



SAMRÅDSHANDLING

# GATUKOSTNADSUTREDNING

---

## FÅGELSTIGEN

KFKS 2018/922

Projekt 9428

Exploateringsenheten Nacka, januari 2019

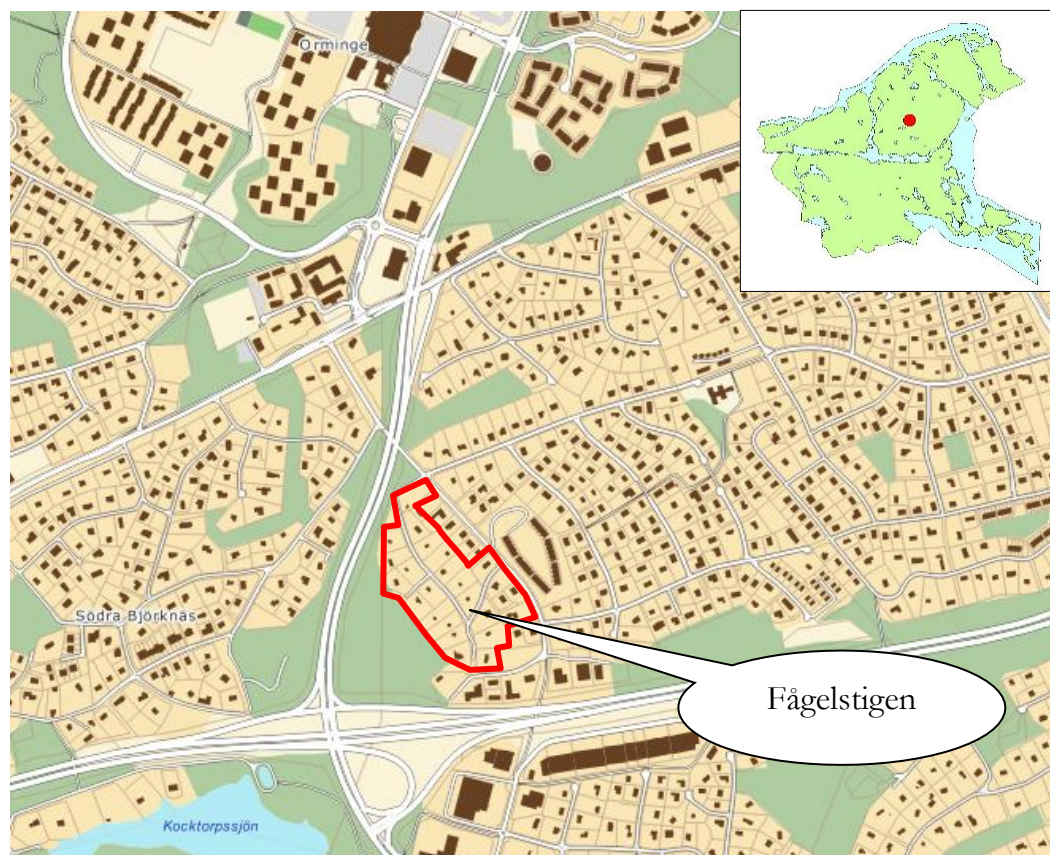
## Sammanfattning

Detaljplanen för Fågelstigen planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägarna finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen.

Denna samrådshandling av gatukostnadsutredning Fågelstigen redovisar en preliminär kostnadsuppskattning för förslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter. Kostnaderna för den föreslagna upprustningen av områdets gator bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnadsersättning får tas ut.

### *Fördelningsområde*

Gatukostnadsutredningen omfattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen. Fastigheter som ingår i detaljplaneområdet men som inte erhåller ombyggd gata ingår inte i fördelningsområdet. Fastigheter som ligger utanför detaljplaneområdet men som får nytta av gatan har tillförts fördelningsområdet. Kartan nedan visar fördelningsområdets ungefärliga avgränsning och läge i kommunen.



*Kostnadsunderlag*

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är lokalgatorna Fågelstigen, Skogsglätans väg och Sparvstigen. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnaderna har beräknats till cirka 9,5 miljoner kronor.

