

## GATUKOSTNADSUTREDNING

### Detaljplan för Norra Skuru, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i oktober 2008, reviderad i maj 2009 och i mars 2011.

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	2
BAKGRUND .....	4
Gatukostnadsprocessen .....	4
Samråd .....	5
Revidering efter samråd .....	5
Utställning .....	7
Revidering efter utställning .....	8
Antagande .....	9
Gatukostnadspolicy .....	9
GATUKOSTNADSUTREDNING .....	10
Kostnadsunderlag .....	10
Fördelningsområde .....	12
Fördelningsgrund .....	14
Motiv för klassificering och andelstal .....	16
Gatukostnadsersättning .....	19
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning .....	20
Betaling av gatukostnadsersättning .....	21
BILAGOR .....	21

## 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 och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar området för detaljplan för Norra Skuru. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att alla fastigheter kan användas för permanentboende. Detta kräver i sin tur att allmänna anläggningar, såsom gator, gång- och cykelvägar samt VA-anläggningar byggs ut.

### *Kostnadsunderlag*

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator, dagvattenanläggningar, gångvägar samt park och natur, mm) samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 29,2 miljoner kronor. Kommunen finansierar gatu- och parkanläggningar till en summa av ca 6,4 miljoner kr. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 22 266 000 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 22 266 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Norra Skuru.

### *Fördelningsområde och fördelningsgrund*

Fördelningsområdet omfattar samma område som förslag till detaljplan för Norra Skuru.

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder samt fyra andelar för planerad förskola. Resterande kostnader, exklusive parkkostnader, fördelas efter andelstal enligt klassificering som grundas på tomtarean för respektive fastighet enligt förslag till detaljplan. De fastigheter som helt saknar körbar anslutning ges ett avdrag från andelstalet.

De två fastigheter som genom nyanläggning av gångväg får tillgång till angöring till fastigheterna belastas med ett tillägg till andelstalet.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Norra Skuru</b>	<b>Andel park</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Grupp 1, befintlig	1	0,6	118 777
Grupp 2, befintlig	1	0,7	135 917
Grupp 3, befintlig	1	0,8	153 057
Tillägg, befintlig obebyggd	-	0,3	51 420
Reducering, ej bilväg	-	- 0,3	- 51 420
Tillägg, anläggning ny gångväg	-	0,25	42 850
Grupp 1, tillkommande	1	1,8	324 456
Grupp 2, tillkommande	1	2,0	358 735
Grupp 3, tillkommande	1	2,2	393 015
Exploateringsområde 1 (Sicklaön 12:9)	8	8*2,0	2 869 883
Exploateringsområde 2 (Sicklaön 40:13, norra)	6	6*1,8	1 946 734
Exploateringsområde 3 (Sicklaön 40:13, södra)	17	17*1,8	5 515 746
Tomt för förskola	4	4,0	749 347
Fritidsområde	1	-	15 938

*Betalningsvillkor*

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering bedöms ske tidigast i början av 2014. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

## BAKGRUND

Denna gatukostnadsutredning utarbetas parallellt med förslag till detaljplan för Norra Skuru, samt förslag till fastighetsplaner för två delområden inom detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra att alla fastigheter kan användas för permanentboende. Detta kräver i sin tur att gator, dagvattenanläggningar, gång- och cykelvägar mm samt det tekniska försörjningssystemet, såsom vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut. Befintliga vägar behöver förbättras avseende framkomlighet, bärighet och trafiksäkerhet.

Kommunen ska vara huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator, parkanläggningar och naturområden. Med huvudmannskapet 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. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, dagvattenanläggningar, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

### **Gatukostnadsprocessen**

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL, 6 kap 31 §.

Kommunen ska enligt 31 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.

## Samråd

Samrådet pågick från och med den 3 november 2008 till och med den 7 januari 2009, samtidigt med förslag till detaljplan för Norra Skuru.

De handlingar som tillhör gatukostnadsutredningen har under samrådet funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteket i Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga". Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om samrådet.

Samråds- och informationsmöten hölls den 10 november 2008, gemensamt för detaljplan och gatukostnadsutredning för Norra Skuru, samt fastighetsplaner inom Nora Skuru. Under samrådet har skrivelser med synpunkter inkommit från 14 fastigheter, inom fördelningsområdet. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse.

Den mest återkommande synpunkten är att kostnaderna för Skurusundsvägen ska bäras av kommunen, med hänvisning till att den är en huvudled och att nuvarande standard är fullt tillräcklig för de boende. Några anser även att kommunen ska finansiera hela kostnaden för promenadbryggan och hela strandpromenaden längs Kungsviken.

