

GATUKOSTNADSUTREDNING

Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i april 2011.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
BAKGRUND.....	4
Gatukostnadsprocessen.....	4
Samråd.....	5
Utställning.....	5
Antagande	5
Gatukostnadspolicy	6
GATUKOSTNADSUTREDNING	7
Kostnadsunderlag	7
Motiv för generell jämkning	9
Fördelningsområde	11
Fördelningsgrund	13
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal.....	15
Gatukostnadsersättning	16
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning.....	18
Betaling av gatukostnadsersättning.....	19
BILAGOR.....	19

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 detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), samt fem fastigheter utanför planområdet. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende samt att iordningsställa strandpromenaden och en trappled mellan strandpromenaden och östra änden av Sieverts väg.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator inklusive belysning och avvattning, gångbana, trappled och naturmark mm), projektering, bygg- och projektledning, marklösen mm samt kostnader för administration. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 30 409 000 kr.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W).

Fördelningsgrund

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder. Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	1	153 827
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	192 241
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	230 656
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	422 728
Special förskoletomt	4,0	1	806 871
Special befintligt sjukhem	3,5	1	710 835

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

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift, vilket kan ske tidigast i under 2014. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

BAKGRUND

Förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor och viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Detta kräver i sin tur att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gång- och cykelvägar, mm samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut.

Syftet är även att iordningställa strandpromenaden samt en trappled mellan strandpromenaden och östra änden av Sieverts väg.

Kommunen kommer att bli huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator 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, belysning, 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 (1987:10), 6 kap 31 §.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. 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. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

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

Samråd

Den upprättade gatukostnadsutredningen med preliminärt kostnadsunderlag och förslag till fördelningsområde och fördelningsgrund presenteras för berörda fastighetsägare. Under samrådstiden finns gatukostnadsutredningen tillgänglig i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida och informations- och samrådsmöte hålls. Berörda fastighetsägare har under samrådstiden möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Efter samrådet sammanställs och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter kommer gatukostnadsutredningen att bearbetas bl a med hänsyn till inkomna synpunkter och därmed kan kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund komma att revideras.

Utställning

Den bearbetade och eventuellt reviderade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om utställningen. Handlingarna finns tillgängliga i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Under utställningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen.

De inkomna synpunkterna sammanställs efter utställningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunstyrelsen för antagande.

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 (1987:10) 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 sjösättningsslip 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. 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. 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 avvattnings-, samt lekplats och bollplan, gång- och cykelvägar, strandpromenad och grönområden mm, ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, markinlösen mm samt administration. Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplaneområdet Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har beräknats till totalt 50 212 000 kr.

Kostnadsunderlaget är översiktligt, eftersom detaljprojektering ännu inte utförts. Kostnadsbedömningen av gatanläggningarna är utförd av konsultföretaget Sweco, samt Tyréns, utifrån bl.a. en översiktlig geoteknisk undersökning och en förstudie av gatorna i området. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån schablonpriser för anpassad belysning med armering typ Stockholmslyktan.

Kostnader för gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

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 743 000 kr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens (1987:10) 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:

- Samordningsvinst VA
- Gångstigar och strandpromenaden
- 50 % av kostnaden för lekplatsen
- 50 % av kostnaden för lekbollplanen
- 50 % av kostnaden för gångbanorna

Gatukostnadsutredning

- 50 % av trappled
- 50 % av gångfartsgata
- Två allmänna parkeringsplatser till naturreservatet

Summan för dessa åtgärder som föreslås finansieras av kommunen genom skattemedel uppgår till cirka 7 miljoner kronor.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för liknande områden i kommunen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget till en summa av 12 800 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel.

Av den totala kostnaden på 50 212 000 föreslås att 30 409 000 kr finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	25 298 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	4 366 000	
Utbyggnad av gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	960 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekbollplan	4 703 000	
Marklösen/släntanpassning	7 285 000	
Parkanläggning, samt naturmark	7 078 000	
Administration	522 000	
Summa kostnader		50 212 000
Avgår, samordningsvinst VA	- 743 000	
Gångstigar, strandpromenad	- 2 868 000	
50 % av gångbanorna	- 2 182 000	
50 % av lekplats	- 991 000	
50 % av gångfartsgatan	- 150 000	
50 % av trappled	- 40 000	
Två allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	- 29 000	
Summa avgår		- 7 003 000
SUMMA		
Avgår, generell jämkning gata	- 11 008 000	
Avgår, generell jämkning park	- 1 792 000	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		30 409 000

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i september 2010. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning

och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Observera att kostnaderna är preliminära och kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget.

Den kostnadsnivå som angetts *vid utställning* av gatukostnader ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts

Motiv för generell jämkning

Av rättvise- och likställighets skäl föreslås att kostnadsunderlaget jämkas till en nivå som vid fördelning ligger i motsvarande storleksordning som de beräknade gatukostnader som har beslutats för liknande områden i kommunen.

