



GRANSKNINGSHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

FÅGELSTIGEN

KFKS 2018/922

Projekt 9428

Exploateringsenheten Nacka, januari 2020

Sammanfattning

Detaljplanen för Fågelstigen planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägarna föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen.

Denna granskningshandling av gatukostnadsutredning Fågelstigen redovisar ett kostnadstak på 9 570 000 kronor för förslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter. Kostnaderna för den föreslagna upprustningen av områdets gator bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnadsersättning får tas ut.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg, Sparvstigen och Telegramvägen. Fastigheter som ingår i detaljplaneområdet men som inte gränsar direkt mot gata som ska byggas om ingår också i fördelningsområdet. Kartan nedan visar fördelningsområdets avgränsning och läge i kommunen.



Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar på allmän platsmark som fordras för områdets funktion vilket är lokalgatorna Fågelstigen, Skogsgläntans, Sparvstigen och två övergångsställen på Telegramvägen. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnaderna har beräknats till 9 570 000 kronor.

Fördelningsgrund

Gatukostnaderna fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering och bygggrätt för respektive fastighet. I tabellen nedan redovisas preliminär gatukostnadsersättning per kategori.

Kategori	Andelstal	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	103 459
Befintlig fastighet, fritidshus stort	0,7	120 703
Befintlig fastighet, fritidshus litet	0,8	137 946
Ny avstyckning	2,0	344 865
Radhusbebyggelse	10	1 724 324

Betalningsvillkor

Gatukostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2022-2023. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt av kommunstyrelsen beslutade betalningsvillkor i kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander
Projektledare

Innehållsförteckning

I	Introduktion.....	5
1.1	Gatukostnadsprocessen	5
1.2	Gatukostnadsutredning Fågelstigen	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområdet för Fågelstigen	6
2.3	Ändringar efter samrådet	7
3	Kostnadsunderlag.....	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlaget för Fågelstigen.....	8
3.3	Ändringar efter samrådet	9
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrund för Fågelstigen.....	9
4.3	Ändringar efter samrådet	12
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	12
5.1	Inledning.....	12
5.2	Kommunens bedömning i Fågelstigen.....	12

I Introduktion

Läs mer om gatukostnadsprocessen i kapitel 1 Introduktion, bilaga 2.

I.1 Gatukostnadsprocessen

I samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser är kommunen skyldig att ordna med vägar, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning, beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Vid uttag av gatukostnadsersättning görs en gatukostnadsutredning. Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128) innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i projekt Fågelstigen redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

I.2 Gatukostnadsutredning Fågelstigen

Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av kommande utbyggnad av allmän plats (vägar) inom projekt Fågelstigen. Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM (augusti 2018) och bestämmelserna på kvartersmark i detaljplaneförslaget.

Start-PM för projekt Fågelstigen antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136). I besluten framgår att gatukostnadsersättning kommer att tas ut.

Vilka åtgärder som behövs, vilka fastigheter som ska bära kostnaderna och hur kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna utarbetas genom denna gatukostnadsutredning. Till gatukostnadsutredningen hör tre bilagor. Bilaga 1, med sammanställning av berörda fastigheter med andelstal och beräknad gatukostnadsersättning. Bilaga 2, informationsmaterial om gatukostnader. Bilaga 3, samrådsredogörelse, där inkomna synpunkter redovisas och bemöts.

Gatukostnadsutredningen var på samråd våren 2019. De synpunkter som kom in under samrådtiden finns bemöta i en samrådsredogörelse, Bilaga 3. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen uppdaterats och ställs nu ut för granskning. Under granskningen finns ytterligare en möjlighet att inkomma med synpunkter, som sammanställs i ett granskningsutlåtande. Därefter fattar kommunstyrelsen beslut om uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen.

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av detaljplanen och föreslagna åtgärder (upprustning av vägar) och därmed ska dela på väg- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser. Varje område bär normalt sina egna kostnader.

Läs mer om avgränsning av fördelningsområden i kapitel 2 Fördelningsområde, bilaga 2.

2.2 Fördelningsområdet för Fågelstigen

I Fågelstigen avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet innefattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg, Sparvstigen och Telegramvägen. Fördelningsområdet skiljer sig från planområdet, se kartan nedan. En sammanställning av samtliga fastigheter som ingår i fördelningsområdet finns i [bilaga 1](#).



Kartan visar förslag till fördelningsområde med blå heldragen linje. Detaljplanens område visas med röd streckad linje.