En synpunkt avseende kostnadsunderlaget är att om den föreslagna anslutningsvägen till 12:7 och 12:8 anläggs ska den till 100 % bekostas av de fastigheterna. Sex av fastigheterna har lämnat synpunkter på fördelningsgrunden, vilka huvudsakligen avser andelstalet för den egna fastigheten.

## Revidering efter samråd

Gatukostnadsutredningen har reviderats bl.a. med hänsyn till inkomna synpunkter samt till följd av revideringar av förslaget till detaljplan.

### *Kostnadsunderlag*

Kostnadsunderlaget har reviderats till följd av reviderade kostnadsberäkningar samt på grund av ändringar i fråga om anläggningar och åtgärder inom området.

De större förändringarna i kostnadsunderlaget är följande:

<b>Anläggning/åtgärd</b>	<b>Förändring, ca tkr</b>
Föreslagen ny anslutningsvägen till fastigheterna 12:7-8 ersätts med en gångväg	- 1 064
Minskad omfattning av stödmurar på Bergkantsstigen	- 640
Konsolbrygga	2 015
Belysning strandpromenad utgår	- 203
Kostnader marklösen	160

Kostnaderna som kommunen finansierar med skattemedel har ökat med ca 1,5 miljon kr till följd av:

- Extrastandard (huvudgata) Skurusundsvägen tillkommer med ca 950 tkr.
- Kostnad för marklösen för åtgärder på Skurusundsvägen, ca 130 tkr.
- Kostnadsandel för konsolbrygga, kostnadsökning ca 640 tkr.
- Kostnad för strandpromenad har minskat med ca 180 kr till följd av att belysning på sträckan har utgått.

Kostnadspost	Samråd, kr	Utställning, kr
<b>Gata mm</b>		
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	19 514 000	19 343 000
Belysning	1 985 000	1 978 000
Inlösen och intrångsersättning	1 585 000	1 746 000
Administration	630 000	630 000
<b>Park och natur</b>		
Parkanläggning/-åtgärder inklusive projektering, byggledning mm	4 152 000	4 842 000
Belysning	400 000	178 000
Administration	70 000	70 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>28 336 000</b>	<b>28 787 000</b>
Avgår, kostnader för gata som bärs av kommunen	- 1 631 000	- 2 565 000
Avgår, parkkostnader som bärs av kommunen	- 2 828 000	- 3 289 000
Avgår, kostnader för marklösen som bärs av kommunen	0	- 130 000
Avgår, samordningsvinst VA	- 610 000	- 537 000
<b>Summa avdrag</b>	<b>- 5 069 000</b>	<b>- 6 521 000</b>
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>	<b>23 267 000</b>	<b>22 266 000</b>

*Fördelningsområde och fördelningsgrund*

Andelstalet har justerats för två fastigheter genom att tillägget på andelstalet med 0,3 för obebyggd fastighet tas bort till följd av synpunkter under samrådet.

Genom att den föreslagna nya anslutningsvägen till fastigheterna 12:7-8 ersätts med en gångväg har kostnaden minskat. Därmed minskas tillägget på andelstalet från 2,5 till 0,25. Det totala andelstalet för dessa fastigheter motsvarar 100 % av kostnaden för den nya gångvägen.

Förslaget till detaljplan har justerats och därmed har en tillkommande tomt utgått.

	Antal andelar, park	Antal andelar, andelstal
Samråd, summa:	113	126,8
Utställning, prel. summa:	112	119,5

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av föreslagen fördelningsgrund. Endast en fastighet har lämnat synpunkter på förslaget, vilket inte motiverar någon ändring.

	Andelstal	Samråd antal (andel park)	Utställning prel. antal (andel park)
Grupp 1, befintlig	0,6	25 (25)	25 (25)
Grupp 2, befintlig	0,7	39 (39)	39 (39)
Grupp 3, befintlig	0,8	4 (4)	4 (4)
Tillägg, befintlig obebyggd fastighet	0,3	10 (-)	8 (-)
Reducering, ej bilväg	- 0,3	25 (-)	25 (-)
Tillägg, anläggning ny väg	0,25	2 (-)	2 (-)
Grupp 1, tillkommande	1,8	0 (0)	0 (0)
Grupp 2, tillkommande	2,0	8 (8)	8 (8)
Grupp 3, tillkommande	2,2	1 (1)	0 (0)
Exploateringsområde (8 * Grupp 2, tillkommande)	16,0 (8*2,0)	1 (8)	1 (8)
Exploateringsområde 2 (6 * Grupp 2, tillkommande)	8,0 (6*2,0)	1 (6)	1 (6)
Exploateringsområde 3 (17 * Grupp 1, tillkommande)	30,6 (17*1,8)	1 (17)	1 (17)
Tomt för förskola	4,0	1 (4)	1 (4)
Fritidsområde	-	1 (1)	1 (1)

