

GATUKOSTNADSUTREDNING

Inom detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z)

Upprättad på Exploateringsenheten i mars 2005

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH HANDLÄGGNING

Detaljplanen för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z) är under framtagande. Parallellt med att detaljplanen tas fram görs gatukostnadsutredning. Kommunstyrelsen tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagande av detaljplanen.

Kommunen föreslås i detaljplanen bli huvudman för allmänna platser. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft ska 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.

Inom områden med detaljplan där kommunen är huvudman för gator, parker och andra allmänna platser ansvarar kommunen för utbyggnaden, drift och underhåll av dessa. Enligt plan- och bygglagen (PBL) får kommunen besluta att kostnader för åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser - gator, parker m.m. ska betalas av fastighetsägarna inom området. I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa lagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna.

Kostnaderna för gator och övriga allmänna platser skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund (PBL 6 kap 31 § 2 st). Kommunen beslutar om avgränsning av det område inom vilken fördelningen ska ske, vilka kostnader som ska fördelas samt om grunderna för fördelningen. Innan kommunen tar beslut ska kommunen utreda frågan och upprätta förslag. Fastighetsägarna och övriga som berörs av förslaget ska beredas tillfälle till samråd. Efter samrådet skall förslaget ställas ut och fastighetsägarna ges då på nytt tillfälle att lämna synpunkter. Slutligen beslutar kommunstyrelsen i ärendet.

KOSTNADSUNDERLAG

I kostnadsunderlaget (PBL 6 kap. 31 § 1 st) ingår kostnader för anläggningar, som fordras för områdets funktion - gator, gångvägar och park mm. Dessutom

tillkommer kostnader för marklösen, intrångsersättning och fastighetsbildning i samband med kommunens förvärv av mark för allmänna anläggningar.

Med stöd av plan och bygglagen (PBL) 6 kap. 31§ och i kommunfullmäktige taget principbeslut om uttag av gatukostnader föreslås att fastighetsägare inom berört område ska ersätta kommunen för dess kostnader för att anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser.

Anläggningar

Exploateringsenheten har låtit en konsult, WSP, göra en förstudie av vägar och stödmurar inom detaljplaneområdet i syfte att dels kartlägga problem och ombyggnadsbehov och dels att få förslag på åtgärder för att lösa problemen. Exploateringsenheten och representanter för de boende i området har haft möte tillsammans med WSP i ett skede med probleminventeringen. WSP har gjort en översiktlig kostnadsbedömning. WSP har kompletterat förstudien med en fördjupad utredning om stödmuren mot vattnet vid Kaptensstigen. Konsulten Ingenjörfirman Kadeby har anlåtats för att göra kompletterande utredning av stödmuren för att föreslå en alternativ lösning då den av WSP föreslagna lösningen blev orimligt dyr.

Som grund för de åtgärder som presenteras i denna gatukostnadsutredning ligger WSPs förstudie och Ingenjörfirman Kadebys kompletterande utredning. Dessutom tillkommer vissa åtgärder på naturmark som inte ingått i konsulternas uppdrag att utreda. Förändringar kan bli aktuella i samband med projekteringen.

Följande åtgärder och ombyggnader föreslås:

Kaptensstigens östra ände, som idag ej tillåter tung trafik, stängs av för fordonstrafik för att enbart tillåta gång- och cykeltrafik (GC-väg). GC-vägen blir 2,5 m och förses med ny grusbeläggning.

Bärighetshöjande åtgärder på samtliga vägar inom området som ska upplåtas för fordonstrafik: Boovägen, Baggensvägen, Djurgårdsvägen, Hermelinsvägen, Kaptensvägen och Kaptensstigen.

Djurgårdsvägen förses med ny grusbeläggning. Övriga vägar inom området som ska upplåtas för fordonstrafik förses med ny asfaltsbeläggning.

Djurgårdsvägen får en belagd bredd om 3,5 meter.

Kaptensstigens västra del om ca 150 meter får en belagd bredd på 3,0 meter, utan anlagda mötesmöjligheter. Vid fastigheten Bo 1:4 flyttas vägen in något från vattnet för att minska belastningen på stödmuren.