*Fördelningsgrund*

Gatukostnaderna fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering och byggrätt för respektive fastighet. I tabellen nedan redovisas preliminär gatukostnadsersättning per kategori.

<b>Kategori</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	111 000
Befintlig fastighet, fritidshus stort	0,7	129 500
Befintlig fastighet, fritidshus litet/obebyggd	0,8	148 000
Ny avstyckning	2,0	370 000
Radhusbebyggelse	10	1 850 000

*Betalningsvillkor*

Gatukostnaderna 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.

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

Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén  
Projektingenjör

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Introduktion.....</b>	<b>5</b>
1.1	Gatukostnadsprocessen .....	5
1.2	Gatukostnadsutredning Fågelstigen .....	5
<b>2</b>	<b>Fördelningsområde .....</b>	<b>6</b>
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområdet för Fågelstigen .....	6
<b>3</b>	<b>Kostnadsunderlag.....</b>	<b>7</b>
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlaget för Fågelstigen.....	7
<b>4</b>	<b>Fördelningsgrund .....</b>	<b>9</b>
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrund för Fågelstigen.....	9
<b>5</b>	<b>Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet .....</b>	<b>11</b>
5.1	Inledning.....	11
5.2	Kommunens bedömning i Fågelstigen.....	11

## I Introduktion

Detta kapitel beskriver bakgrund till och förutsättningar för uttag av gatukostnadsersättning. Läs mer om gatukostnadsprocessen i kapitel 1 Introduktion, bilaga 2.

### I.1 Gatukostnadsprocessen

I samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser är kommunen skyldig att ordna med vägar, 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. Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128) innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i projekt Fågelstigen redovisas i denna gatukostnadsutredning.

### I.2 Gatukostnadsutredning Fågelstigen

Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av kommande utbyggnad av allmän plats (vägar) inom projekt Fågelstigen. Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM (augusti 2018) och bestämmelserna på kvartersmark i samrådshandlingar för detaljplan Fågelstigen.

Start-PM för projekt Fågelstigen antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013 (§ 214). Ett förnyat start-PM för projekt Fågelstigen antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136) med anledning av kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning och nya bullerkrav. I besluten framgår att gatukostnadsersättning kommer att tas ut.

Vilka åtgärder som behövs, vilka som ska ta del av kostnaderna och hur kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna utarbetas genom denna gatukostnadsutredning. Till gatukostnadsutredningen hör två bilagor. Bilaga 1, med sammanställning av fastigheter med andelstal och preliminär gatukostnadsersättning. Samt Bilaga 2, informationsmaterial om gatukostnader.

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.

## 2 Fördelningsområde

### 2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska dela på väg- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser. Varje område bär normalt sina egna kostnader.

*Läs mer om avgränsning av fördelningsområden i kapitel 2 Fördelningsområde, bilaga 2.*

### 2.2 Fördelningsområdet för Fågelstigen

I Fågelstigen avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet innefattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen. Fördelningsområdet skiljer sig från planområdet, se kartan nedan. En sammanställning av samtliga fastigheter som ingår i fördelningsområdet finns i [bilaga 1](#).



*Kartan visar förslag till fördelningsområde med blå heldragen linje.  
Detaljplanens område visas med röd streckad linje.*

Planförslaget innebär att vägarna Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen behöver rustas upp, se avsnitt 3.2 *Kostnadsunderlaget för Fågelstigen*. Fastigheter för bostadsändamål inom och utanför planområdet som har nytta av dessa vägar ska vara med och dela på kostnaden och ingår därmed i fördelningsområdet. Befintliga fastigheter inom planområdet som inte har nytta av dessa vägar, som kan ta sig till och från sina fastigheter utan att nyttja dessa vägar, ska inte vara med och dela på kostnaderna och ingår därmed inte i fördelningsområdet.

## 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. Förutom anläggningskostnader för vägar, belysning och avvattnings (till exempel diken) ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, markåtkomst samt administration.

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i projekteringen. 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.

*Läs mer om kostnadsposter, jämkning, indexuppräknings och kostnadsfördelning väg/VA i kapitel 3 Kostnadsunderlag, bilaga 2.*

### 3.2 Kostnadsunderlaget för Fågelstigen

Planförslaget för Fågelstigen innebär att vägarna Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen behöver rustas upp. Vägarna i området planerades ursprungligen för ett fritidsområde och därför behöver vägarna förbättras för att klara den förändrade trafiken. Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägarna ska uppfylla områdets behov. Åtgärdsförslagen bygger på en förprojektering utförd av konsultföretaget Structor.

