

GATUKOSTNADSUTREDNING

Detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i maj 2010, reviderad i januari 2011.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
BAKGRUND.....	3
Gatukostnadsprocessen.....	4
Samråd	4
Revidering efter samråd	5
Utställning.....	7
Antagande	7
Gatukostnadspolicy	7
GATUKOSTNADSUTREDNING	8
Kostnadsunderlag	8
Motiv för generell jämkning	10
Fördelningsområde	12
Fördelningsgrund	13
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal	14
Gatukostnadsersättning	16
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning	17
Betaling av gatukostnadsersättning.....	17
BILAGOR.....	18

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 Vikingshillsvägen Boo, samt de två fastigheter utanför planområdet som har angöring direkt till Vikingshillsvägen inom detaljplaneområdet.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende funktionen som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden, infartsparkering samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till 44 940 000 kr.

Kommunen finansierar kostnaderna för Vikingshillsvägens funktion som huvudgata, dvs överstandard jämfört med en lokalgata, marklösen mm, infartsparkering samt 50 % av kostnaden för gång- och cykelbana, till en summa av 24 410 000 kr. Därutöver föreslås att kommunen bekostar 9 300 000 kr genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget. Sammantaget föreslås 33 710 000 miljoner kr finansieras av kommunen.

De kostnader som motsvarar kostnaden för lokalgatufunktionen samt halva kostnaden för gångbana, och som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 10 490 000 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 10 490 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Vikingshillsvägen, Boo.

Fördelningsområde och fördelningsgrund

Fördelningsområdet omfattar området för detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo, samt de två fastigheter utanför planområdet som har angöring direkt till Vikingshillsvägen inom detaljplaneområdet. Del av en fastighet inom detaljplanområdet, som utgör tomt med utfart mot Bågvägen, ingår inte i fördelningsområdet.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Vikingshillsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	127 667
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	170 223
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	212 779
Ny tillkommande tomt	2,0	425 558
Tillkommande lägenhet i parhus	1,3	276 613
Skoltomt	2,5	531 947

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägen är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast under hösten 2013. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

BAKGRUND

Denna gatukostnadsutredning utarbetas parallellt med förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo.

Syftet med detaljplanen är att ge Vikingshillsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden.

För fastigheterna inom kvartersmark är syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende, och att förse området med kommunalt vatten och spillvatten.

Kommunen är huvudman för Vikingshillsvägen, som utgör allmän plats. Med huvudmannaskapet 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.

Enligt start-PM för detaljplan för Vikingshillsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 5 maj 2008, § 89, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som direkt eller indirekt har utfart mot Vikingshillsvägen.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningar 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 §.

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

Samråd om gatukostnadsutredning för Vikingshillsvägen, Boo pågick från den 18 maj till och med den 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo.

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

Samrådsmöte hölls den 10 juni 2010, gemensamt med förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo.

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från nio fastigheter inom fördelningsområdet. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse.

Den mest förekommande synpunkten, från åtta fastigheter, avser klassificeringen av den egna fastigheten. Två fastigheter framför att hela kostnaden ska bäras av kommunen. En fastighetsägare menar att de inte har utfart direkt till Vikingshillsvägen och därför inte ska betala för upprustningen. Tre fastighetsägare motiverar sin synpunkt med att de är permanentboende och betalar skatt till kommunen.

Revidering efter samråd

Gatukostnadsutredningen har reviderats avseende fördelningsområde, fördelningsgrund och kostnadsunderlag. Revideringarna är främst en följd av ändringar i förslaget till detaljplan.

Fördelningsområde och fördelningsgrund

Förslaget till detaljplan har reviderats avseende avgränsningen och styckningsmöjligheterna. Antalet tillkommande fastigheter har därför ökat från tre till åtta. Del av en fastighet inom det ändrade detaljplanområdet, som utgör tomt med utfart mot Bågvägen, ingår inte i fördelningsområdet för Vikingshillsvägen. Denna tomt kommer att ingå i fördelningsområde för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Detaljplanen har även justerats genom att bestämmelsen som medger handelsändamål tas bort. Fördelningsgrunden justeras på motsvarande sätt genom att tillägget för handelsändamål tas bort.