#### *Betalningsvillkor*

Bilaga 3 har förtydligats med avseende på de särskilda regler som anges för permanentboende. Gatukostnadspolicyn anger att anståndet för permanentboende även förutsätter att ” det är samma person som äger och bebod fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplan”.

Betalningsvillkoren har kompletterats med denna lydelse.

#### **Utställning**

Beslut om utställning av den reviderade gatukostnadsutredningen för Norra Skuru fattades av kommunstyrelsen den 1 juni 2009, § 11. Utställningen pågick under tiden 23 juni till 28 augusti 2009, parallellt med utställning av förslag till detaljplan samt förslag till fastighetsplaner.

Alla handlingar som hör till gatukostnadsutredningen har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteket i Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om samrådet.

Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 19 fastigheter inom fördelningsområdet. Synpunkterna redovisas i en separat handling, redogörelse av utställningen.

De mest förekommande synpunkterna avser kostnadsunderlaget: att kostnaderna för Skurusundsvägen ska bäras av kommunen, med hänvisning till att den är en huvudled samt att konsolbryggan längs Kungsviken är överdimensionerad och alltför kostsam, att kommunen ska stå för hela kostnaden eller att den inte alls bör byggas.

Synpunkterna under utställningen föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund

#### Revidering efter utställning

Gatukostnadsutredningen har reviderats med avseende på kostnadsunderlaget av en revidering i förslaget till detaljplan.

#### *Kostnadsunderlag*

Från och med den 1 augusti 2010 gäller nya ersättningsregler för flertalet fall av markåtkomst där expropriationslagens ersättningsregler tillämpas. De nya reglerna innebär att bl.a. att hänsyn även ska tas till vad ägaren frivilligt skulle vara beredd att sälja sin fastighet för. Ersättningen ska inte bestämmas individuellt utan i form av ett schablonmässigt påslag på ersättningen. Detta påslag uppgår till 25 procent av värdet. Därmed har de beräknade kostnaderna för inlösen m.m. ökats med 25 % (437 000 kr), från 1 746 000 kr till 2 183 000 kr.

De ökade kostnaderna finansieras av kommunen, som följd av att ”takpriset” för debitering fastställs vid utställningen.

#### *Fördelningsområde och fördelningsgrund*

Förslaget till detaljplan har justerats och en befintlig tomt har tillkommit. Den illustrerade tomtindelningen har justerats och som följd har förändringar i tomtaror medfört justerade klassificeringar för fyra tomter och ett exploateringsområde. Totalt sett har justeringarna medfört en marginell förändring av det totala antalet andelar.

	Antal andelar, park	Antal andelar, andelstal
Utställning, prel. summa:	112	119,5
Beslutsunderlag, prel. summa:	113	119,4

Efter revideringarna är den preliminära gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett oförändrad från utställningen.



## Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att man slår fast grunden för fördelningen, dvs andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen.

Kommunstyrelsens beslut 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.

## Gatukostnadspolicy

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut 3 april 2006, § 58). Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Policyn innehåller också bl.a. följande principer (beslut av kommunfullmäktige den 21 november 2005, § 255):

- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningslip etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av "huvudväg" kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits 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.

## GATUKOSTNADSUTREDNING

### Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns, se karta på sida 12. I kostnadsunderlaget ingår 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. De svåra terrängförhållanden som råder i området har dock medfört vissa inskränkningar i fråga om anläggningsstandard och tillgänglighet. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattningsjustering av tomtinfarter, släntanpassningar, samt park, ingår kostnader för projektering, marklösen, fastighetsbildning samt administration. Kostnaderna avseende Norra Skuru har beräknats till ca 29,2 miljoner kr.

Kostnadsunderlaget är översiktligt, eftersom detaljprojektering ännu inte utförts. Kostnadsbedömningen av gatuanläggningarna är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget WSP utifrån bl.a. en översiktlig geoteknisk undersökning och en förstudie av gatorna i området som detta företag genomfört. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Annan armatur eller annan anpassad belysning medför en högre kostnad som inte ingår i kostnadsunderlaget.