Kaptensstigens fortsättning fram till gravkullen får belagd bredd om 3,5 meter med breddning för mötesmöjlighet. Kaptensstigens backe upp mot Kaptensvägen får en belagd bredd om 4,5 meter för att möjliggöra möten mellan personbilar. För att möjliggöra för större fordon att svänga runt i

backen upp mot Kaptensvägen ökas vägområdet i den skarpa kröken. Profilen justeras på flera delar av vägen. Stödmuren vid Kaptensstigen upprustas för att klara den belastning som kommer att kvarstå från vägen. Kaptensvägens förlängs västerut. Vägens profil justeras. Kaptensvägen, Hermelinsvägen och Baggensvägen får en belagd bredd om 3,5 meter med breddningar för mötesmöjlighet. Boovägen får en belagd bredd om 3,5-4,5 meter, beroende på tillgängligt vägområde, samt en 1,5 meter bred gångbana på västra sidan. Vändplan anläggs vid Kaptensvägens västra ände och vid Kaptensstigens västra ände. Samtliga vägar förses med ny belysning som bättre passar till detaljplaneområdets kulturhistoria och läge vid vattnet än traditionell belysningsarmatur. Åtgärder för bättre avvattning av vägarna generellt. Upprustning av Boo-badet och tillhörande lekplats samt parkering. Grusad gång- och cykelväg, ca 50 meter lång, utmed Boo-badet i Herrgårdens historiska mittaxel. Alléträd med plantering och bumlingar som skydd mot trafiken. Inom park och naturmark: Rensning av vegetation, riskträdsöversyn och nertagning av riskträd, städning efter raserade byggnader, markavjämning och sådd. Avskiljning mellan båtklubbsarrende och allmän plats, stenhinder och buskage.

Föreslagna åtgärder beskrivs närmare i bilagan Omfattningsbeskrivning.

Beräknade kostnader

Kommunen har låtit konsultföretaget WSP göra en översiktlig kostnadsbedömning för de gator och gångvägar som har tagits med i de kostnadsgrundande anläggningarna. Från WSPs beräknade kostnad har dragits dels en mindre kostnad som har att göra med att en del av kostnaden för vägöverbyggnaden där det finns vatten- och avloppsledningar istället belastar anläggningskostnaderna för vatten- och avlopp, dels en kostnadspost för byggherreadministration som lagts på posten administration nedan. Till WSPs kostnadsbedömning har Ingenjörfirman Kadebys beräkning om upprustning av stödmuren vid Kaptensstigen lagts till.

Kommunen har gjort en översiktlig beräkning av kostnaden iordningställande av anläggningar på parkmark samt inlösen av mark och fastighetsreglering i samband med inlösen av mark.

Beräknade kostnader:

| | |
|---|---------------|
| Ombyggnad av gator inklusive standardbelysning | 8 375 000 kr |
| Extrakostnad för anpassad belysning | 500 000 kr |
| Upprustning av stödmur Kaptensstigen | 1 300 000 kr |
| Iordningställande av anläggningar på parkmark, exklusive upprustning av Boo-badet | 895 000 kr |
| Andel för upprustning av Boo-badet och parkering* | 306 000 kr |
| Marklösen och fastighetsreglering | 300 000 kr |
| Administration | 400 000 kr |
| | |
| Summa avrundat | 12 100 000 kr |