Andelstalet för den befintliga skolan föreslås vara 2,5. Nya tomter för förskolor ges i regel andelstalet 1,0 per avdelning. Skolan är dock befintlig och kan inte anses ha nytta av ombyggnaden och förbättringarna av Vikingshillsvägen motsvarande en nyttillkommande anläggning. I gatukostnadsutredning för ”Långvägen och Skymningsvägen” har en befintlig förskola givits andelstalet 2,4. Förslaget andelstal för befintlig skola är marginellt högre då en skolas verksamhet är mer omfattande än en förskola.

	Andelstal	Antal samråd	Antal utställning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	17+1	18
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	9	9
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	5	5
Tillägg, tomt för handel	0,4	1	0
Tillkommande lägenhet i parhus	1,3	3*2	3*2
Ny tillkommande tomt	2,0	3	8
Skoltomt	2,5	1	1

Därmed har det totala antalet andelar ändrats.

	Antal andelar
Samråd, prel. summa:	41,2
Utställning, prel. summa:	49,3

Kostnadsunderlag

Detaljplaneområdet har utökats med ett område för infartsparkering. Anläggningskostnaden är beräknad till 770 000 kr, vilken har lagts till kostnadsunderlaget. Infartsparkeringen utgör allmän plats, och är främst avsedd för boende utanför planområdet. Därför finansieras utbyggnaden av kommunen, och beloppet avräknas som en jämkning enligt gatukostnadspolicyn. 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 %, från 4 000 000 kr till 5 000 000 kr.

Revideringen av förslaget till detaljplan, avseende antalet tillkommande fastigheter, påverkar omfattningen av den generella jämkningen som görs för att nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet inte ska överstiga storleksordningen för liknande områden i kommunen. Den generella jämkningen minskas med 1 700 000 kr och detta belopp bärs av de ytterligare tillkommande fastigheterna.

Kostnadspost	Samråd, tkr	Utställning, tkr	Förändring, tkr
Utbyggnad av gata, inklusive förstärkningsåtgärder, dagvattenavledning, projektering, bygg- och projektledning mm	29 270	29 270	0
Utbyggnad av gångbana, inklusive projektering, bygg- och projektledning mm	6 530	6 530	0
Naturmark	90	90	0
Infartsparkering	0	770	770
Inlösen och intrångsersättning	4 000	5 000	1000
Belysning inklusive projektering, bygg- och projektledning mm	2 880	2 880	0
Administration	400	400	0
Summa kostnader	43 170	44 940	1 770
Avgår, samordningsvinst VA	- 740	- 740	0
Avgår, kostnad för vägens funktion som huvudgata mm, som bärs av kommunen	- 15 380	- 15 380	0
Avgår, 50 % av kostnad för gångbana, som bärs av kommunen	- 3 260	- 3 260	0
Avgår, kostnader parkering som bärs av kommunen	0	- 770	770
Avgår, kostnader för inlösen och intrångsersättning som bärs av kommunen	- 4 000	- 5 000	1000
Summa avdrag	- 23 380	- 25 150	1 770
SUMMA	19 790	19 790	0
Avgår generell jämkning	- 11 000	- 9 300	1 700
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare	8 790	10 490	1 700

Preliminär gatukostnadsersättning

Efter revideringarna blir den preliminära gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett oförändrad.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Vikingshillsvägen	Samråd, kr	Utställning, kr
Befintlig tomt för permanenthus	128 010	127 667
Befintlig tomt för fritidshus	170 680	170 223
Obebyggd tomt, befintlig	213 350	212 779
Ny tillkommande tomt	426 699	425 558
Tillkommande lägenhet i parhus	277 354	276 613
Skoltomt	853 398	531 947

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) 13 kap 1 § överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till förvaltningsrätten. 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, till följd av Vikingshillsvägen byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på en huvudväg inom 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 gata med gång- och cykelbana, inklusive grundläggningsförstärkningar och dagvattenavledning, belysning, släntanpassningar samt anpassning av tomtinfarter, anslutning till omgivande lokalgator och infartsparkering, projektering och byggledning, ingår även kostnader för marklösen, fastighetsbildning samt administration. Kostnaderna avseende Vikingshillsvägen har preliminärt beräknats till 44 940 000 kr.