Kostnadsunderlaget för parkanläggningar är grundat på en grov och översiktlig kostnadsbedömning som utförts av konsultföretaget WSP. Kostnader för gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Planområdet är mycket kuperat och det är inte möjligt att anlägga gator för biltrafik fram till alla fastigheter. Ett antal fastigheter kan därför endast nå via gångvägar. Dessa gångvägar, som primärt betjänar enskilda fastigheter betraktas i kostnadsunderlaget som "gata", som Ledungsstigen och Kungsvikstrappan. Även den nya gångvägen till fastigheterna Sicklaön 12:7-8 ingår i "gata".

Några gångvägar har som funktion att både utgöra angöring till enskilda fastigheter och att vara "parkanläggning", exempelvis den nya konsolbryggan vid Kungsviken. Kostnaden för dessa har fördelats mellan "gata" och "park". Gångvägen mellan bebyggelseområdet vid Kungsviken och Ledungsstigen betraktas i kostnadsunderlaget som "park".

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende gatu- och parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet.

Kommunen bär följande kostnader genom skattefinansiering:

- 30 % av kostnaderna för förbättringsåtgärder på Skurusundsvägen
- 50 % av kostnaden för gångbanan längs Skurusundsvägen.
- Kostnad för marklösen för åtgärder på Skurusundsvägen.
- Ökad kostnad för marklösen till följd av lagändring.
- 30 % av kostnaden för konsolbrygga.
- Gångväg mellan bebyggelseområdet vid Kungsviken och Ledungsstigen.
- Ångbåtsbrygga.

Summan för dessa åtgärder som föreslås finansieras av kommunen genom skattemedel uppgår till cirka 6,4 miljoner kronor.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som då uppstår, i enlighet med Tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, § 35. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 537 000 kr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Den totala summan uppgår preliminärt till cirka 29,2 miljoner kr varav cirka 22,3 miljoner kr föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning.

Kostnadspost	Kr	Kr
<b>Gata mm</b>		
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	19 343 000	
Belysning	1 978 000	
Inlösen och intrångsersättning	2 183 000	
Administration	630 000	
<b>Park och natur</b>		
Parkanläggning/-åtgärder inklusive projektering, byggledning mm	4 842 000	
Belysning	178 000	
Administration	70 000	
<b>Summa kostnader</b>		29 224 000
Avgår, kostnader för gata som bärs av kommunen	- 2 565 000	
Avgår, parkkostnader som bärs av kommunen	- 3 289 000	
Avgår, kostnader för marklösen som bärs av kommunen	- 567 000	
Avgår, samordningsvinst VA	- 537 000	
<b>Summa avdrag</b>		- 6 958 000
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>22 266 000</b>

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i april 2009. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

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 22 266 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Norra Skuru.

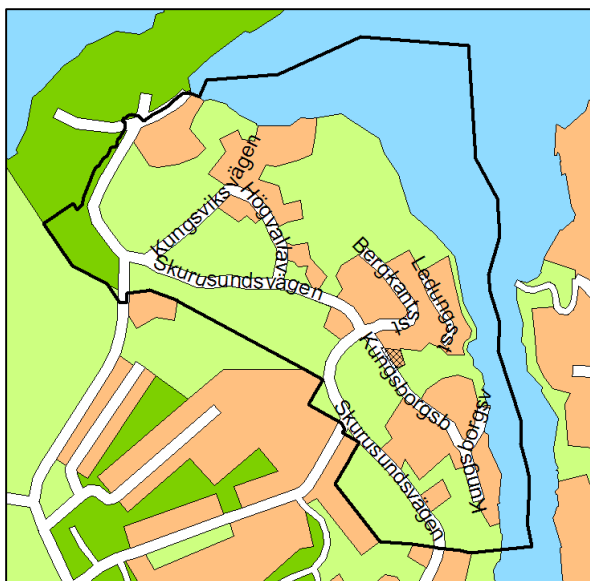
Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan även komma att förändras.

Eventuella kostnader utöver takbeloppet kommer att finansieras med skattemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

### Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar samma område som förslag till detaljplan för Norra Skuru, vilket innebär att befintliga och tillkommande fastigheter inom området tillsammans ska ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.