2.3 Ändringar efter samrådet

- Lännersta 1:836 har tillförts fördelningsområdet då fastigheten ska erlägga gatukostnad för styckningslotten som möjliggörs i och med detaljplanen.
- Fastigheterna Lännersta 24:2, 24:3 och 1:668 utgår ur fördelningsområdet eftersom att fastigheterna inte ska erlägga gatukostnader. Bakgrunden är att fastigheternas tidigare erlagda gatukostnadsersättning är jämförbar med den nivå för permanentus (andelstal 0,6) som läggs fast vid granskning av gatukostnadsutredningen för Fågelstigen. Om kostnadsnivån för gatornas upprustning skulle ha ökat mellan samrådet och granskningen var avsikten att justera upp dessa fastigheters andelstal i samband med granskningen så att de sammanlagt (tidigare erlagd gatukostnad + ytterligare gatukostnad) skulle få betala samma summa som övriga fastigheter i Fågelstigen med andelstal 0,6 (permanentus). Detta blir dock inte aktuellt eftersom att beloppet vid granskning av gatukostnadsutredningen inte har ökat.
- Även Lännersta 24:1 utgår ur fördelningsområdet och ska inte erlägga gatukostnader på grund av att:
 - Fastigheten inte längre ingår i detaljplan för Fågelstigen och erhåller därmed ingen möjlighet till nyavstyckning.
 - Fastigheten har tidigare erlagt gatukostnadsersättning som ligger i samma nivå för permanentus (andelstal 0,6) som nu blir aktuellt i Fågelstigen.

Befintliga fastigheter inom planområdet som inte har nytta av dessa vägar som ska rustas upp, som kan ta sig till och från sina fastigheter utan att nyttja dessa vägar, och som tidigare har erlagt gatukostnadsersättning ska inte vara med och dela på kostnaderna och ingår därmed inte i fördelningsområdet.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstår 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. Förutom anläggningskostnader för vägar, belysning och avvattning (till exempel diken) ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, lantmåteriförrättning samt administration.

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräknades kostnads kalkyler i samband med detaljprojekteringen. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid, det vill säga räknas upp med index. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet. Om de faktiska kostnaderna efter indexreglering blir högre än takbeloppet betalar fastighetsägarna det indexuppräknade takbeloppet och överskjutande del finansieras med skattepengar.

Läs mer om kostnadsposter, jämkning, indexuppräknning och kostnadsfördelning väg/VA i kapitel 3 Kostnadsunderlag, bilaga 2.

3.2 Kostnadsunderlaget för Fågelstigen

Planförslaget för Fågelstigen innebär att området planläggs för permanent bostadsbebyggelse och att vägarna Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen behöver rustas upp. Vägarna i området planerades och byggdes ursprungligen för ett fritidsområde med låg mängd trafik och endast under del av året. Därför behöver vägarna förbättras för att klara den förändrade trafiken som följer med att ett område blir permanentbebott. Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägarna ska uppfylla områdets behov. Åtgärdsförslagen bygger på en detaljprojektering utförd av konsultföretaget Structor.

Vid detaljprojekteringen har följande varit utgångspunkt:

- *Trafikmängderna ökar.* Fler permanentboende familjer leder till ökad trafik.
- *Trafiken ökar även vintertid.* Framkomlighet för trafik skall fungera även vid vinterväglag. Snöröjning skall fungera.
- *Belastningen på vägarna ökar.* Bättre överbyggnader behövs.

Följande åtgärder föreslås

Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen breddas till cirka 4,5 meter körbana där utrymme finns. Ingen gångbana byggs. Fågelstigen breddas till 5,5 meter i den skarpa kurvan i norra delen av Fågelstigen för att förbättra sikt och möjlighet för bilar att mötas på vägen. Mindre justeringar av vägarnas profil görs vid krön och svackor görs av samma orsak. Korsningar behåller sina lägen. Inga vändplaner byggs. Vägarna får en ny överbyggnad och beläggs med asfalt för att öka vägens livslängd och hållbarhet samt underlätta drift av vägarna. Vägarnas avvattning förbättras genom att diken anläggs och ett fördörningsmagasin för dagvatten byggs. Ny gatubelysning och nya vägskyltar sätts upp. Två sopkärlsplatser iordningsställs. Två övergångsställen på Telegramvägen byggs.