Kostnadsbedömningen av gatuanläggningar är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget WSP utifrån en förstudie av Vikingshillsvägen. 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. 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 enligt Nacka kommuns praxis del av den samordningsvinst som då uppstår (den s k Nackamodellen enligt Tekniska nämndens beslut om principer för fördelning 2004-05-25 § 35). Denna samordningsvinst för gatukostnadskollektivet beräknas uppgå till 740 tkr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för väg som har karaktären "huvudväg". Jämkningsenheten omfattar kostnaderna för Vikingshillsvägens funktion som huvudgata inklusive kostnader för bussvändplan, busshållplatser, förstärkningsåtgärder, dagvattenavledning, och inlösen av gatumark och släntanpassning samt 50 % av kostnaden för gångbanan. Därutöver finansierar kommunen den planerade infartsparkeringen inom planområdet. Sammanlagt uppgår jämkningsenheten enligt gatukostnadspolicyn till en summa av 24 410 000 kr.

Återstående kostnader, 19 790 000 kr, motsvarar Vikingshillsvägens funktion som lokalgata med en standard som överensstämmer med det lokala vägnätet inom angränsande detaljplaneområden (en belagd bredd 3,5 m), samt hälften av kostnaden för gång- och cykelbana med bredden 2,5 m.

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 9 300 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel.

Den totala summan uppgår preliminärt till 44 940 000 kr varav 10 490 000 kr föreslås att finansieras genom att debiteras ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Tkr	Tkr
Utbyggnad av gata, inklusive förstärkningsåtgärder, dagvattenavledning, projektering, bygg- och projektledning mm	29 270	
Utbyggnad av gångbana, inklusive projektering, bygg- och projektledning mm	6 530	
Naturmark	90	
Infartsparkering	770	
Inlösen och intrångsersättning	5 000	
Belysning inklusive projektering, bygg- och projektledning mm	2 880	
Administration	400	
Summa kostnader		44 940
Avgår, samordningsvinst VA	- 740	
Avgår, kostnad för vägens funktion som huvudgata mm, som bärs av kommunen	- 15 380	
Avgår, 50 % av kostnad för gångbana, som bärs av kommunen	- 3 260	
Avgår, kostnader parkering som bärs av kommunen	- 770	
Avgår, kostnader för inlösen och intrångsersättning som bärs av kommunen	- 5 000	
Summa avdrag		- 25 150
SUMMA		19 790
Avgår generell jämkning	- 9 300	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		10 490

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i april 2010. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (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 10 490 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Vikingshillsvägen, Boo.

Motiv för generell jämkning

Av rättvise- och likställighetsskäl 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. 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.

Jämkningsen sker i enlighet med PBL 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.

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 med 2 000 m² tomtarea, andelstal 1,0, blev därmed cirka 201 tkr.

Gatukostnadsersättning för 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. Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom är beräknad till ca 210 tkr.

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.

