



GATUKOSTNADSUTREDNING

SAMRÅDSHANDLING

9434 Solbrinken-Grundet

2017-04-27

Tina Edén och Philip Paluchiewicz

KFKS 2017/77

Sammanfattning

Detaljplanen för Solbrinken - Grundet planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i Plan- och bygglagen. Denna samrådshandling av gatukostnadsutredningen redovisar en preliminär kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter utifrån upprättat samrådsförslag för detaljplanen.

Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnader får tas ut. Kostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2022.

Preliminär gatukostnadsersättning för fastigheter som klassats som bebyggda med permanentbostadshus beräknas uppgå till 107 700 kr i 2017 års penningvärde.

Nacka kommun

Tina Edén
Projektingenjör

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Innehållsförteckning

1	Introduktion	4
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	4
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	4
1.3	Upplägget.....	5
1.4	Detaljplan för Solbrinken-Grundet.....	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Solbrinken-Grundet.....	6
3	Kostnadsunderlag	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?	7
3.2.1	Jämkning.....	8
3.3	Kostnadsunderlaget för Solbrinken-Grundet.....	8
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrund för Solbrinken-Grundet.....	10
4.2.1	Befintliga fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320...	10
4.2.2	Övriga befintliga fastigheter	11
4.2.3	Tillkommande byggrätter	12
4.2.4	Övriga fastigheter	12
4.2.5	Preliminär kostnadsberäkning per kategori	13
4.3	Kommentar	14
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	15
5.1	Inledning.....	15
5.2	Kommunens bedömning i Solbrinken-Grundet.....	15
6	Betalning av gatukostnadsersättning	16
6.1	Betalningsvillkor	16

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

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

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

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

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

I.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

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

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Förslaget till gatukostnadsutredning revideras eventuellt utifrån inkomna synpunkter på utredningen och eventuella ändringar av detaljplaneförslaget. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Yttranden lämnade under granskningstiden sammanställs i ett granskningsutlåtande. Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

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

1.3 Upplägget

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

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, med redovisning av fördelningsområde och kategorisering av fastighetstyp, Bilaga 1
- Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet, Bilaga 2
- Entreprenadindex för uppräknig av gatukostnadstak, Bilaga 3
- PM Väg Solbrinken-Grundet, Bilaga 4

1.4 Detaljplan för Solbrinken-Grundet

För projekt Solbrinken-Grundet antogs start-PM för framtagande av detaljplan av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 december 2015, § 243. I start-PM framgår att en gatukostnadsutredning ska göras.

Under 2016 påbörjades förprojektering av VA, vägar och allmän platsmark som ett led i detaljplanearbetet för att utreda det tekniska genomförandet och för att kunna ta fram en kostnadsbild för utförandet. Dessa utredningar ligger även till grund för denna samrådshandling av gatukostnadsutredningen som föreslår hur åtgärderna i detaljplanen kan finansieras.

Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM och bestämmelserna på kvartersmark i plankartan (samrådsförslaget) ligger till grund för föreslagen fördelningsgrund (kapitel 4 i denna gatukostnadsutredning). Samråd för detaljplanen hålls parallellt med samråd för denna gatukostnadsutredning.

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har direkt nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet. När de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator bär normalt varje detaljplaneområde sina egna kostnader.

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

2.2 Fördelningsområde för Solbrinken-Grundet

I Solbrinken-Grundet avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet redovisas i [bilaga 1](#).

Två fastigheter som ingår i fördelningsområdet ligger utanför planområdet Solbrinken-Grundet. Eftersom fastigheterna kan anses ha direkt nytta av arbetena ingår de ändå i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer inte att betala gatukostnadsersättning en gång till när fastigheten planläggs och kommunen övertar huvudmannskapet för annat till fastigheten angränsande område.

Tolv fastigheter inom BPL 168 med utfarter längs Gustavsviksvägen (nr 25-33) och Ringleksvägen (nr 16-26) ingår i planområdet Solbrinken-Grundet men inte i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer att ingå i annan gatukostnadsutredning.

Fem fastigheter med utfarter längs Gustavsviksvägen (nr 35-41) föreslås ingå i fördelningsområdet eftersom även dessa fastigheter kan tillgodogöra sig den nytta som uppstår i och med genomförandet av detaljplanen.

