaktärerna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna i kostnadsunderlaget. Kostnaderna ska fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

4.2 Fördelningsgrund för Gustavsvik

I Gustavsvik är förutsättningarna relativt likartade inom området, som till största delen består av småhusbebyggelse och fritidshusbebyggelse. Områdesbestämmelserna som gäller över större delen av området tillåter fritidshusbebyggelse (75 m²), men ett antal fastigheter har fått dispens för permanenthus. Detaljplaneförslagen för respektive område liknar varandra i så stor utsträckning att det är möjligt att tillämpa en gemensam fördelningsgrund för hela fördelningsområdet.

Utgångspunkten i Gustavsvik är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp. För befintliga småhusfastigheter tillämpas olika andelstal beroende på hur fastigheten är bebyggd, se avsnitt 4.2.2.1. För tillkommande byggrätter (småhusfastigheter och nyexploateringar) tillämpas samma andelstal oberoende av nuvarande användningssätt, se avsnitt 4.2.2.2. Övriga fastighetstyper som har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget tilldelas också andelstal, se avsnitt 4.2.2.3.

Samtliga kostnader för genomförandet av allmän platsmark föreslås fördelas enligt en och samma fördelningsprincip oavsett typ av anläggning. Andelstalen ska spegla nyttan av både gator och natur-/parkanläggningar.

4.2.1 Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Preliminärt beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt redovisas i nedanstående tabell. Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet redovisas i bilaga 2. Den preliminära gatukostnadsersättningen är olika för de två alternativen för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen eftersom summan av andelstalen är olika. Summan är 739,45 för alternativ 1 och 967,65 för alternativ 2.

Preliminär gatukostnadsersättning	Andelstal	Alt 1 (Kr)	Alt 2 (Kr)
<i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i>			
Småhus, obebyggd	1,0	273 400	208 900
Småhus, mellan	0,7	191 400	146 300
Småhus, stort	0,6	164 100	125 400
Fritidshus Bergholmen	0,4	109 400	83 600
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>			
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	546 800	417 900
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	492 200	376 100
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0	273 400	208 900
<i>Övriga fastighetstyper</i>			
Förskola, per 100 kvm BTA	1,0	273 400	208 900
Verksamheter, per 1000 kvm fastighetsarea	1,0	273 400	208 900
Båtklubb, per båtplats	0,05	13 700	10 500
Bostad/kursgård/café	1,8	492 200	376 100

Preliminära gatukostnader för de olika kategorierna, avrundat till närmsta hundratal kr.

4.2.2 Föreslagna kategorier och andelstal

4.2.2.1 Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse

För att avgöra fastighetstyp har beviljat bygglov varit styrande för bebyggda fastigheter. För en bebyggd fastighet där bygglov inte kunnat återfinnas har gällande områdesbestämmelser varit grund för att avgöra fastighetstyp. Användningssätt, taxering och mantalsskrivning har inte varit grund för att avgöra kategori för bebyggda fastigheter. För en obebyggd fastighet har fastighetens taxering vid beslutet om start-PM styr. En fastighet med taxerat byggnadsvärde under 50 000 kronor har klassats som en obebyggd fastighet.

Småhus, obebyggd, andelstal 1,0

Befintlig fastighet för småhusbebyggelse som är obebyggd eller har ett taxerat byggnadsvärde under 50 000 kr.

Småhus, mellan, andelstal 0,7

Befintlig fastighet för småhusbebyggelse som är bebyggd och har byggrätt för fritidshus.

Småhus, stort, andelstal 0,6

Befintlig fastighet för småhusbebyggelse som är bebyggd och har permanent byggrätt för enbostadshus.

Fritidshus Bergholmen, andelstal 0,4

Befintlig fastighet för fritidshusbebyggelse som är belägen på Bergholmen.

4.2.2.2 Tillkommande byggrätter för bostadsändamål

I planförslagen finns möjligheten för många småhusfastigheter att avstyckas. På flera platser föreslås även parhus-, radhus- och flerbostadshusbebyggelse. De tillkommande byggrätterna anses ha större nytta av att de allmänna anläggningarna rustas upp och föreslås därför tilldelas högre andelstal än befintliga fastigheter.