Gatukostnader för Vikingshillsvägen

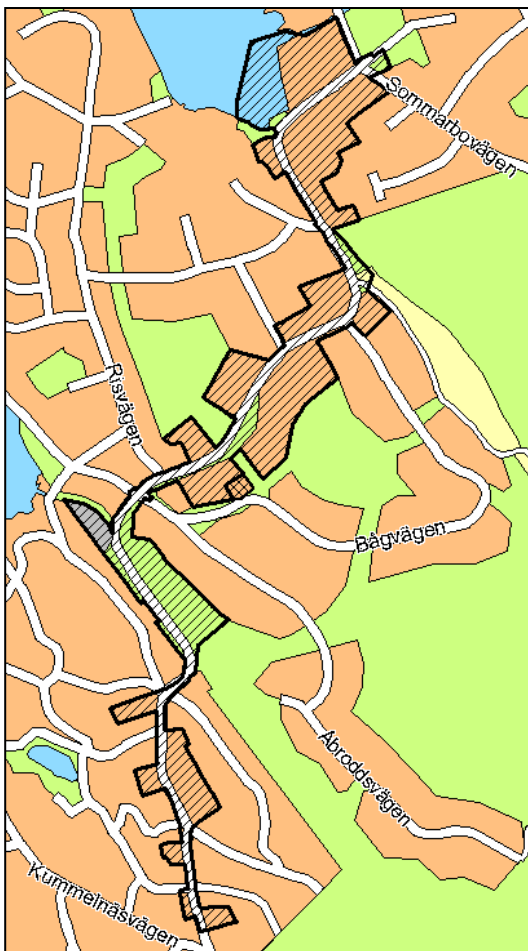
Förhållanden för Vikingshillsvägen är främst att jämföra med Kummelnäsvägen. Kostnadsunderlaget för Vikingshillsvägen har därför jämkats till en nivå som vid fördelning ligger i motsvarande storleksordning som de gatukostnader som har beräknats i gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Vikingshillsvägen i Boo	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanentus	0,6	240 852	127 667
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	321 136	170 233
Obebyggd tomt	1,0	401 420	212 779
Ny tillkommande tomt	2,0	802 840	425 558

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar huvudsakligen samma område som förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen Boo, samt de två fastigheter utanför planområdet som har angräning, dvs in- och utfart, direkt till Vikingshillsvägen inom detaljplaneområdet. Del av en fastighet inom detaljplanområdet, som utgör tomt med utfart mot Bågvägen, ingår inte i fördelningsområdet.

Fastigheterna inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för kostnader motsvarande Vikingshillsvägens funktion som lokalgata inom detaljplaneområdet.



Fördelningsområde för Vikingshillsvägen, med heldragen linje och streckat område. Fastigheter utanför område för förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo, är markerade med grå färg.

Del av fastighet som ska ingå i fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen är markerad med kryss-streckad skraffering.

Fördelningsområdet innehåller 34 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan 8 nya tomter bildas genom delning av befintliga fastigheter. Två av de befintliga fastigheterna ska sammanläggas till en tomt med tre parhus. Därutöver rymmer fördelningsområdet en befintlig skoltomt.