Vissa fastigheter i angränsande områden kommer delvis att ha nytta av de åtgärder som utförs inom detaljplanen för Solbrinken-Grundet och på motsvarande sätt kommer fastigheterna inom Solbrinken-Grundet att ha nytta av åtgärder i angränsande planområden. För att förenkla administrationen har därför bedömningen gjorts att varje detaljplaneområde ska bära sina kostnader då de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator och att inget uttag av kostnader mellan delområdena ska göras.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i samband med detaljprojektering. Den kostnadsnivå som räknas fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som kostnadstak. Kostnadstaket justeras för kostnadsförändringar över tid, se vidare avsnitt 3.3. Detta görs för att kostnadsberäkningarna ofta sker långt innan arbetena utförs. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

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

3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

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

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

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

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

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

3.2.1 Jämkning

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

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

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

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver ett områdes behov men som ryms inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för ”buss-funktionen” i gatan.

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

3.3 Kostnadsunderlaget för Solbrinken-Grundet

För projekt Solbrinken-Grundet har det i förstudieskedet beräknats att det totala kostnadsunderlaget för förstudie, projektering och utbyggnad kommer vara cirka 58 102 000 kronor, fördelat enligt nedan. Ett kostnadstak gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Gator och belysning – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning	45 210 000
Park- och naturmark – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning	4 692 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	5 400 000
Administration	2 800 000
Totalt kostnadsunderlag	58 102 000

I avsnitt 3.2 framgår vad som ingår i de olika kostnadsposterna.

Takbeloppet kommer att revideras i samband med detaljprojektering inför granskning av detaljplanen. Det reviderade takbeloppet kommer att indexjusteras, se [bilaga 3](#). Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör.

Kostnadsunderlaget i samrådsskedet är baserat på den förstudie för allmänna anläggningar, vägar och parkanläggningar, som utförts av kommunens anlitade projektörer. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i PM Väg Solbrinken-Grundet, [Bilaga 4](#), som innehåller åtgärder både för gator och belysning samt park- och naturmark. Observera att Ringleksvägen inte ingår i kostnadsunderlaget ovan, trots att den finns med i PM Väg. Till granskningskedet kommer redovisningen av åtgärder att uppdateras. Åtgärderna för Ringleksvägen kommer att ingå i annan gatukostnadsutredning.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheter medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtätningsområden. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader.

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

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

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

4.2 Fördelningsgrund för Solbrinken-Grundet

I Solbrinken-Grundet skiljer sig förutsättningarna åt inom området, som består av ett lapptäcke av olika detaljplaner och områdesbestämmelser. Utgångspunkten är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp. För befintliga fastigheter tillämpas olika andelstal beroende på var inom fördelningsområdet fastigheten ligger. Kategorisering och andelstal för tillkommande byggrätter, avstyckningar och nyexploateringar, är gemensamma för hela fördelningsområdet.

Med hänsyn till att investeringar i allmänna parker och grönytor är små, då det i huvudsak rör sig om naturmarksytor, har ingen uppdelning gjorts av andelstalen för gator respektive parkanläggningar. Samtliga kostnader för genomförandet av allmän platsmark fördelas därför enligt en och samma fördelningsprincip.

I avsnitten 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 och 4.2.4 nedan redovisas föreslagna andelstal för de olika fastighetstyperna.

4.2.1 Befintliga fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320

I fördelningsområdet för Solbrinken-Grundet finns fyra områden som är anslutna till kommunalt VA och där de befintliga detaljplanerna tillåter permanentbostäder. Fastigheterna som ligger inom detaljplan 24, 235, 291 och 320 anses därför ha mindre nytta av upprustningen av allmänna anläggningar än övriga fastigheter inom Solbrinken-Grundet. Differentieringen föreslås ske genom att dessa fastigheter åsätts ett lägre andelstal. På detta vis tas även hänsyn till att fastigheterna redan har belastats med gatu- och anläggningskostnader i samband med att VA byggdes ut.

Även om det finns fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320 som hade kategoriserats som fritidshus eller obebyggd fastighet enligt principerna i avsnitt 4.2.2 föreslås alla befintliga fastigheter få samma andelstal oavsett fastighetstyp eftersom den nuvarande tillåtna användningen är samma och inte kommer att ändras i någon större utsträckning i den föreslagna detaljplanen för Solbrinken-Grundet.

