

SAMMANFATTANDE FÖRSLAG TILL FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER

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

Upprättad på Exploateringsenheten i mars 2005, reviderad i februari 2006.

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

Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom fördelning kommer att ske, om de kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

KOSTNADSUNDERLAG

I kostnadsunderlaget (PBL 6 kap. 31§ 1 st) ingår kostnader för anläggningar, som fordras för områdets funktion - gator, gångvägar och park mm. Dessutom tillkommer kostnader för marklösen, intrångsersättning och fastighetsbildning i samband med kommunens förvärv av mark för allmänna anläggningar.

Anläggningar

Om ytterligare geotekniska undersökningar vid detaljprojekteringen förändrar bilden av ombyggnadsbehovet på delsträckor av vägarna beaktas detta i projekteringen.

Följande åtgärder och ombyggnader föreslås:

- Kaptensstigens östra ände, som idag ej tillåter tung trafik, stängs av för fordonstrafik för att enbart tillåta gång- och cykeltrafik (GC-väg). GC-vägen blir 2,5 m och förses med ny grusbeläggning.
- Bärighetshöjande åtgärder på samtliga vägar inom området som ska upplåtas för fordonstrafik: Boovägen, Baggensvägen, Djurgårdsvägen, Hermelinsvägen, Kaptensvägen och Kaptensstigen.
- Djurgårdsvägen förses med ny grusbeläggning. Övriga vägar inom området som ska upplåtas för fordonstrafik förses med ny asfaltsbeläggning.
- Djurgårdsvägen får en belagd bredd om 3,5 meter.
- Kaptensstigens västra del om ca 150 meter får en belagd bredd på 3,0 meter, utan anlagda mötesmöjligheter. Vid fastigheten Bo 1:6 flyttas vägen in något från vattnet för att minska belastningen på stödmuren. Kaptensstigens fortsättning fram till gravkullen får belagd bredd om 3,5 meter med breddning för mötesmöjlighet. Kaptensstigens backe upp mot Kaptensvägen får en belagd bredd om 4,5 meter för att möjliggöra möten mellan personbilar. För att

möjliggöra för större fordon att svänga runt i backen upp mot Kaptensvägen ökas vägområdet i den skarpa kröken. Profilen justeras på flera delar av vägen.

- Kaptensvägens förlängs västerut. Vägens profil justeras.
- Kaptensvägen, Hermelinsvägen och Baggensvägen får en belagd bredd om 3,5 meter med breddningar för mötesmöjlighet.
- Boovägen får en belagd bredd om 3,5-4,5 meter, beroende på tillgängligt vägområde.
- Vändplan anläggs vid Kaptensvägens västra ände och vid Kaptensstigens västra ände.
- Ny belysning inom hela området enligt kommunens standard. Djurgårdsvägen föreslås få en mer påkostad belysningsarmatur som smälter in bättre i miljön med grusbelagd väg.
- Åtgärder för bättre avvattnings av vägarna generellt.
- Grusad gång- och cykelväg, ca 50 meter lång, utmed Boo-badet i Herrgårdens historiska mittaxel. Alléträd med plantering och bumlingar som skydd mot trafiken.
- Inom park och naturmark: Rensning av vegetation, riskträdsöversyn och nertagning av riskträd, städning efter raserade byggnader, markavjämning och sådd. Avskiljning mellan båtklubbsarrende och allmän plats, stenhinder och buskage.

Åtgärder som avses jämkas enligt Plan- och bygglagens 6 kap §33 och finansieras med skattemedel är:

- Extraordinär grundläggning av vägen utmed stödmuren vid Kaptensstigen
- Upprustning av Boo-badet och tillhörande parkering.
- 1,5 meter bred gångbana på västra sidan av Boovägen.

Föreslagna åtgärder beskrivs närmare i bilagan Omfattningsbeskrivning.