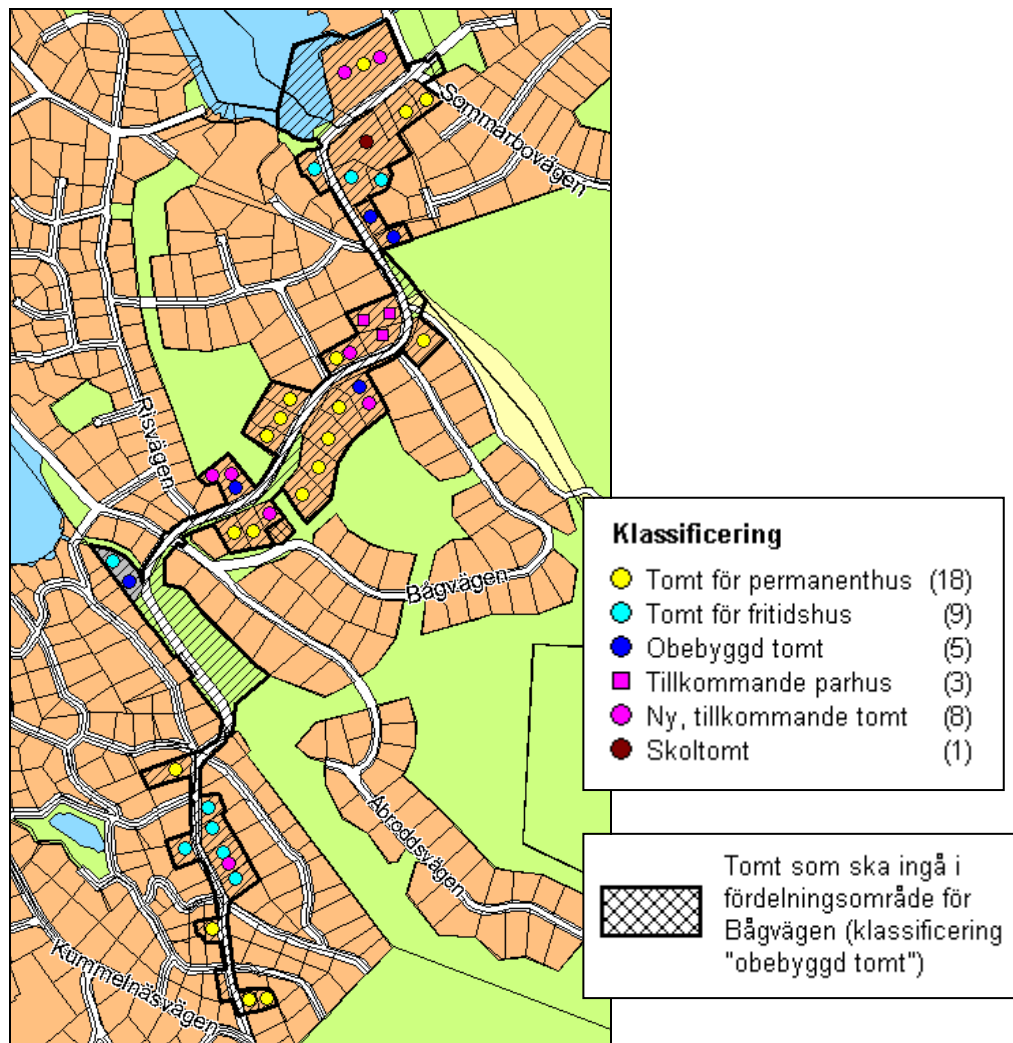
En befintlig fastighet som ingår i detaljplan för Vikingshillsvägen, kan enligt förslaget till detaljplan delas till två tomter. Den södra delen kommer att ha in- och utfart till Bågvägen. Den delen av fastigheten ingår inte i fördelningsområdet för Vikingshillsvägen södra delen, utan kommer att debiteras gatukostnadsersättning enligt gatukostnadsutredning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Fördelningsgrund

Kostnaden på ca 8,8 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 31 §, 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från gatukostnadspolicyn samt bestämmelser i tidigare detaljplaner och områdesbestämmelser. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori. Följande klassificering och andelstal tillämpas:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanentus	0,6	18
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	9
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	5
Tillkommande lägenhet i parhus	1,3	3*2
Ny tillkommande tomt	2,0	8
Skoltomt	2,5	1



Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter inom fördelningsområdet som förslaget till detaljplan anger.

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 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 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
Tillkommande friliggande småhus som ej kan bilda en egen fastighet	1,3
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. Föreslagen fördelning överensstämmer med gatukostnadspolicyn, men klassificering enligt kategori ”permanentbebott fritidshus” tillämpas inte.

Av rättvise- och likställighetsskäl har en entydig fördelningsgrund eftersträvat och klassificeringen enligt tidigare byggnadsplaner och områdesbestämmelser är entydig och tydlig. Samma fördelningsgrund i har tillämpats i gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen.

Fastigheterna inom förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen regleras av ett flertal olika tidigare detaljplaner samt områdesbestämmelser.