#### Vid förprojekteringen har följande varit utgångspunkt:

- *Trafikmängderna ökar.* Fler permanentboende familjer leder till ökad trafik.
- *Trafiken ökar även vintertid.* Framkomlighet för trafik skall fungera även vid vinterväglag. Snöröjning skall fungera.
- *Belastningen på vägarna ökar.* Bättre överbyggnader behövs.

#### Följande åtgärder föreslås:

Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen breddas till cirka 4,5 meter körbana där utrymme finns. Ingen gångbana bedöms behövas. Breddökning utförs i den skarpa kurvan i norra delen av Fågelstigen. Mindre justeringar av vägnas profil görs vid krön och svackor. Korsningar behåller sina lägen. Inga vändplaner anläggs. Vägarna får en ny överbyggnad och beläggs med asfalt enligt kommunens angivna standard i teknisk handbok. Vägarnas avvattnings förbättras genom att diken anläggs. Ny gatubelysning och nya vägskyltar sätts upp. Två sopkärlsplatser iordningsställs.

#### Kostnadsbedömning:

Kostnaderna för åtgärdsförslagen har beräknats till cirka 9,5 miljoner kronor, fördelat enligt nedan. Kalkylen för projektering och utbyggnad är baserad på Structors

förprojektering. Kalkylen för lantmäteriförrättning och gatukostnadsutredning är baserad på kommunens erfarenhet i liknande projekt.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar ska gatukostnadskollektivet tillföras del av den samordningsvinst som uppstår, enligt dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Denna samordningsvinst har ännu inte beräknats eftersom VA-anläggningarna ännu inte projekterats. Vid granskningen av gatukostnadsutredningen ska samordningsvinsten vara avräknad i kostnadskalkylen.

I samband med att gatukostnadsutredningen senare ställs ut för granskning så kan kalkylen komma att ytterligare justeras, om ny information har tillkommit eller ändringar har gjorts i vägprojekteringen. Vid granskningen av gatukostnadsutredningen fastställs även kostnadstaket. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet (inte för varje enskild ingående kostnadspost) samt för hela fördelningsområdet (inte per fastighet).

Kostnadspost	Delbelopp (kr)	Belopp (kr)
Vägutbyggnad		8 829 000
<i>Etablering, rivning mm</i>	<i>245 000</i>	
<i>Vägar och dagvattenhantering</i>	<i>4 066 000</i>	
<i>Belysning</i>	<i>1 713 000</i>	
<i>Sopuppställningsplatser</i>	<i>100 000</i>	
<i>Projektering, byggledning mm</i>	<i>2 205 000</i>	
<i>Risikanalyis inkl besiktning och vibrationsmätning</i>	<i>500 000</i>	
Lantmäteriförrättning		200 000
Gatukostnadsutredning		480 000
<b>SUMMA, att fördela</b>		<b>9 509 000</b>