Kostnadsbedömning

Kostnaderna för åtgärdsförslagen har beräknats till 9 570 000 kronor, fördelat enligt nedan i tabellen. Kalkylen för vägutbyggnad är baserad på detaljprojektering gjord av konsultföretaget Structor. Kalkylen för lantmåteriförrättning och gatukostnadsutredning är baserad på kommunens erfarenhet i liknande projekt.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar ska gatukostnadskollektivet tillföras del av den samordningsvinst som uppstår, enligt dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Samordningsvinsten har avräknats i kostnadskalkylen.

I samband med att gatukostnadsutredningen nu ställs ut för granskning så fastslås kostnadstaket till 9 570 000 kronor. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet och inte för varje ingående fastighet.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd	Belopp (kr) Granskning
Vägutbyggnad	8 829 000	8 890 000
<i>Etablering, rivning mm</i>	<i>245 000</i>	<i>*</i>
<i>Vägar och dagvattenhantering</i>	<i>4 066 000</i>	<i>4 541 418</i>
<i>Belysning</i>	<i>1 713 000</i>	<i>1 633 591</i>
<i>Sopuppställningsplatser</i>	<i>100 000</i>	<i>*</i>
<i>Projektering, byggledning mm</i>	<i>2 205 000</i>	<i>2 714 991</i>
<i>Risikanalyt inkl besiktning och vibrationsmätning</i>	<i>500 000</i>	<i>*</i>
Lantmäteriförrättning**	200 000	200 000
Gatukostnadsutredning	480 000	480 000
SUMMA, att fördela	9 509 000	9 570 000

* Ingår i post ”Vägar och dagvattenhantering”.

** Lantmäteriförrättning avser att reglera vilka fastigheter som inte längre ska ingå i Lännersta vägförening.

3.3 Ändringar efter samrådet

- Kostnadskalkylen har uppdaterats med anledning av den noggrannare projektering som gjorts.
- Samordningsvinsten har beräknats och dragits av i kostnadskalkylen.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för väg- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av väg- och anläggningsarbeten. Olika förhållanden medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna i kostnadsunderlaget. Kostnaderna ska fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Läs mer om andelstal, kategorisering av fastigheter och kostnadsberäkning per fastighet i kapitel 4 Fördelningsgrund, bilaga 2.

4.2 Fördelningsgrund för Fågelstigen

Det totala kostnadsunderlaget om 9 570 000 kronor ska fördelas mellan fastigheterna i fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av gatukostnaderna föreslås göras med andelstal grundade på denna utrednings kategorisering av

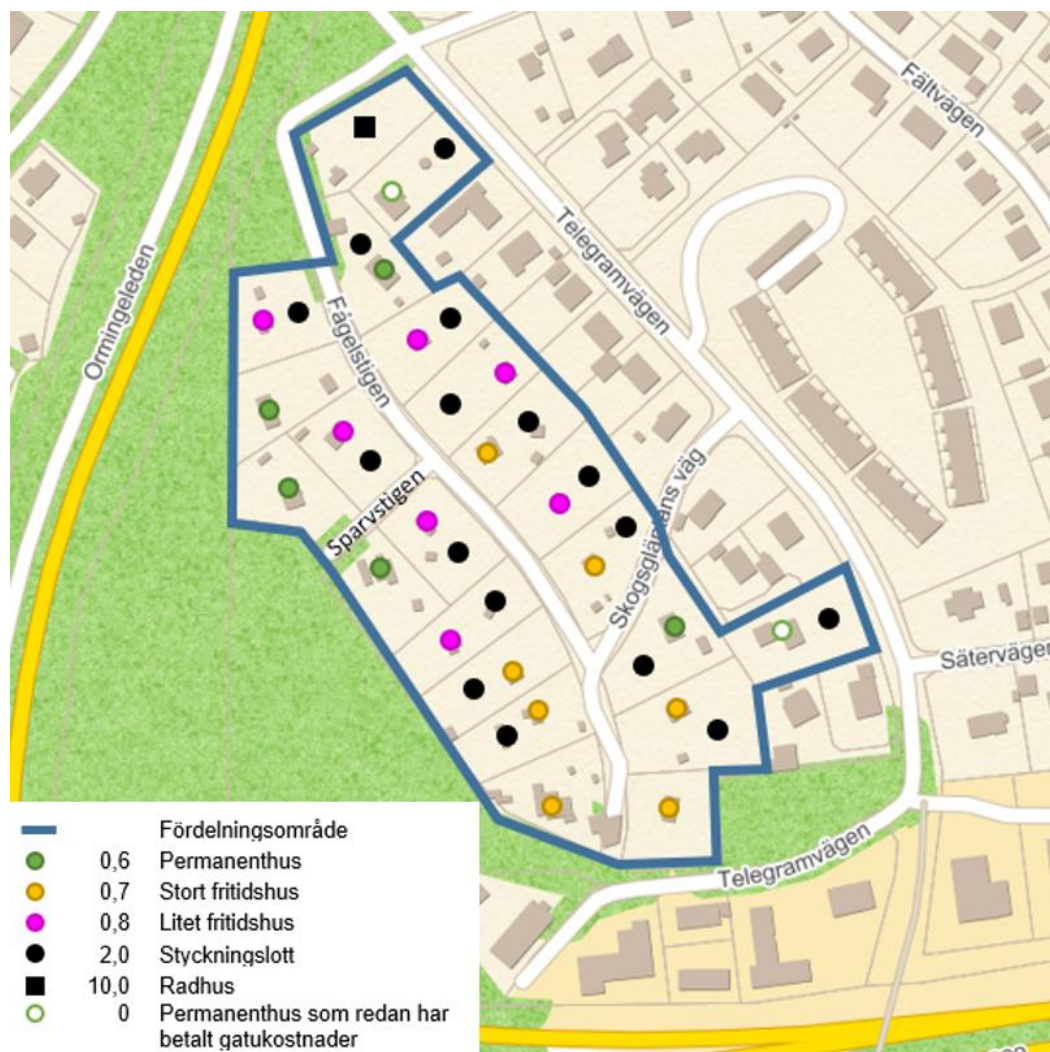
befintliga fastigheter samt byggrätter i granskningsförslag till detaljplan för Fågelstigen.