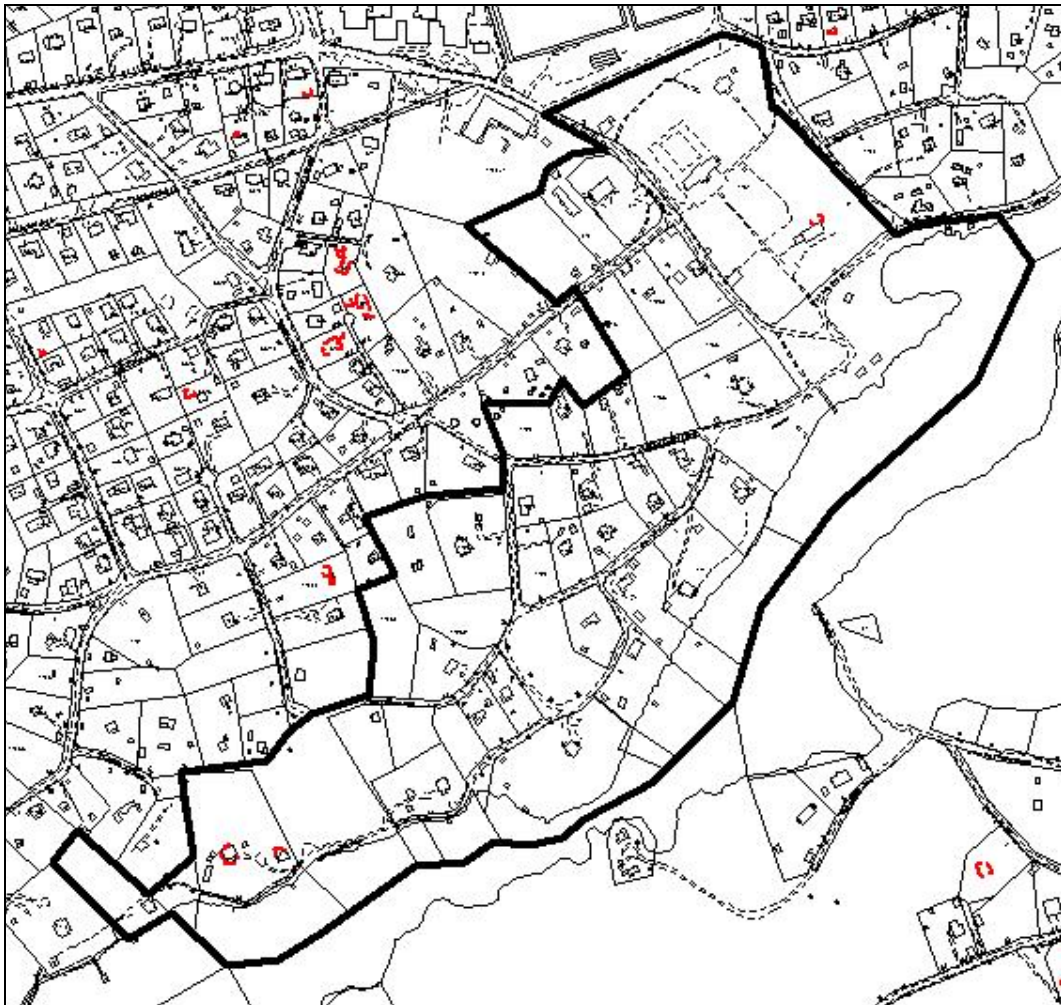
*Upprustningen finansieras tillsammans av fastighetsägarna inom tre detaljplaneområden; område Y och Z, område X och område Q.

Underlag för fakturering av ersättning för kommunens kostnader
Enligt gällande praxis i Nacka kommun föreslås att de faktiska, verkliga, kostnaderna ligger till grund för uttag av ersättning från fastighetsägarna enligt den möjlighet som ges i Plan och bygglagen (PBL 6 kap. 34§).
Betalingsskyldighet inträder då utbyggnaden av gator och anläggningar är genomförd.

Den slutliga beräkningen av ersättning för respektive fastighet görs i samband med att gatukostnaderna ska faktureras. Om avstyckningar har gjorts innan faktureringen genomförts räknas andelstalen om, med de nya tomtstorlekarna, för de fastigheter som är berörda av avstyckningarna.

FÖRDELNINGSSOMRÅDE

Kostnadsfördelningen föreslås ske genom så kallad områdesvis fördelning enligt Plan och bygglagens 6 kap. 31§ 1 st. Det innebär att kommunen kommer att ta ut kostnader för åtgärder på allmän plats inom området av ägarna till fastigheterna inom samma område. Fördelningsområdet föreslås sammanfalla med området för detaljplaneförslaget och är markerat med en kraftig begränsningslinje i karta 1 nedan.



Karta 1. Fördelningsområde.

FÖRDELNINGSGRUND

Totalkostnaden enligt ovan ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 31 § 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Motiv till användande av andelstal

Med hänsyn till den varierande nytta/värde de olika fastigheterna har och får av de nya anläggningarna föreslår kommunen kostnadsdifferentiering mellan nu olika befintliga fastighetstyper och tillkommande fastigheter. De olika fastighetstyperna föreslås vid fördelningen av kostnader tilldelas andelstal i förhållande till nyttan/värdet.