Kostnader

Kostnader som belastar fastighetsägarna:

Ombyggnad av gator. Inkluderar entreprenadkostnad, standardbelysning, teknisk förstudie, detaljprojektering, projekteringsledning och byggledning.	9 270 000 kr
Iordningställande av anläggningar på parkmark, exklusive upprustning av Boo-badet	430 000 kr
Marklösen och fastighetsreglering	150 000 kr
Administration av gatukostnadsutredning, detaljprojektering och entreprenad.	600 000 kr
Summa avrundat, takpris	10 450 000 kr

Exploateringsenhet har i samråd med referensgruppen i området ansett att det är lämpligt att reservera en summa pengar för anpassad belysningsarmatur. Merkostnaden för detta får fastighetsägarna själva svara för. Exploateringsenheten anser dock att det är möjligt att ange ett takpris även för detta. Takpriset innebär dock att exploateringsenheten kommer att bevaka att den valda belysningsarmaturen inte överstiger takpriset.

Extrakostnad för anpassad belysning som belastar fastighetsägarna:

Anpassad belysning, takpris	700 000 kr
------------------------------------	-------------------

Kostnader som jämkas och inte belastar fastighetsägarna, utan ska skattefinansieras:

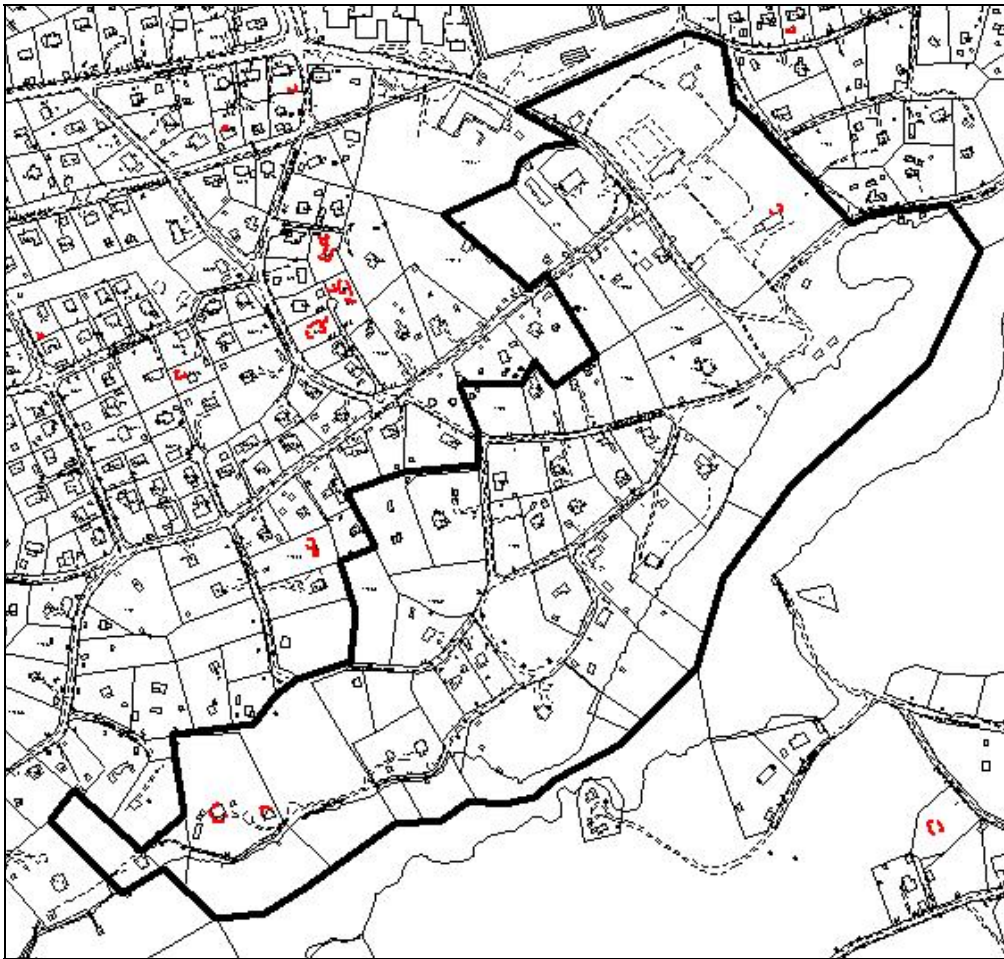
Upprustning av Boo-badet	500 000 kr
Upprustning av parkeringsplats vid Boo-badet	800 000 kr
Gångbana vid Boovägen	1 000 000 kr
Extraordinär grundförstärkning av Kaptensstigen utmed Bo 1:4 och 1:97	800 000 kr
Summa avrundat	3 100 000 kr