Jämkningsen sker i enlighet med PBL (1987:10) 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom beslut om uttag av gatukostnadsersättning för bl. a. Älgö, Lilla Björknäs 2, Del av Kummelnäsvägen m.fl.

Förutsättningarna inom olika områden varierar med hänsyn till antal fastigheter och fastigheternas storlek samt omfattningen av åtgärder på allmänna anläggningar. Fördelningsgrunden skiljer sig också åt då de har anpassats efter förutsättningarna.

Förhållanden för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) är främst att jämföra med Lilla Björknäs 2 och Enbacken/Gösta Ekmans väg (Område I) m.fl.

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	244 950	153 827
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	313 644	192 241
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	382 339	230 656
Ny, tillkommande tomt	2,0	725 810	422 728
Special förskoletomt	4,0	1 412 751	806 871
Special befintligt sjukhem	3,5	1 241 016	710 835

Den beräknade gatukostnadsersättningen redovisas inklusive andel av parkkostnader.

Gatukostnader för Älgö

Kommunstyrelsen beslutade vid antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning den 27 november 2006, § 213, att jämka totalbeloppet för gatukostnader för detaljplan för Älgö. Gatukostnaden för en obebyggd fastighet, andelstal 1,0, med 2000 m² tomtarea blev därmed cirka 201 tkr.

Gatukostnadsutredning

Gatukostnadsersättning för fastigheter på Älgö (exkl Korsholmen) vid tomtarea 2 000 m²	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Tomt med bostadshus	0,7	192 331	152 608
Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	1,0	253 209	200 908

Gatukostnader för Lilla Björknäs 2

Kommunstyrelsen beslutade den 8 januari 2007, § 7, att jämka totalbeloppet i gatukostnadsutredningen för detaljplan för Lilla Björknäs etapp 2 inför utställning. Gatukostnaden för en fastighet med andelstal 1,0 har beräknats till cirka 232 tkr.

Gatukostnadsersättning inom detaljplan för Lilla Björknäs 2	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Tomt (F) med permanentus	0,5	147 448	116 860
Tomt (f) med permanentus	0,6	176 578	139 073
Tomt (f) med fritidshus	0,8	234 839	185 890
Obebyggd tomt	1,0	293 099	231 923
Ny, tillkommande tomt	1,5	438 751	346 987

Gatukostnader för del av Kummelnäsvägen

I gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen föreslogs en generell jämkning utifrån de beslut som fattats avseende Älgö och Lilla Björknäs 2, med hänsyn tagen bl a. till att kostnadsunderlaget inte omfattar parkanläggningar.

Principer för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunstyrelsen den 14 januari 2008.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanentus	0,6	221 809	126 064
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	295 747	168 085
Obebyggd tomt	1,0	369 681	210 106
Ny tillkommande tomt	2,0	739 362	420 212

Kostnadsunderlaget för del av Kummelnäsvägen omfattar inte kostnader för parkanläggningar. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet omfattas av detaljplan eller förslag till detaljplan med enskilt huvudmannaskap för allmän plats och därmed kommer de att belastas av kostnader för parkanläggningar vid kommande anläggningsförrättning avseende respektive planområde. Gatukostnaden för andelstal 1,0 blev därmed cirka 210 tkr.