Följande kategorier och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanentus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med stort fritidshus, andelstal 0,7
- Befintlig fastighet bebyggd med litet fritidshus, andelstal 0,8
- Fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0
- Fastighet för radhusbebyggelse, andelstal 10,0
- Befintlig fastighet bebyggd med permanentus som redan betalat gatukostnadsersättning, andelstal 0,0

Permanentus bedöms få mindre plannytta än ett litet eller stort fritidshus och har sedan tidigare bidragit mer till befintliga vägar. Ett litet fritidshus bedöms få något större plannytta än ett stort fritidshus. Nyavstyckningar bedöms få mest plannytta och har inte bidragit till befintliga vägar.

Av Bilaga 1 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats samt vilken gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet. Klassificeringen redovisas även i kartan nedan.



Kartan visar förslag till fördelningsområde med kategorier och andelstal.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, det vill säga beslutet att påbörja detaljplanläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Fågelstigen, godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136). Följande principer föreslås för klassificeringen:

- Som bebyggd med permanenthus räknas de fastigheter som hade bygglov för permanentbostadshus (bygglov i efterhand räknas ej).
- Som bebyggd med stort fritidshus räknas de fastigheter som hade bygglov för fritidshus och taxerat byggnadsvärde på mer än 250 000 kronor.
- Som bebyggd med litet fritidshus räknas de fastigheter som hade byggnader med taxerat byggnadsvärde på mindre än 250 000 kronor.
- Om en fastighet är möjlig att avstyckas, har bedömts utifrån detaljplanens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. En fastighet som är mer än dubbelt så stor som bestämmelsen om fastighetsstorlek (d) i planförslaget bedöms vara styckningsbar och tilldelas andelstal för styckningslott.
- Som fastighet för radhusbebyggelse räknas fastighet med bestämmelse e5 i planförslaget. Detta gäller en fastighet, som tilldelas andelstalet 10,0. Andelstalet baseras på föreslagen byggrätt om 500 kvm i två plan som anses motsvara fem styckningslotter.

- Som befintlig fastighet som redan betalat gatukostnadsersättning räknas fastigheter inom stadsplan 268 som erlagt gatukostnader till Nacka kommun i samband med att stadsplanen genomfördes och Telegramvägen byggdes om. Beloppet fastigheterna tidigare erlagt till kommunen motsvarar ungefär kostnadsnivån för ett permanentus ovan efter uppräknig med konsumentprisindex (KPI).

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.