Föreslaget andelstal för fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320:

- Befintlig fastighet, bebyggd och obebyggd, andelstal 0,4

Föreslagna andelstal för tillkommande byggrätter redovisas i avsnitt 4.2.3.

4.2.2 Övriga befintliga fastigheter

I de delar av fördelningsområdet Solbrinken-Grundet som inte omfattas av detaljplan 24, 235, 291 eller 320 har befintliga fastigheter kategoriserats efter fastighetstyp. För de flesta fastigheterna tillåter befintliga områdesbestämmelser, byggnadsplaner och detaljplaner fritidshus med en maximal byggnadsarea om 75 kvm. Inom byggnadsplan 165 i fördelningsområdets norra del tillåts fritidshus med en maximal byggnadsarea om 45 kvm. Ett trettiotal fastigheter är bebyggda med permanenthus som har beviljats bygglov innan områdesbestämmelserna trädde i kraft. Det finns även ett flerfamiljshus och ett parhus.

Beroende på nuvarande bestämmelser och hur fastigheterna är bebyggda kan de anses ha olika nytta av upprustningen av de allmänna anläggningarna. Syftet med de föreslagna andelstalen nedan är att försöka spegla vilken nytta de olika fastighetstyperna har av anläggningsarbetena. De permanenthus som ligger inom en plan som huvudsakligen tillåter fritidshus, kan anses ha större nytta än permanenthusen inom detaljplan 24, 235, 291 och 320. På samma sätt har ett fritidshus större nytta än ett permanenthus eftersom byggrätten förändras i större utsträckning. En fastighet som ännu inte är bebyggd har än större nytta, eftersom det inte finns någon befintlig byggnad att ta hänsyn till. Fem fastigheter som idag är bebyggda med fritidshus anses inte lämpliga att planlägga för bostadsändamål på grund av bullernivåerna. Dessa fastigheter kan anses ha mindre nytta av gatorna eftersom de inte får samma ökning av byggrätt och föreslås därför få ett lägre andelstal.

Vid kategoriseringen av fastigheterna har beviljade bygglov och gällande områdesbestämmelser varit utgångspunkten. Användningssätt, taxering och mantalsskrivning har inte varit avgörande för att särskilja permanenthus från fritidshus.

Föreslagna andelstal när planförslaget medger permanentbostäder och fastigheten redan har permanent byggrätt:

- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för enbostadshus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för parhus, andelstal 0,5 per bostad
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för lägenheter, andelstal 0,4 per lägenhet

Föreslagna andelstal när planförslaget medger permanentbostäder och fastigheten idag har byggrätt för fritidshus:

- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för stort fritidshus (75 kvm), andelstal 0,7
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för litet fritidshus (45 kvm), andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0

Föreslagna andelstal för de olika fastighetstyperna när planförslaget medger kontor/småindustri och fastigheten idag har bygg rätt för fritidshus:

- Befintlig fastighet som är bebyggd, andelstal 0,4
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 2,0

4.2.3 Tillkommande byggrätter

I förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet finns möjligheten för flera fastigheter att avstyckas. På några platser föreslås även radhus-/flerbostadshusbebyggelse. Dessa två fastighetstyper anses ha störst nytta av att de allmänna anläggningarna rustas upp och anses ha lika stor nytta oavsett nuvarande bestämmelser.

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.

Föreslagna andelstal för tillkommande byggrätter när planförslaget medger permanentbebyggelse:

- Fastighet med möjlig nyavstyckning för enbostadshus/del i parhus, andelstal 2,0 för den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel²
- Fastighet med möjlig flerbostadshusbebyggelse, andelstal 1,6 per 100 kvm BTA

Föreslagna andelstal för tillkommande byggrätter när planförslaget medger verksamheter:

- Fastighet med möjlig nyavstyckning för kontor, andelstal 2,0

4.2.4 Övriga fastigheter

Även verksamheter som har nytta av upprustningen av allmänna anläggningar ska erlägga gatukostnadsersättning. Förskolan på Baggensviksvägen föreslås få ett andelstal baserat på antalet trafikrörelser som förskolan ger upphov till och som motsvarar tio stycken permanentus. Båtklubbar föreslås få ett andelstal baserat antalet båtplatser och 0,05 per båtplats.