För den norra delen av planområdet gäller områdesbestämmelser OB3 som vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna syftade till att förhindra permanentbebyggelse och begränsa de befintliga fritidshusens storlek. Fastigheter som är klassificerade som permanentus, och undantagna från bestämmelserna för fritidshusbebyggelsen, framgår genom en särskild markering på plankartan.

Även de fastigheter som omfattas av detaljplan för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (Dp 391) har klassificerats utifrån områdesbestämmelserna från 1992 som gällde vid tiden före den nu gällande detaljplanen.

För två fastigheter i den norra delen av området gäller detaljplan D28, som vann laga kraft 1989. Dessa fastigheter har bedömts som tomter för permanentus. En obebyggd fastighet omfattas av byggnadsplan B115, som vann laga kraft 1963.

Öster om Vikingshillsvägen, i den mellersta delen av planområdet gäller byggnadsplan B 105 som vann laga kraft 1951. De fastigheter som är bebyggda har bedömts vara tomter för permanentus.

I den södra delen gäller byggnadsplan B 166 som vann laga kraft 1987. Enligt denna får huvudbyggnad uppgå till högst 45 m² byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst 20 m² byggnadsarea. Ett antal fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt. Bestämmelserna framgår genom beteckningen "F" för permanentus och "F" för fritidshus. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i enlighet med bestämmelserna i gällande byggnadsplan, avseende tomt för permanentus respektive tomt för fritidshus.

Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr, oavsett bestämmelser i tidigare detaljplaner och områdesbestämmelser.. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa. Start-PM för detaljplan för Vikingshillsvägen i Boo, godkändes av kommunstyrelsen den 5 maj 2008, § 189.

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. Andelstalet 2,0 för tillkommande tomter är i enlighet med gatukostnadspolicyn. Tillkommande parhus har givits andelstalet 1,3 per lägenhet, utifrån gatukostnadspolicyns riktlinjer för tillkommande friliggande villa som inte kan bilda egen fastighet.

Andelstalet för den befintliga skolan föreslås vara 2,5. Nya tomter för förskolor ges i regel andelstalet 1,0 per avdelning. Skolan är dock befintlig och kan inte anses ha nytta av ombyggnaden och förbättringarna av Vikingshillsvägen motsvarande en nyttillkommande anläggning. I gatukostnadsutredning för "Långvägen och Skymningsvägen" har en befintlig förskola givits andelstalet 2,4. Föreslaget andelstal för befintlig skola är marginellt högre då skolans verksamhet är mer omfattande än en förskola.

Den befintliga fastighet som ingår i detaljplan för Vikingshillsvägen som kan delas till två tomter, varav endast den ena tomten ingår i fördelningsområdet, klassificeras som "obebyggd tomt" avseende den ena delen, och som "ny tillkommande tomt" avseende den andra delen. Enligt riktlinjerna för fördelning av andelstal efter fastighetsbildning (avstyckning) ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt. Den södra delen med angöring mot Bågvägen, som inte ingår i fördelningsområdet, antas vara stamfastigheten, eftersom det är avstyckningsmöjligheten som är orsak till att fastigheten ingår i detaljplan för Vikingshillsvägen. Därmed klassificeras den del som ingår i fördelningsområdet som "ny, tillkommande tomt" med andelstal 2,0.

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 mm inom detaljplaneområdet.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Vikingshillsvägen i Boo	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	127 667
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	170 223
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	212 779
Ny tillkommande tomt	2,0	425 558
Tillkommande lägenhet i parhus	1,3	276 613
Skoltomt	2,5	531 947

Av bilaga 2 framgår vilken sammanlagd preliminär 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.

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. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan även komma att förändras.

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 under hösten 2013. Faktura skickas av kommunen. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt kommunalt beslutade betalningsvillkor, se bilaga 3.

Utbyggnaden av Vikingshillsvägen kan komma att ske i etapper. Gatukostnadsersättningen kan därför komma att delas upp i flera debiteringstillfällen.

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

Pia Björnhård
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun. ☒ TYRÉNS, uppdragsnr 219382