4.3 Ändringar efter samrådet

- Lännersta 1:836, 24:4 och 1:812 får andelstal 2,0 för nyavstyckning.
- Gränsen mellan litet och stort fritidshus har höjts från 200 000 kronor till 250 000 kronor, vilket innebär att Lännersta 1:825 får förändrat andelstal till 0,8 litet fritidshus.
- ”Obebyggd” har tagits bort som kategori då det inte finns några sådana fastigheter i fördelningsområdet.

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.

Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

5.2 Kommunens bedömning i Fågelstigen

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Fågelstigen 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.

Bilagor

Bilaga 1 Fastighetslista

Bilaga 2 Mer om gatukostnader

Bilaga 3 Samrådsredogörelse

Öppenhet och mångfald

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



Gatukostnadsutredning Fågelstigen

Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet

GRANSKNINGSHANDLING

januari 2020

Bilaga 1

KFKS 2018/922

Fastighets- beteckning	Adress	Summa andelstal	Befintlig byggrätt			Tillkommande byggrätt			Summa gatukostnad	Kommentar
			Kategori	Andelstal	Belopp	Kategori	Andelstal	Belopp		
LÄNNERSTA 1:793	FÅGELSTIGEN 15	2,7	Stort fritidshus	0,7	120 703	Styckningslott småhus	2,0	344 865	465 568	
LÄNNERSTA 1:794	SKOGSGLÄNTANS VÄG 4	2,6	Permanentthus	0,6	103 459	Styckningslott småhus	2,0	344 865	448 324	
LÄNNERSTA 1:812	FÅGELSTIGEN 3	2,6	Permanentthus	0,6	103 459	Styckningslott småhus	2,0	344 865	448 324	
LÄNNERSTA 1:813	FÅGELSTIGEN 5	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:814	FÅGELSTIGEN 7	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:815	FÅGELSTIGEN 9	2,7	Stort fritidshus	0,7	120 703	Styckningslott småhus	2,0	344 865	465 568	
LÄNNERSTA 1:816	FÅGELSTIGEN 11	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:817	FÅGELSTIGEN 13	2,7	Stort fritidshus	0,7	120 703	Styckningslott småhus	2,0	344 865	465 568	
LÄNNERSTA 1:818	FÅGELSTIGEN 18	0,7	Stort fritidshus	0,7	120 703				120 703	
LÄNNERSTA 1:819	FÅGELSTIGEN 16	2,7	Stort fritidshus	0,7	120 703	Styckningslott småhus	2,0	344 865	465 568	
LÄNNERSTA 1:820	FÅGELSTIGEN 14	2,7	Stort fritidshus	0,7	120 703	Styckningslott småhus	2,0	344 865	465 568	
LÄNNERSTA 1:821	FÅGELSTIGEN 12	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:822	FÅGELSTIGEN 10	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:823	SPARVSTIGEN 2	0,6	Permanentthus	0,6	103 459				103 459	
LÄNNERSTA 1:824	SPARVSTIGEN 1	0,6	Permanentthus	0,6	103 459				103 459	
LÄNNERSTA 1:825	FÅGELSTIGEN 8	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:826	FÅGELSTIGEN 6	0,6	Permanentthus	0,6	103 459				103 459	
LÄNNERSTA 1:827	FÅGELSTIGEN 4	2,8	Litet fritidshus	0,8	137 946	Styckningslott småhus	2,0	344 865	482 811	
LÄNNERSTA 1:836	TELEGRAMVÄGEN 20	2,0	Permanentthus	0	0	Styckningslott småhus	2,0	344 865	344 865	Har redan betalt gatukostnader för stamfastigheten. Styckningslotten får andelstal.
LÄNNERSTA 1:837	FÅGELSTIGEN 1	10			0	Radhus	10,0	1 724 324	1 724 324	
LÄNNERSTA 1:847	FÅGELSTIGEN 17	0,7	Stort fritidshus	0,7	120 703				120 703	
LÄNNERSTA 24:4	SKOGSGLÄNTANS VÄG 6	2,0	Permanentthus	0	0	Styckningslott småhus	2,0	344 865	344 865	Har redan betalt gatukostnader för stamfastigheten. Styckningslotten får andelstal.

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.