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

² Parhus (bestämmelse e₂ i detaljplanens samrådsförslag) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomträn. Ett parhus består således av två lotter och det sammanlagda andelstalet för ett parhus är 4,0 vid nyavstyckning.

Följande andelstal föreslås:

- Förskola Baggensviksvägen, andelstal 6,0
- Båtklubb Fiskebovägen, andelstal 0,8
- Båtklubb Kustvägen, andelstal 2,6

4.2.5 Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Preliminärt beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt, avrundat till närmaste hundratal kronor, redovisas i nedanstående tabell. Vilken kategori som fastigheterna inom fördelningsområdet tillhör redovisas i illustrationskartan (bilaga 1). Summa av andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet redovisas i bilaga 2.

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt	Andelstal	Preliminär kostnad, kr
Permanenthus	0,4	71 800
	0,6	107 700
Fritidshus	0,7	125 700
	0,8	143 600
Obebyggd tomt för enbostadshus	1,0	179 500
Avstyckning för enbostadshus/del i parhus. Tillkommande kontor/småindustri	2,0	359 100
Exploateringsfastighet, per tillkommande 100 kvm BTA	1,6	329 000
Befintligt fritidshus/tillkommande kontor	0,4	71 800

Kostnadsberäkningen för de olika kategorierna har gjorts på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \text{Andelstal}$$

Totalt kostnadsunderlag återfinns i avsnitt 3.3 och bedöms preliminärt uppgå till 58 102 000 kronor. Summan av andelstalen för alla befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet återfinns i bilaga 1 och är preliminärt 326,82. För en permanentbostad ser då kostnadsberäkningen ut såhär:

$$107\,723 = \frac{58\,102\,000}{326,82} \times 0,6$$

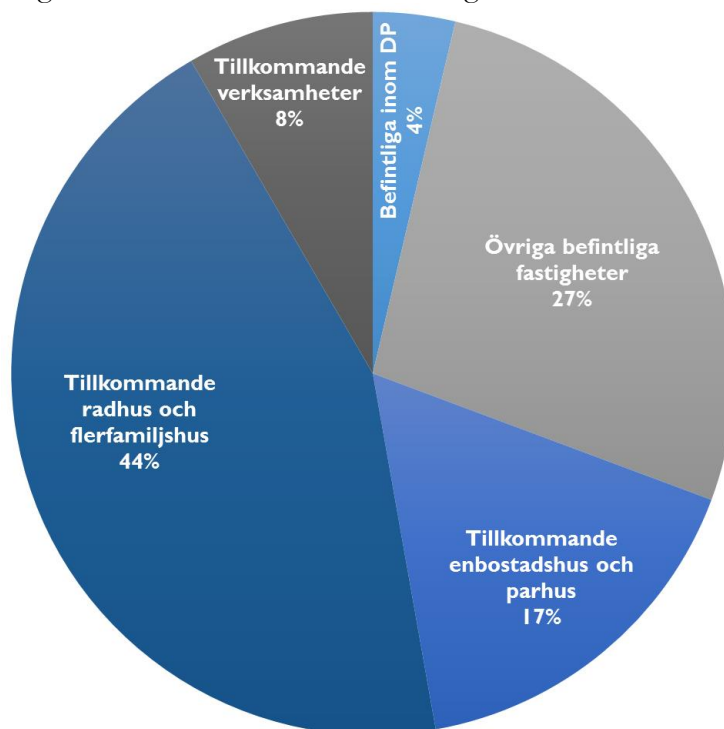
För en exploateringsfastighet beräknas gatukostnadsersättningen utifrån byggrätten i planförslaget, vilket ser ut på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{kvm BTA byggrätt}}{100} \times 1,6$$

4.3 Kommentar

I dag finns cirka 180 fastigheter inom fördelningsområdet. Utan radhus, flerfamiljshus och styckningslotter eller differentiering av andelstalen skulle varje befintlig fastighet i genomsnitt betala cirka 320 000 kronor i gatukostnadsersättning, i fall kostnadsunderlaget fördelades lika mellan de befintliga fastigheterna.