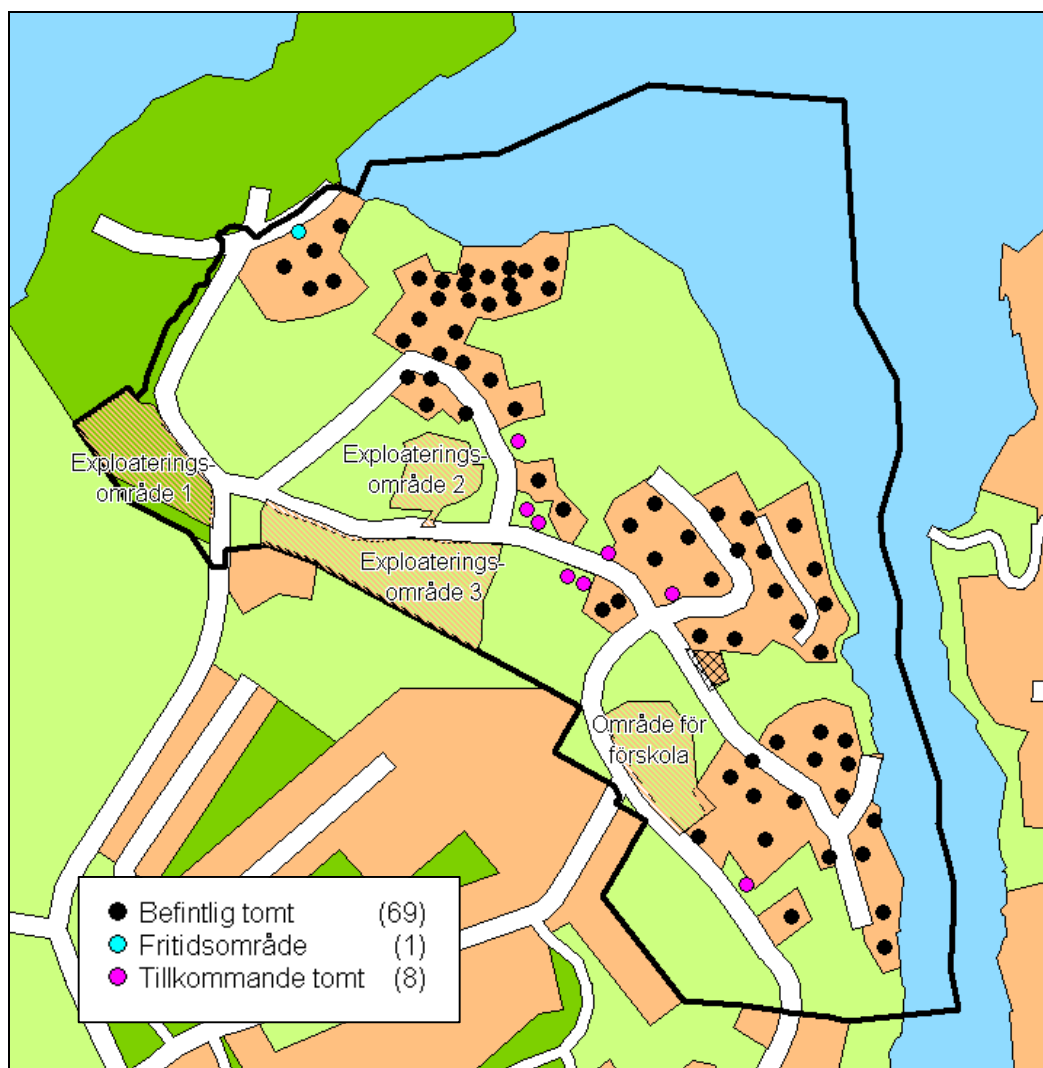
En fastighet inom gränsen för detaljplaneområdet har undantagits från detaljplanen p.g.a. sitt läge nära befintlig kraftledning. Den omfattas inte av detaljplanen och har därmed ingen byggrätt. Det är av denna anledning inte möjligt att belasta denna fastighet med någon andel av gatukostnader till följd av den nya detaljplanen.



*Planområde och fördelningsområde för Norra Skuru med heldragen linje. Undantagen fastighet är markerad med skraffering.*

Fördelningsområdet innehåller enligt förslag till detaljplan 69 befintliga tomtenheter<sup>1</sup> för bostadsändamål. Nio av dessa betraktas som obebyggda, genom att de saknar taxerat byggnadsvärde. Detaljplanen innehåller även ett fritidsområde. Enligt detaljplaneförslaget kan ytterligare åtta byggbara tomter nybildas genom avstyckning.

Planförslaget innehåller även tre exploateringsområden, som sammantaget möjliggör ett tillskott på maximalt 31 lägenheter i småhus eller par/grupphus. Därutöver föreslås en tomt för en förskola med utrymme för fyra avdelningar.