## 4 Fördelningsgrund

### 4.1 Inledning

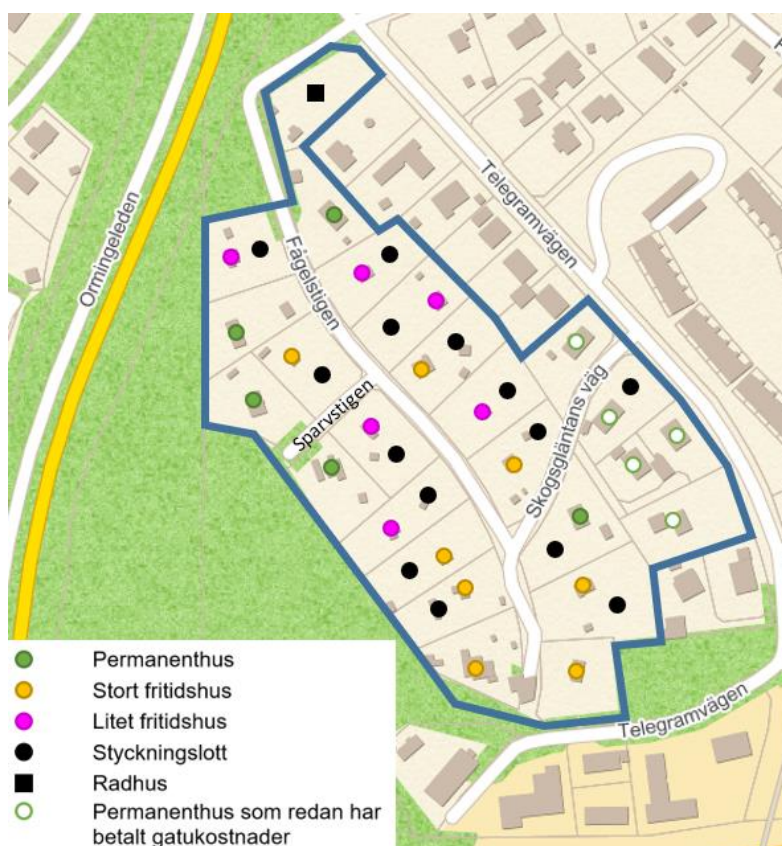
En fastighet ska bära kostnader för väg- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av väg- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera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

*Läs mer om andelstal, kategorisering av fastigheter och kostnadsberäkning per fastighet i kapitel 4 Fördelningsgrund, bilaga 2.*

### 4.2 Fördelningsgrund för Fågelstigen

Det totala kostnadsunderlaget om cirka 9,5 miljoner kronor ska fördelas mellan fastigheterna i fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av gatukostnaderna föreslås göras med andelstal grundade på denna utrednings kategorisering samt byggrätter i samrådsförslag till detaljplan för Fågelstigen.



Följande kategorier och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanentthus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med stort fritidshus, andelstal 0,7
- Befintlig fastighet bebyggd med litet fritidshus eller som är obebyggd, andelstal 0,8
- Fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0
- Fastighet för radhusbebyggelse, andelstal 10,0
- Befintlig fastighet bebyggd med permanentthus som redan har betalat gatukostnadsersättning, andelstal 0,0

Av bilaga 1 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats samt vilken gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, det vill säga beslutet att påbörja detaljplaneläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Fågelstigen, godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136). Följande principer föreslås för klassificeringen:

- Som bebyggd med permanentthus räknas de fastigheter som hade bygglov för permanentbostadshus (bygglov i efterhand räknas ej).
- Som bebyggd med stort fritidshus räknas de fastigheter som hade bygglov för fritidshus och taxerat byggnadsvärde på mer än 200 000 kronor.
- Som bebyggd med litet fritidshus eller obebyggd räknas de fastigheter som var obebyggda eller hade byggnader med taxerat byggnadsvärde på mindre än 200 000 kronor.
- Om en fastighet är möjlig att avstyckas, har bedömts utifrån detaljplanens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. En fastighet som är mer än dubbelt så stor som bestämmelsen om fastighetsstorlek i planförslaget bedöms vara styckningsbar och tilldelas andelstal för styckningslott.
- Som fastighet för radhusbebyggelse räknas fastighet med bestämmelse e5 i planförslaget. Detta gäller en fastighet, som tilldelas andelstalet 10,0. Andelstalet baseras på föreslagen bygggrätt om 500 kvm i två plan som anses motsvara fem styckningslotter.
- Som befintlig fastighet som redan betalat gatukostnadsersättning räknas fastigheter inom stadsplan 268 som erlagt gatukostnader till Nacka kommun i samband med att stadsplanen genomfördes och Telegramvägen byggdes om. Beloppet fastigheterna tidigare erlagt till kommunen motsvarar ungefär kostnadsnivån för ett permanentthus ovan efter uppräknig med konsumentprisindex (KPI). Om kostnadsnivån i gatukostnadsutredningens granskningshandlingar blir högre, till exempel på grund av ökat kostnadsunderlag eller lägre summa av andelstal kommer fastigheterna tilldelas andelstal som motsvarar mellanskillnaden.

## **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.

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

### **5.2 Kommunens bedömning i Fågelstigen**

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Fågelstigen 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*