Den föreslagna fördelningsgrunden i denna gatukostnadsutredning ger följande fördelning av gatukostnader mellan de olika kategorierna:



Fyra mindre områden med radhus och flerfamiljshus tillsammans med ett trettiotal styckningslotter står för cirka 60 procent av gatukostnaderna enligt förslaget. Dessa fastighetstyper kan anses ha mycket större nytta av gatu- och parkanläggningarna än befintliga fastigheter, eftersom anläggningarna är en förutsättning för att de nya fastigheterna ska kunna bildas. Dessutom har befintliga fastigheter sedan tidigare svarat för gatu- och anläggningskostnader och detta tas hänsyn till genom att tillkommande fastigheter åsätts ett högre andelstal.

Genom att tillåta förtätning enligt planförslaget kan gatukostnadsersättningen för de flesta fastighetsägare inom fördelningsområdet mer än halveras.

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 Solbrinken-Grundet

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Solbrinken-Grundet 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.

6 Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning. Betalning ska ske när kommunen begär det. För Solbrinken-Grundet bedöms anläggningarna vara färdigställda och slutbesiktigade 2022.

6.1 Betalningsvillkor

När kommunen begär att fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning anges en betalningstid. Fastighetsägare som omfattas av ett och samma projekt får i regel samma betalningstid. Betalningstiden kan variera från ett projekt till ett annat om det är motiverat. Om betalning inte sker senast på angiven förfallodag, utgår ränta på förfallet beloppet enligt lag.

Om ytterligare någon byggrätt skulle tillkomma, utöver de som i samband med gatukostnadsutredningen har bedömts möjliga att tillskapa, ska dessa debiteras i enlighet med andelstal för respektive typ av tillkommande byggrätt. Eventuell justering av den totala andelstalsumman sker utifrån fastighetsindelning vid den tidpunkt då kommunen har rätt att debitera gatukostnader, det vill säga då anläggningarna har slutbesiktigats och slutligt kan tas i bruk.

Om en fastighetsägare anser sig ha svårigheter att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. Om svårigheterna kan styrkas, kan en avbetalningsplan för gatukostnadsersättningen upprättas. En avbetalningsplan avser som utgångspunkt en tioårsperiod, varvid fastighetsägare ska betala minst en tiondel av det fakturerade beloppet per år. Ränta ska utgå på obetalt belopp från dagen när den första inbetalningen ska ske enligt avbetalningsplanen. På belopp som förfallit till betalning enligt avbetalningsplanen, ska ränta med högre räntesats börja löpa från förfallodagen. Fastighetsägaren måste också ställa godtagbar säkerhet för att en avbetalningsplan ska tas fram.

Om betalningsvillkoren i en avbetalningsplan är alltför betungande för fastighetsägaren, jämkar kommunen dem. Jämkningsen kan innebära att avbetalningstiden förlängs, att räntevillkoren mildras eller att fastighetsägaren får uppskov med sin betalning. Uppskov med betalningen kan vara aktuellt för fastighetsägare med små ekonomiska resurser, exempelvis äldre pensionärer, och medges på viss tid eller tills fastigheten helt eller delvis överläts.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt. Kommunen ställer fakturan till ägaren av stamfastigheten som får säkerställa finansieringen gentemot köparen av styckningslotten.

Ett beslut om att godkänna en avbetalningsplan för fastighetsägare eller att meddela uppskov för fastighetsägarers skyldighet att betala fakturerad gatukostnadsersättning upphör att gälla om:

- bygglov avseende ny-, om-, eller tillbyggnad söks och som indikerar betalningsförmåga, om inte det är oskäligt,
- fastigheten eller en del av den överläts,
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning
- fastighetsägaren på annat sätt vidtar åtgärd som innebär högre betalningsförmåga än den som framkom vid kommunens beslut om avbetalningsplan eller uppskov.

En godkänd avbetalningsplan ska dock även upphöra att gälla, om fastighetsägaren vid upprepade tillfällen missköter sina avbetalningar. Har beslut om att godkänna en avbetalningsplan eller att meddela uppskov upphört att gälla, ska kommunens återstående fordran för gatukostnadsersättning betalas snarast. Om fastighetsägaren på nytt begär avbetalningsplan eller uppskov, ska kommunen pröva om förutsättningarna fortfarande finns.

Öppenhet och mångfald

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



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167