<sup>1</sup> Vanligen utgörs en tomt av en registerfastighet. Inom förslaget till detaljplan för Norra Skuru förekommer att två eller fler registerfastigheter tillsammans utgör en "tomtenhet" med byggrätt för bostadsändamål. Begreppet "fastighet" används i texten även med betydelsen "byggbar tomtenhet" bestående av en eller flera registerfastigheter.

## Fördelningsgrund

Kostnaden på ca 22,3 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 31 § 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fördelningen föreslås ske enligt följande:

- Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering samt kompletterande tillägg respektive avdrag. Tomten för planerad förskola tilldelas särskilt andelstal på 4,0.
- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder, med preliminärt 15 938 kr per fastighet/tomt. Tomten för planerad förskola tilldelas fyra andelar. Fritidshusområdet ges en andel.

Andelstalen är uppdelade i tre kategorier (Grupp 1-3), Kategorierna består av intervall av tomtareor och respektive fastighet har klassificerats utifrån tomtarea och indelats i respektive kategori.

	<b>Tomtarea</b>
Grupp 1	mindre än 800 kvm
Grupp 2	800 – 1 600 kvm
Grupp 3	mer än 1600 kvm

Därutöver kompletteras andelstalen för befintliga och obebyggda fastigheter med ett tillägg på 0,3.

För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0.

För fastigheter där direkt angöring till allmän gata inte kan ordnas, på grund av topografin, görs ett avdrag på andelstalet med 0,3.

De två fastigheter som kommer att kunna angöras genom nyanläggning av allmän gångväg/-stig får på motsvarande sätt ett tillägg till andelstalet med 0,25. Det totala andelstalet för dessa fastigheter motsvarar 100 % av kostnaden för den nya gångvägen/-stigen.

Andelstalen för de i detaljplanen föreslagna exploateringsområdena är beräknade utifrån en konstruktion av det maximala antalet byggrätter motsvarande en byggnadsarea på 120 kvm och komplementbyggnad på 30 kvm inom respektive område. Tomtarean har sedan dividerats med antalet möjliga tillkommande bostäder och erhållen area per tillkommande bostad placerar exploateringsområdet inom en av grupperna. Antalet tillkommande bostäder multipliceras sedan med andelstalet för respektive grupp för tillkommande tomt enligt kategorin.

Följande grund för klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Andel park
Grupp 1	0,6	1
Grupp 2	0,7	1
Grupp 3	0,8	1
Tillägg, befintlig obebyggd fastighet	0,3	-
Tillkommande tomt/lägenhet	2*(Andelstal Grupp + 0,3)	1
Reducering, ej bilväg	- 0,3	-
Tillägg, anläggning ny gångväg	0,25	-
Tomt för förskola	4	4
Fritidsområde	-	1

Fördelningen inom detaljplaneområdet utfaller enligt nedanstående:

	Andelstal	Preliminärt antal (andel park)
Grupp 1, befintlig	0,6	24 (24)
Grupp 2, befintlig	0,7	41 (41)
Grupp 3, befintlig	0,8	4 (4)
Tillägg, befintlig obebyggd fastighet	0,3	9 (-)
Reducering, ej bilväg	- 0,3	25 (-)
Tillägg, anläggning ny gångväg	0,25	2 (-)
Grupp 1, tillkommande	1,8	0 (0)
Grupp 2, tillkommande	2,0	8 (8)
Grupp 3, tillkommande	2,2	0 (0)
Exploateringsområde 1, Sicklaön 12:9 (8 * Grupp 2, tillkommande)	16,0 (8*2,0)	1 (8)
Exploateringsområde 2, Sicklaön 40:13, norra (6 * Grupp 1, tillkommande)	10,8 (6*1,8)	1 (6)
Exploateringsområde 3, Sicklaön 40:13, södra (17 * Grupp 1, tillkommande)	30,6 (17*1,8)	1 (17)
Tomt för förskola	4,0	1 (4)
Fritidsområde	-	1 (1)

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som anges i förslag till detaljplan för Norra Skuru. Som grund för klassificering inom respektive kategori ligger den tomtarea för respektive fastighet som förslaget till detaljplan samt, i förekommande förslag till fastighetsplan, redovisar.

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori. Där framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras.

### Motiv för klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig. Denna praxis utgör också den grundprincip som ingår i gatukostnadspolicyn:

	Andelstal
Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanenthus med högst två lägenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, med möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, utan möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,4
Befintlig fastighet bebyggd med permanentbebott fritidshus	0,7
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0
Ny tomt, tillkommande avstyckning	2,0

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och utställning.