Inom fördelningsområdet föreslås bebyggelse med villor med likartad byggrätt för varje självständig fastighet och tomt som kan skapas efter detaljplanen. Fastigheterna föreslås med hänsyn till det tilldelas andelstal schablonmässigt. De fastigheter som nu är obebyggda och som genom de upprustade och ombyggda anläggningarna och detaljplanen får en ny byggrätt föreslås tilldelas ett högre andelstal (kostnader) med hänsyn till att det tillkommande nyttan/värdet blir större för dem än för de som redan nu har en byggrätt för villa (bostadshus för permanent bruk). De tomter som kan styckas av från befintliga fastigheter får på motsvarande sätt ett högre andelstal än befintlig fastighet med byggrätt för permanentbostad. Nuvarande fastigheter med fritidshus får en större byggrätt tack vare de nya anläggningarna och detaljplanen och tilldelas följaktligen högre andelstal än de fastigheter som nu är bebyggda med permanenthus medan de däremot inte får samma nytta/värde som de fastigheter som är obebyggda och därför tilldelas ett lägre andelstal än nu obebyggda fastigheter. Som följd av ovanstående tilldelas befintliga fastigheter som nu är bebyggda med villor för permanent bruk det lägsta andelstalet. Alla fastigheter har nytta/värde av de upprustade anläggningarna och att huvudmannskapet blir kommunalt. Alla fastigheter ska därför vara med och dela på kostnaderna för upprustningen. Enligt en ny fördelningsmodell som Exploateringsenheten avser att pröva i blivande fördelningsområden ska nybildade tomter (som är möjliga att avstycka från befintliga fastigheter) tilldelas ett betydligt högre andelstal än övriga. Dessa fastigheter har inte bidragit med kostnader i det befintliga vägnätet och möjligheten till ny avstyckning är av stort värde för den som säljer fastigheten. Då tomtytorna inom detta område är av mycket varierande storlek införs också en faktor för tomtarean eftersom större tomter i allmänhet genererar större gatulängder och därmed större kostnader.

Följande principer för fördelning av kostnader föreslås gälla för fördelningsområdet:

1. 20% av de totala gatukostnaderna föreslås fördelas efter tomtarea
2. Den maximala ytan för varje enskild tomtplats som ingår i kostnadsunderlaget är 5000 kvadratmeter, så att inte oskäligt höga gatukostnader uppstår för mycket stora fastigheter. Fastigheter som innehåller flera friliggande huvudbyggnader har en tomtplats för varje bostadshus eller motsvarande.
3. Resterande 80% av gatukostnaderna fördelas efter andelstal enligt nedan
4. Vid fördelning av gatukostnaderna på byggrätt tillämpas följande generella andelstal:
 - Tomt med flerbostadshus för permanent bruk 0,3 per lägenhet (bostadsrättsförening)

- Tomt med bostadshus för permanent bruk 0,6
- Tomt med fritidshus 0,8
- Tomt med permanentbebott fritidshus 0,7
- Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr 1,0
- Tomt som enligt detaljplan är möjlig att stycka från befintlig fastighet 2,0

5. För att klassificeras som permanentbostad krävs att fastigheten har bygglov för permanentbostad eller är klassificerat som permanentbostad enligt områdesbestämmelse. Bygglovet ska vara beviljat senast den dag som start-PM för detaljplanområdet antogs. I detta område 2003-03-17.
6. För att klassificeras som permanentbebott fritidshus krävs att fastighetsägaren är mantalsskriven på fastighetens adress.
7. Vid avstyckning av obebodd fastighet eller fastighet med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr, enligt 2003 års taxering, ges stamfastigheten det lägre andelstalet. Vid avstyckning av fastighet med taxerat byggnadsvärde, enligt 2003 års taxering, ges den redan bebyggda fastigheten det lägre andelstalet. Om det finns flera byggnader på fastigheten räknas den som har huvudbyggnad som redan bebyggd.

Fastigheten Bo 1:51, Boo herrgård

Fastigheten Bo 1:51 är byggnadsminnesförklarad. Byggnadsminnesbestämmelserna ger fastigheten restriktionerna som till exempel innebär att det inte är möjligt att dela fastigheten (exempelvis genom avstyckning). I kontakt med Länsstyrelsen har det framkommit att det på grund av byggnadsminnesbestämmelserna inte är troligt att Handelsträdgården kommer att tillåtas bygga ut sin verksamhet. Det som avses är då flera och/eller större byggnader. En ny byggrätt för en permanentvilla kan förmodligen dock accepteras, om den placeras på lämpligt sätt på fastigheten.

Detta leder till att fastighetens andelstal föreslås beräknas enligt följande:

Boo Herrgård räknas som en permanentbebodd villa som ges andelstal **0,6**.

Alternativt kan man anse att herrgården består av två lägenheter.

Lägenheter brukar tilldelas andelstal 0,3 vilket skulle leda till att herrgården även i detta fall tilldelas andelstal 0,6.

Trädgårdsmästarbostaden räknas som en permanentbebodd villa och ges andelstal **0,6**.