INFORMATIONSMATERIAL

Mer om gatukostnader

Exploateringsenheten Nacka, december 2018

Bilaga 2 till gatukostnadsutredning Fågelstigen, samrådshandling

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	3
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	3
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	3
1.3	Kommunens arbete med gatukostnader	4
2	Fördelningsområde	5
2.1	Inledning.....	5
2.2	Hur avgränsas fördelningsområdet?	5
3	Kostnadsunderlag.....	6
3.1	Inledning.....	6
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?	6
3.2.1	Jämkning.....	7
3.2.2	Entreprenadindex för uppräknig av gatukostnadstak	7
3.2.3	Fördelning av kostnader mellan gata och VA.....	9
4	Fördelningsgrund	10
4.1	Inledning.....	10
4.2	Kategorisering	10
4.2.1	Kostnadsberäkning per fastighet	11

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

Kommunen har i samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser vissa skyldigheter. 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 äganderättskyddet och egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar normalt 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 ett specifikt projekt, redogörs för i en gatukostnadsutredning.

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 uttag av gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Dessa 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.

I.3 Kommunens arbete med gatukostnader

Nacka kommun har tagit ut ersättning för gatubyggnadskostnader sedan 1960–70-talet. Kommunfullmäktige tog på 1980-talet beslut om att kommunen ska ta ut gatukostnadsersättning inför den äldre plan- och bygglagens ikraftträdande. I samband med detta delegerades ansvaret för gatukostnadsfrågor till kommunstyrelsen. Fram till 2005 tog Kommunstyrelsen ställning till frågan om gatukostnadsersättning i varje enskilt projekt. Den 3 april 2006 (§ 58) fastställde kommunstyrelsen en gatukostnadspolicy, som reviderades den 25 mars 2013 (§ 75). Den 4 april 2016 (§ 128) beslutade kommunstyrelsen att anta riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som ersätter tidigare gatukostnadspolicys.

Arbetet med uttag av gatukostnadsersättning är många gånger komplext och innehåller ofta flertalet svåra avvägningar. Ett uttag av gatukostnadsersättning innebär att fastighetsägare ska påföras en kostnad som står i proportion till den nytta fastighetsägaren anses ha av gatu- och anläggningsarbeten. Inte sällan uppkommer diskussioner om kommunens nyttobedömning mellan fastighetsägare och kommunen och om hur kommunens uttag av gatukostnadsersättning förhåller sig till äganderättsskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen.

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 nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet.

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

2.2 Hur avgränsas fördelningsområdet?

Fördelningsområdet följer oftast detaljplanegräns, men kan också utgöra ett självständigt avgränsat område. Fördelningsgrunden anpassas efter vilka fastigheter och anläggningar som ingår i fördelningsområdet. Vissa fastigheter i angränsande områden har delvis nytta av de åtgärder som utförs och på motsvarande sätt har fastigheterna inom fördelningsområdet delvis nytta av åtgärder som utförs inom ett annat område. Varje delplaneområde ska bära sina egna kostnader när de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator.

De investeringar som görs kan även avse till exempel lekparkar och enklare strandpromenader. Eftersom fastighetsägarna endast ska stå kostnaderna för den standard som krävs för områdets egna behov kan full kostnadstäckning endast uppnås om fördelningsområdet görs så stort att alla som har behov eller nytta av anläggningen ingår, något som ofta är praktiskt omöjligt. När ett område består av delprojekt som pågår samtidigt, kommer åtgärder genomföras inom alla ingående delprojekt, men som hela området har nytta av. Istället för att en fastighet ingår i flera gatukostnadsutredningar och betalar gatukostnadsersättning flera gånger, ingår fastigheterna i en gatukostnadsutredning. Om de åtgärder inom vardera projekt som är till nytta för hela området är jämförbara behöver inget uttag mellan delområdena ske. Vid val av avgränsning av fördelningsområdet prioriterar kommunen samordning med detaljplanprocessen.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i förstudie/projektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. 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 finansieras genom 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, kan kostnaderna under vissa förutsättningar jämkas. Jämkningsen sker helt eller delvist. Exempel på denna typ av anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

3.2.2 Entreprenadindex för uppräkningsindex av gatukostnadstak

I de gatukostnadsutredningar som har ett gatukostnadstak ska en indexjustering av fördelningsområdets totalbelopp göras enligt kommunstyrelsens beslut den 17 september 2012 (§ 245). Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tildelningsbeslut för entreprenör. För aktuellt index, se www.entreprenadindex.se. Fördelningen av Entreprenadindex med januari 2011 som bas ska se ut på följande sätt:

Entreprenadindex 200 vägentreprenader

Fördelning

Grupp 211 Jord- och bergterrassering m.m 30 %

Grupp 231 Överbyggnad m.m. 40 %

Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar 30 %

På Entreprenadindex hemsida finns en beskrivning på hur indexuträkning görs.