Norra Skuru skiljer sig från de vanliga förekommande förnyelseområdena genom att de allmänna platserna inte utgörs av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Därigenom har befintliga fastigheter inte bidragit till tidigare kostnad för befintligt vägnät genom avgifter som baserats på fastighetens nyttjande av anläggningen enligt anläggningslagens bestämmelser.

En klassificering av fastigheterna utifrån markanvändningen, d.v.s. fritidshus respektive permanentbostadshus, är inte anpassat för denna typ av område och tar inte hänsyn till de speciella förutsättningarna, och de faktorer som kan anses ha större betydelse för nyttan. Den fördelningsgrunden bedöms i detta fall vara mindre rättvis än den föreslagna.

Gatukostnadspolicyn anger att det i områden med stor differens mellan tomtstorlekarna är motiverat att en viss del, t ex 20 %, av kostnadsunderlaget fördelas med tomtarean som grund, och att ännu större andel kan vara motiverat i områden där byggrättens storlek är kopplad till tomtarean.

I Norra Skuru är det stora skillnader på fastigheternas storlek, från 210 kvm till 2 386 kvm. Att fördela kostnaderna i direkt proportion till tomtarea ger en alltför stor skillnad mellan olika fastigheter, en skillnad som inte kan motiveras av skillnad i nytta.



Den byggrätt som föreslås i detaljplanen är inte direkt kopplad till fastighetens storlek, men den är en av faktorerna för byggrättens omfattning. En annan förutsättning för byggrätten är möjligheten och lämpligheten för bebyggelse med hänsyn till topografin och fastighetens läge, vilket även påverkar tillåten byggnadshöjd.

Mot bakgrund av dessa förutsättningar föreslås en fördelning i tre kategorier som är kopplade till fastighetens area, och därmed i viss utsträckning även till byggrättens omfattning.

Av de föreslagna kategorierna motsvarar Grupp 2, en tomtarea på 800 – 1 600 kvm, en normalstor tomt för en friliggande villa, vilken har givits andelstal 0,7. Andelstalet 0,7 har tidigare tillämpats för samtliga befintliga, bebyggda fastigheter, t ex i gatukostnadsutredning för Älgö, då det inte varit möjligt eller lämpligt att klassificera enligt de kategorier som anges i gatukostnadspolicyn. Fastigheter som är mindre har givits andelstalet 0,6, medan fastigheter som är betydligt större har givits andelstalet 0,8.

Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa. Genom ett tillägg med 0,3 på andelstalet som är grundat på föreslagen kategori erhålls andelstal på 0,9 -1,1 vilket överensstämmer med policyn.

De fastigheter som inte kan angöras direkt från allmän gata med bil, på grund av planområdets speciella topografiska förutsättningar, ges en reduktion på andelstalet med -0,3. Ett motsvarande avdrag har tillämpats i gatukostnadsutredning för Älgö, för fastigheter på Korsholmen. Avdraget syftar till att kompensera att full nytta inte kan uppnås.

Kostnaden för den helt nyanlagda gångvägen till två fastigheter belastar de fastigheter som har direkt nytta av denna anläggning. Merkostnaden jämfört med övriga fastigheter, kompenseras av den nytta som avspeglas i den värdeökning för fastigheterna som kan antas uppkomma till följd av plangenomförandet. Trots att fastigheterna inte kan angöras från allmän gata med bil har tillgängligheten till förbättrats avsevärt. Då de totala andelstalen för gata för de två fastigheterna motsvarar 100 % av kostnaden har den reduktion som ges andra fastigheter utan möjlighet till angöring med bil ingen verkan. Det skulle endast medföra ett högre tillägg för den nya gångvägen för att uppnå full kostnadstäckning för denna.

Enligt gatukostnadspolicyn ska varje ny avstyckning bära en kostnad som är dubbelt så stor som den obebyggda befintliga fastigheten. Motivet att befintliga fastigheter, som förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt vägnät, inte ska belastas lika mycket som nybildade fastigheter. Ett annat motiv är att åtgärderna som gatukostnaderna avser, är en förutsättning för tillkommande fastigheter vilket gör nyttan för dessa fastigheter avsevärt högre.

Föreslagen fördelningsprincip innebär att andelstalet för en tillkommande fastighet/bostad är konstruerad helt i enlighet med gatukostnadspolicyn genom att varje tillkommande tomtenhets/lägenhet får ett andelstal som motsvarande en befintlig obebyggd fastighet inom samma kategori, multiplicerat med två, vilket ger andelstal på 1,8-2,2.