Styckningslott, småhus, andelstal 2,0

Andelstalet för en möjlig nyavstyckning för småhus har enligt praxis i Nacka kommun varit det dubbla andelstalet för en obebyggd befintlig fastighet. Förslaget är att följa den principen. Andelstalet avser den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel. Huruvida en fastighet har möjlighet att avstyckas, har bedömts utifrån detaljplaneförslagets bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

Flerbostadshus, andelstal 1,8 per 100 kvm BTA

Andelstal för byggnation av flerbostadshusbebyggelse föreslås sättas ett något lägre andelstal per typlägenhet om 100 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga nyavstyckningar. Motivet till detta är att lägenhetsboende som regel innebär ett lägre bilinnehav¹ per bostad än boende i enbostads- och tvåbostadshus. Samtidigt bedöms lägenhetsboende som regel ha en större nytta av gemensamma parkanläggningar vilket de istället får bära en något större del av kostnaderna för, varför andelstalet inte reduceras fullt ut i förhållande till förväntat antal fordon per bostad.

Radhus/parhus, andelstal 1,0 per 100 kvm BTA

Andelstalet för byggnation av rad-/parhusbebyggelse föreslås sättas samma andelstal per typlägenhet om 200 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga nyavstyckningar. Motivet till detta är att bilinnehavet i radhus/parhus som regel är samma per bostad som boende i enbostads- och tvåbostadshus. Dessutom har rad-/parhuslägenheter som regel en egen tomtplats anordnad, varför nyttan av gemensamma parkanläggningar blir lägre än för flerbostadshus.

4.2.2.3 Övriga fastighetstyper

Även verksamheter som har nytta av upprustningen av allmänna anläggningar ska erlagga gatukostnadsersättning.

¹ I kommunens parkeringspolicy är grundtal för parkeringstal för en- och tvåbostadshus 2,0 per bostad och för lägenhetsboende i Boo 1,0 per lägenhet.

Förskolan (bestämmelse S i detaljplaneförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen) vid Dalvägen föreslås få ett andelstal baserat på byggrätten i planförslaget. Andelstalet ska motsvara nyttan av anläggningarna samt mängden trafikrörelser som förskolan ger upphov till. Andelstalet föreslås vara 1,0 per 100 kvm BTA.

Verksamhetsyta (bestämmelse JK i detaljplaneförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen) föreslås få ett andelstal baserat på fastighetsarean. Eftersom inte hela fastighetsarean är möjlig att bebygga, ska detta vägas in i andelstalet. Andelstalet föreslås vara 1,0 per 1000 kvm fastighetsarea.

Båtklubb (bestämmelse V i detaljplaneförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård) föreslås få ett andelstal baserat antalet båtplatser och 0,05 per båtplats. Andelstalet ska motsvara nyttan av anläggningarna samt mängden trafikrörelser som en båtplats ger upphov till. Antalet båtplatser bedöms utifrån utlagt vattenområde i planförslaget och en genomsnittlig båtplats om 2,5 m.

Kafé/kursgård (bestämmelse B₃R i detaljplaneförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård) föreslås få ett andelstal som motsvarar tre befintliga småhus, dvs 1,8. Fastigheten har en större nytta av anläggningarna i och med den föreslagna möjligheten att inrymma en verksamhet på fastigheten och kommer ge upphov till en större mängd trafikrörelser än ett normalt småhus.

4.2.2.4 Reducering av andelstal

Andelstalet för de fastigheter som har utfart till Gustavsviksvägen föreslås reduceras eftersom kommunen redan är vägghållare för Gustavsviksvägen. Dessa fastigheter bedöms ha en lägre nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Reduceringen föreslås vara 50% och gälla för befintliga småhusfastigheter.

4.3 Förändringar sedan tidigare samråd

Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse:

- Kategorierna har fått nya namn
- Fastighetsstorlek/maximal tillåten byggnadsarea ingår inte längre som en parameter (gäller Dalvägen-Gustavsviksvägen)
- Andelstal för parkanläggningar är borttaget (gäller Dalvägen-Gustavsviksvägen)
- Andelstalet för ”småhus, mellan” är justerat från 0,8 till 0,7

Övriga förändringar:

- Nytt sätt att beräkna andelstalen för följande kategorier: Radhus/parhus, Förskola, Verksamhetsyta, Båtklubb.
- Nya kategorier har tillkommit (tex Flerbostadshus)
- Reducering av andelstalet för fastigheter med utfart till redan kommunal väg

Dessutom har anpassningar/justeringar gjorts i och med ändringar i planförslagen.

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 förrän avstyckning sker, fastighetsreglering som kan jämföras med en avstyckning sker eller fastighetsägaren dessförinnan överlåter fastigheten.

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

5.2 Kommunens bedömning i Gustavsvik

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Gustavsvik 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 hänförs 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*