Kapellet tilldelas ett andelstal **0,1** pga att viss trafik på vägarna uppkommer i och med besök till kapellet. Kapellet kan på grund av byggnadsminnesreglerna inte bilda en egen fastighet och har därmed inte

möjlighet att bilda en fristående ekonomiskt bärkraftig fastighet. Detta motiverar det låga andelstalet.

Handelsträdgården tilldelas andelstal **0,3** pga att trafik på vägarna uppkommer i och med besök. Trädgården kan på grund av byggnadsminnesreglerna inte bilda en egen fastighet och därmed inte möjlighet att bilda en fristående ekonomiskt bärkraftig fastighet. Detta motiverar det låga andelstalet.

Eventuell ny byggrätt tilldelas andelstal **0,65**. Andelstalet är halverat pga att utfart inte kommer att anordnas inom detaljplanens område utan åt öster. Återstående 50% ska erläggas då området åt öster planläggs och byggs ut. (Förklaring av andelstalet 0,65: Normalt ges nya byggrätter på nybildade fastigheter andelstal 2,0. Om det inte är möjligt att bilda en fristående fastighet har det bedömts skäligt att reducera andelstalet till 1,3. Om byggrätten inte har utfart inom detaljplaneområdet ska andelstalet halveras, vilket i detta fall ger 0,65.)

Fastigheten har en total storlek om ca 36.000 kvadratmeter och faller därmed in den kategori som ges en reducerad tomtstorlek i gatukostnadsutredningen enligt punkt 2 ovan under rubriken "Fördelningsgrund".

Detta leder till att fastighetens tomtstorlek föreslås beräknas enligt följande:

Herrgården räknas som huvudbyggnad och tilldelas en tomtyta på **5000** kvm.

Trädgårdsmästarbostaden räknas som huvudbyggnad och tilldelas en tomtyta på **5000** kvm.

Kapellet inte räknas som huvudbyggnad och tilldelas en tomtyta på **0** kvm.

Handelsträdgården inte räknas som huvudbyggnad och tilldelas en tomtyta på **0** kvm.

Eventuell ny byggrätt räknas som huvudbyggnad och tilldelas en tomtyta på **2500** kvm. Tomtytan är halverad pga att utfart inte kommer att anordnas inom detaljplanens område utan åt öster. Återstående 50% erläggs då området åt öster planläggs och byggs ut.

Sammanfattningsvis innebär detta att fastigheten Bo 1:51 i gatukostnadsutredningen tilldelas andelstal **1,6** och en tomtstorlek om **10.000** kvm. Om den nya byggrätten införs blir istället andelstalet **2,25** och tomtstorleken **12.500** kvm.

Nacka kommuns fastighet Bo 1:608

Nacka kommuns fastighet Bo 1:608 föreslås få andelstal **3,0** då den i området delvis används för småbåtshamn. 20 % av gatukostnaderna föreslås fördelas efter tomtyta och resterande 80 % efter andelstalet. Andelstalet 3,0 har använts för liknande småbåtshamnar i tidigare gatukostnadsutredningar inom Nacka kommun.

Av Bilaga ”Beräknade ersättningar för gator mm, samrådsunderlag” framgår de föreslagna andelstalen och de beräknade ersättningarna för fastigheterna i fördelningsområdet.

De ovan föreslagna principerna innebär en beräknad kostnad per tomt enligt nuvarande detaljplanförslag. I exemplet används en tomtyta på 3000 m².

| | |
|---|---------------------------|
| Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening) | Ca 89 000 kr per lägenhet |
| Permanentbostad (d.v.s. fastighet som har bygglov för helårsbostad) | 205 000 kr. |
| Fritidshus | 256 000 kr. |
| Permanentbebott fritidshus | 230 000 kr. |
| Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr | 306 000 kr. |
| Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse | 550 000 kr. |

Den slutliga beräkningen av ersättning för respektive fastighet görs i samband med att gatukostnaderna ska faktureras. Om avstyckningar har gjorts innan faktureringen genomförts räknas andelstalen om, med de nya tomtstorlekarna, för de fastigheter som är berörda av avstyckningarna.

För närvarande är ersättningar för gatukostnader inte belagda med mervärdesskatt (moms). Följaktligen är alla kostnader i denna utredning redovisade utan moms.

BETALANDE FASTIGHETER

Av Bilaga ”Beräknade ersättningar för gator mm, samrådsunderlag” till denna gatukostnadsutredning framgår de föreslagna andelstalen och de beräknade ersättningarna för fastigheterna i fördelningsområdet.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Jonas Nylander
Exploateringsingenjör