Motsvarande andelstal tillämpas även för de föreslagna exploateringsområdena, genom en konstruktion som utgår ifrån exploateringsområdets storlek, och maximalt antal tillkommande byggrätter för friliggande villor. Byggrätten för exploateringsområdena är utformad för att möjliggöra såväl friliggande villabebyggelse som par- eller grupphus. Den föreslagna konstruktionen bedöms dock ge en rimlig fördelningsgrund i förhållande till övriga fastigheter, och en objektiv fördelning mellan de tre exploateringsområdena.

Grundregeln enligt gatukostnadspolicyn är att kostnader för parkanläggningar fördelas enligt samma grund som kostnader för gatuanläggningar, men annan fördelningsgrund kan användas om det är motiverat.

Planområdet för Norra Skuru innehåller huvudsakligen naturmark och nyttan av de åtgärder som vidtas avseende allmänna anläggningar förutom gata, dvs naturmarken, lekplats och gångstråk bedöms vara lika för alla. Av denna anledning har kostnader för dessa anläggningar fördelats separat, med lika delar för alla befintliga och tillkommande fastigheter.

Tomten för förskola har givits fyra andelar för parkanläggningar, vilket motsvarar en andel per avdelning. Även fritidsområdet har tilldelats en andel, då nyttan av åtgärderna inte är försumbar.

### Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund, dvs utfallet av antalet fastigheter och summan av respektive andelstal avseende kostnader för anläggning av gator mm samt kostnadsandel för park och natur inom detaljplaneområdet.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Norra Skuru</b>	<b>Andel park</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Grupp 1, befintlig	1	0,6	118 777
Grupp 2, befintlig	1	0,7	135 917
Grupp 3, befintlig	1	0,8	153 057
Tillägg, befintlig obebyggd	-	0,3	51 420
Reducering, ej bilväg	-	- 0,3	- 51 420
Tillägg, anläggning ny gångväg	-	0,25	42 850
Grupp 1, tillkommande	1	1,8	324 456
Grupp 2, tillkommande	1	2,0	358 735
Grupp 3, tillkommande	1	2,2	393 015
Exploateringsområde 1 (Sicklaön 12:9)	8	8*2,0	2 869 883
Exploateringsområde 2 (Sicklaön 40:13, norra)	6	6*1,8	1 946 734
Exploateringsområde 3 (Sicklaön 40:13, södra)	17	17*1,8	5 515 746
Tomt för förskola	4	4,0	749 347
Fritidsområde	1	-	15 938

Av bilaga 2 framgår vilken sammanlagd gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnadsbeslutet som fattas av kommunstyrelsen innebär ett antagande av grunden för fördelningen, alltså andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras. Beloppen per fastighet kan även komma att förändras till följd av eventuell justering av kostnadsfördelningen mellan gatu- och parkåtgärder.

### Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

I de fall en fastighet har givits andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före debiteringen av gatukostnadsersättningen ska det sammanlagda andelstalet fördelas på befintlig fastighet (stamfastighet) och tillkommande tomt (stycknings-, respektive klyvningslotter). Följande riktlinjer föreslås:

#### **Avstyckning**

Vid avstyckning från bebyggd fastighet ska den del som innehåller huvudbyggnaden ges andelstalet för befintlig fastighet, oavsett om det är stamfastigheten eller styckningslotten.

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt.

#### **Klyvning**

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet, summan av andelstal för befintlig fastighet och andelstal för tillkommande fastighet, enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsdel kommer att tilldelas respektive nybildad fastighet.

#### **Fastighetsreglering**

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan, och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

#### **Sammanläggning**

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättning ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

### Betalning av gatukostnadsersättning

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 även komma att förändras, t ex till följd av kostnadsfördelningen mellan gatu- och parkåtgärder. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda, kan tas i drift, och användas av fastighetsägarna. vilket kan ske tidigast i slutet av 2013, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan överklagande. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i början av 2014. Faktura skickas av kommunen. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt kommunalt beslutade betalningsvillkor, se bilaga 3.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid fastighetsdomstolen. De regler om rättegångskostnader som gäller vid dessa mål kan innebära att en fastighetsägare som förlorar målet kan förordnas att betala rättegångskostnaderna. (PBL 15 kap 8 §)

## BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Susanne Moberg  
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.  TYRÉNS, uppdragsnr 217272.