Exempelberäkning

1. Beslut om granskning av gatukostnadsutredning (kostnadstaket fastställs):
december 2011
2. Tilldelningsbeslut av entreprenör (kostnaden för åtgärderna fastställs):
maj 2016
3. Entreprenadindex för de olika grupperna och datumen sammanställs:

Index	Andel	Entreprenadindex	
		2011 dec	2016 maj
Grupp 211 Jord- och bergterrassering m.m	0,3	103,2	107,9
Grupp 231 Överbyggnad m.m.	0,4	102,7	108,9
Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar	0,3	114,4	80,5

4. Procentuell förändring för vardera grupp beräknas genom att dividera index för maj 2016 med index för december 2011, exempel Grupp 211:
 $\% \text{ ökning} = 107,9/103,2 = 1,04554 = 4,55 \%$
5. Den procentuella förändring för vardera grupp viktas med andelen, exempel Grupp 211:
 $\% \text{ andel} = 1,04554 * 0,3 = 0,31366$
6. De andelsviktade indexförändringarna läggs samman:
Sammanlagd indexjustering = 0,314 + 0,424 + 0,211 = 0,949 = 95 %

Index	Andel	Entreprenadindex			% andel
		2011 dec	2016 maj	% ökning	
Grupp 211	0,3	103,2	107,9	1,04554	0,31366
Grupp 231	0,4	102,7	108,9	1,06037	0,42415
Grupp 241	0,3	114,4	80,5	0,70367	0,21110
Sammanlagd indexjustering					0,94891

Mellan december 2011 och maj 2016 har alltså valt index sjunkit med 5% vilket innebär att gatukostnadstaket sänks med 5%.

3.2.3 Fördelning av kostnader mellan gata och VA

Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget och därmed inte i gatukostnaderna. Att förlägga VA-ledningar i vägområdet ställer normalt inte högre krav på gatan än vad som hade gjorts annars. VA-kollektivet bekostar sin del av utbyggnaden, det vill säga VA-anläggningen, och tar del av kostnaderna för den del av vägutbyggnaden som är nödvändig för VA-anläggningen.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Samordningsvinsten beräknas för en normalsektion och dras av från kostnaderna för gata i kostnadskalkylen.

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. Oliktigheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtätningsområden.

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

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

4.2 Kategorisering

Vanligtvis kategoriseras fastigheterna inom fördelningsområdet i fastighetstyper. Kategorierna anpassas efter förutsättningarna i projektet, men följande kategorier är vanligt förekommande:

- Befintlig fastighet, bebyggd, befintlig byggrätt 150 kvm – ”Permanentus”, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet, bebyggd, befintlig byggrätt 75 kvm – ”Fritidshus”, andelstal 0,8
- Befintlig fastighet, obebyggd, andelstal 1,0
- Tillkommande fastighet, fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0

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. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader. 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.

Vid kategoriseringen av fastigheterna och för att avgöra fastighetstyp är utgångspunkten vanligtvis planbestämmelser och beviljade bygglov vid tidpunkten för antaget start-PM för projektet. Tillkommande byggrätter, till exempel möjlighet att stycka en fastighet, bedöms utifrån den nya detaljplanens bestämmelser.

4.2.1 Kostnadsberäkning per fastighet

Kostnadsberäkningen görs på följande sätt:

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

En exempelberäkning. Det totala kostnadsunderlaget uppgår till 50 000 000 kronor, summan av andelstalen för alla fastigheter inom fördelningsområdet är 300 och andelstalet för aktuell fastighet är 0,6. Då ser beräkningen ut som följer:

$$100\ 000 = \frac{50\ 000\ 000}{300} \times 0,6$$

Gatukostnadsersättningen beror dels på totalkostnaden, dels på summan av andelstalen och dels på det egna andelstalet. Att en annan kategori får ett annat andelstal påverkar alltså även den egna gatukostnadsersättningen eftersom summan av andelstalen förändras. Exempel: Summan av andelstalet minskar till 250.

$$120\ 000 = \frac{50\ 000\ 000}{250} \times 0,6$$

För de kategorier som gatukostnadsersättningen beräknas utifrån byggrätten i planförslaget (BTA), ser beräkningen ut på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \frac{\text{Andelstal} \times \text{BTA}}{100}$$

Öppenhet och mångfald

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