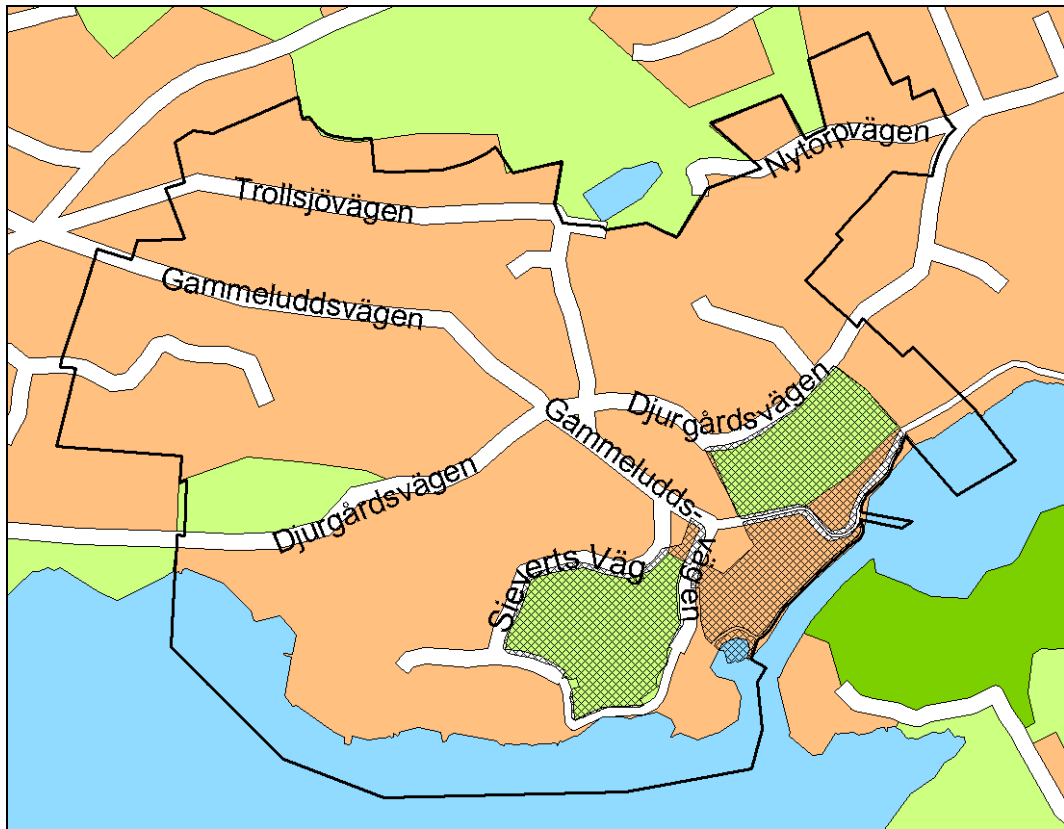
Gatukostnader för Enbacken/Gösta Ekmans väg (Område I) m.fl, Boo

Den 3 maj 2010 antogs principer för uttag av gatukostnadsersättning för Enbacken/Gösta Ekmans väg (Område I) m.fl, Boo. Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, preliminärt 17 529 kr per fastighet. Kostnader för övriga anläggningar fördelades enligt andelstal. Kostnadsunderlaget jämkades till en nivå som vid fördelning ligger i motsvarande storleksordning som de beräknade gatukostnader som har beslutats för liknande områden i kommunen. Preliminär gatukostnadsersättning för andelstal 1,0 är angiven till ca 224 tkr.

Gatukostnadsersättning för Enbacken/Gösta Ekmans väg (Område 1) m.fl, Boo	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	165 770	141 316
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	213 877	182 579
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	261 983	223 841
Ny, tillkommande tomt	2,0	502 516	430 153

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar samma område som förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska tillsammans ska ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.



Planområde och fördelningsområde för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) markerat med heldragen linje. Skrafferade områden ingår inte i förslaget till detaljplan eller fördelningsområdet.

Fördelningsområdet innehåller totalt 117 befintliga fastigheter för bostadsändamål, varav 46 är bebyggda med permanentus, 47 är bebyggda med fritidshus och 24 definieras som obebyggda. Inom området finns även en fastighet med ett privat sjukhem (Gammeluddshemmet).

Enligt detaljplaneförslaget kan 18 tomter för friliggande villor nybildas genom delning av befintliga fastigheter samt en förskoletomt bildas.

Observera att fördelningsområdet kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget.

Fördelningsgrund

Kostnaden på ca 50,2 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL (1987:10) 6 kap 31 §, 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