Underlag för fakturering av ersättning för kommunens kostnader

Kommunfullmäktige (KF) beslutade den 21 november att införa en ny så kallad takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Takregeln avser den totalsumma som presenteras i denna gatukostnadsutredning. Bli kostnaden lägre kommer den verkliga kostnaden att vara underlag vid faktureringsstillfället. Observera att det inte är de nedbrutna kostnaderna per fastighet som är takpris, utan den totala kalkylen. För detta område blir det två takpris; ett för ordinarie utbyggnad och ett för anpassad belysning. Om det blir justeringar på andelstalet kommer således att beloppen för respektive fastighet att justeras vid faktureringsstillfället.

FÖRDELNINGSSOMRÅDE

Kostnadsfördelningen föreslås ske genom s.k. områdesvis fördelning (PBL 6 kap. 31 § 1 st). Fördelningsområdet föreslås sammanfalla med området för detaljplaneförslaget och är markerat med en kraftig begränsningslinje i karta nedan.



FÖRDELNINGSGRUND

Totalkostnaden enligt ovan ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 31 § 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Med hänsyn till den varierande nytta/värde de olika fastigheterna har och får av de nya anläggningarna föreslår Exploateringsenheten kostnadsdifferentiering mellan olika befintliga fastighetstyper och tillkommande fastigheter.

Följande principer för fördelning av kostnader föreslås gälla för fördelningsområdet:

1. 20% av de totala gatukostnaderna föreslås fördelas efter tomtarea
2. Den maximala ytan för varje enskild tomtplats som ingår i kostnadsunderlaget är 5000 kvadratmeter, så att inte oskäligt höga gatukostnader uppstår för mycket stora fastigheter. Fastigheter som innehåller flera friliggande huvudbyggnader har en tomtplats för varje bostadshus eller motsvarande.
3. Resterande 80% av gatukostnaderna fördelas efter andelstal enligt nedan
4. Vid fördelning av gatukostnaderna på byggrätt tillämpas följande generella andelstal:
 - Tomt med flerbostadshus för permanent bruk 0,3 per lägenhet (bostadsrättsförening)
 - Tomt med bostadshus för permanent bruk 0,6
 - Tomt med fritidshus 0,8
 - Tomt med permanentbebott fritidshus 0,7

- Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat 1,0 värde mindre än 50 tkr
- Tomt som enligt detaljplan är möjlig att stycka 2,0 från befintlig fastighet

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

Fastigheten Bo 1:51, Boo herrgård, föreslås få andelstal **2,25** och en tomtyta på **12.500** kvm. 20% av gatukostnaderna föreslås fördelas efter tomtyta och resterande 80% efter andelstalet.

Nacka kommuns fastighet Bo 1:608 föreslås få andelstal 3,0 då den i området delvis används för småbåtshamn. Andelstalet 3,0 har använts för liknande småbåtshamnar i tidigare gatukostnadsutredningar inom Nacka kommun.

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

Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening)	73 000 kr per lägenhet
Permanentbostad (d.v.s. fastighet som har bygglov för helårsbostad)	163 000 kr.
Fritidshus	200 000 kr.
Permanentbebott fritidshus	180 000 kr.
Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	240 000 kr.
Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse	430 000 kr.

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

Av Bilaga ”Beräknad ersättning per fastighet” framgår de beräknade ersättningarna för fastigheterna inom området.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Jonas Nylander
Exploateringsingenjör