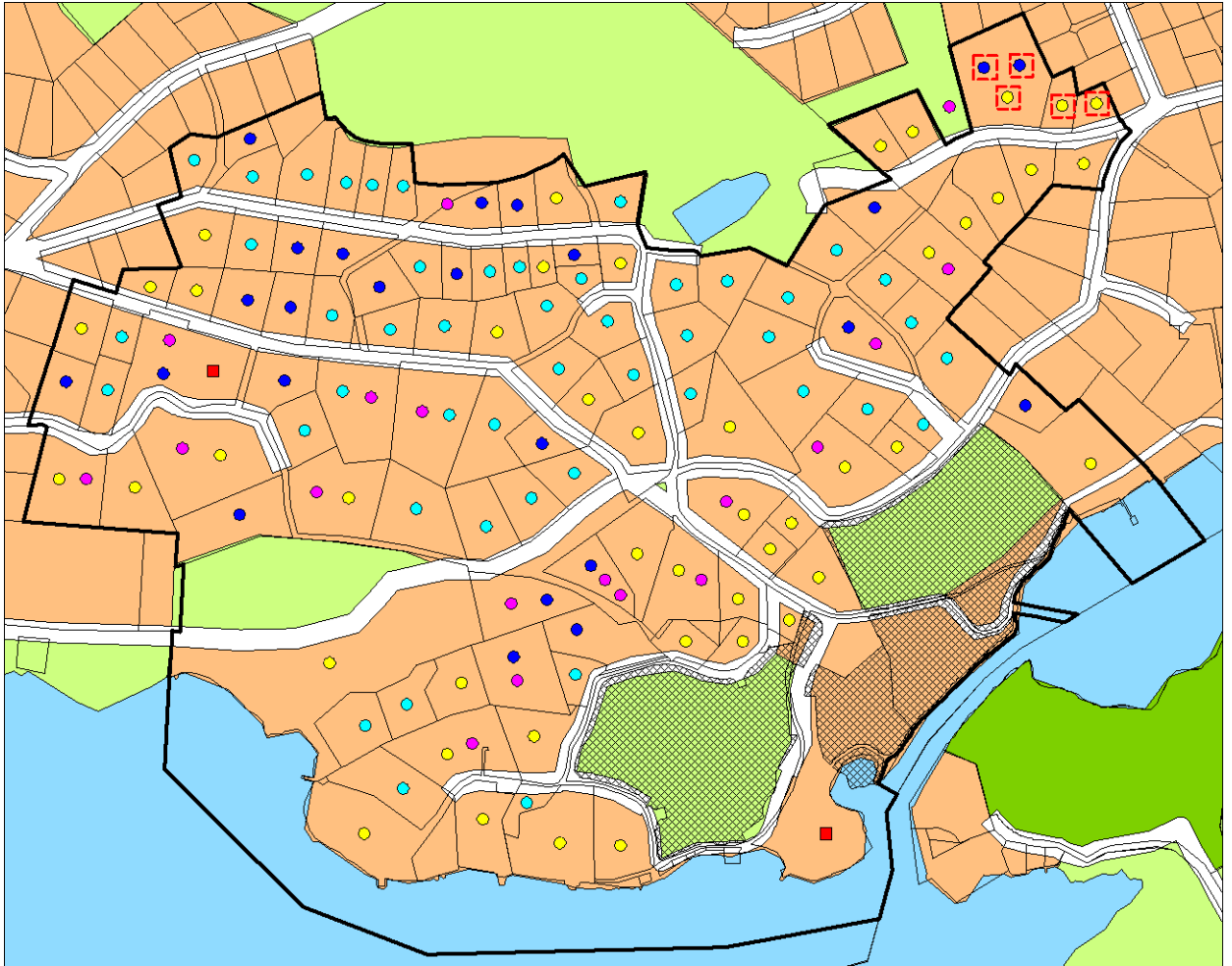
Fördelningen föreslås ske enligt två grunder:

- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, vilket preliminärt innebär 38 584 per fastighet.
- Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	46
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	47
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	24
Ny, tillkommande tomt	2,0	18
Special förskoletomt	4,0	1
Special befintligt sjukhem	3,5	1

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som detaljplanen tillåter.



Klassificering

- Befintlig fastighet, permanentus (46)
- Befintlig fastighet, fritidshus (47)
- Befintlig fastighet, obebyggd (24)
- Ny tillkommande fastighet (18)
- Särskilt andelstal (2)

▭ Reducerat andelstal

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.

Observera att fördelningsgrunden kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget till följd av inkomna synpunkter och/eller justeras på grund av förändringar i förslag till detaljplan.

Motiv för fördelning, 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 (1987:10) 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 permanentus med högst två lägenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanentus, med möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanentus, 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.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), godkändes av kommunstyrelsen den 10 januari 2005.

Huvuddelen av fastigheterna som omfattas av förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), regleras av gällande områdesbestämmelser (OB 2) som vann laga kraft 1992 samt kompletterande OB 20 som vann laga kraft 2005.

Områdesbestämmelserna syftade till att förhindra permanentbebyggelse och begränsa de befintliga fritidshusens storlek.

Två fastigheter omfattas av tidigare ändringar av OB 2, OB 10 (1998) respektive OB 14 (2000). Dessa ändringar innebär en omklassificering från fritidshus till permanentus.

För huvuddelen av de fastigheter som har utfart mot Nytorpsvägen gäller DP 278, vilken vann laga kraft 2001-11-15.

Fastigheter som betalat GK tidigare. Reducering av andelstalet med 50 %.

Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett klassificering i tidigare områdesbestämmelser. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa.

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.

Planområdet för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) innehåller naturmark, en strandpromenad, gångstigar, en lekplats, en lekbollplan samt en trappled från strandpromenaden till den östra änden av Sieverts väg.

Nyttan av de åtgärder som vidtas avseende allmänna anläggningar förutom gata, dvs. naturmarken och gångtrappan bedöms vara lika för alla. Av denna anledning har kostnaderna för dessa anläggningar fördelats separat, med lika delar för alla befintliga och tillkommande fastigheter.

Gatukostnadsersättning

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

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	1	153 827
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	192 241
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	230 656
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	422 728
Special förskoletomt	4,0	1	806 871
Special befintligt sjukhem	3,5	1	710 835

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

Observera att kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget.

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 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. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. 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 (1987:10) 15 kap 8 §)

BILAGOR


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

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Malin Cuclair och Anna Kidfelt, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.

 **TYRÉNS**, uppdragsnr 222350