



GRANSKNINGSHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

GUSTAVSVIK

KFKS 2014/824-258

Exploateringsenheten Nacka, februari 2020

Sammanfattning

Detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkkudden-Gustavsviks gård planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmän platsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättrings-åtgärder för vägar kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen. Kommunen bär kostnader för åtgärder på park- och naturmark samt höjd standard på Dalvägen för att möjliggöra kollektivtrafik med buss.

Gatukostnadsutredningen för område Gustavsvik har varit på samråd och ställs nu ut för granskning. Denna granskningshandling av gatukostnadsutredningen redovisar en kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan kommunen och berörda fastigheter utifrån upprättat granskningsförslag för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen och upprättat granskningsförslag för detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård. Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga den nytta och de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnader får tas ut.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet för Dalvägen-Gustavsviksvägen och del av detaljplaneområdet för Mjölkkudden-Gustavsviks gård. Den andra delen av Mjölkkudden-Gustavsviks gård ingår i gatukostnadsutredning Mjölkkudden-Galärvägen.



Kartan visar föreslagna avgränsning av fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de väganläggningar som fordras för områdets funktion vilka är lokalgator, uppsamlingsgator samt gång- och cykelvägar. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning, inlösen och administration. Kostnaderna för samtliga åtgärder har beräknats till ca 252,9 miljoner kronor. Kostnadstaket har fastställts till 210 291 000 kronor.

Fördelningsgrund och preliminär gatukostnadsersättning

Kostnadsunderlaget fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering och byggrätt för respektive fastighet.

Preliminär gatukostnadsersättning	Andelstal	Belopp (Kr)
Småhus, stort	0,6	148 300
Småhus, mellan	0,7	173 100
Småhus, obebyggd	1,0	247 200
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	494 500
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0	247 200
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	445 000

Preliminär gatukostnadsersättning för ett urval av kategorier, fullständig lista på sida 10-11.

Betalningsvillkor

Kostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2024. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor, se riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nacka

Lena Hall
Biträdande exploateringschef

Tina Edén
Exploateringsingenjör

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	5
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	5
1.2	Gatukostnadsutredning Gustavsvik	5
2	Fördelningsområde.....	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Gustavsvik.....	6
3	Kostnadsunderlag.....	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlag för Gustavsvik.....	7
3.3	Jämkning.....	8
3.4	Kostnadstak	8
3.5	Förändringar sedan samråd	9
4	Fördelningsgrund	10
4.1	Inledning.....	10
4.2	Fördelningsgrund för Gustavsvik.....	10
4.2.1	Preliminär kostnadsberäkning per kategori	10
4.2.2	Föreslagna kategorier och andelstal	11
4.3	Förändringar sedan samrådet	14
4.4	Följande kategorier har fått justerade andelstal:	14
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	15
5.1	Inledning.....	15
5.2	Kommunens bedömning i Gustavsvik.....	15

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

I samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser är kommunen skyldig att ordna med gator, 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 äganderättskyddet/egendomsskyddet.

Vid uttag av gatukostnadsersättning görs en gatukostnadsutredning. I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i Gustavsvik redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

I.2 Gatukostnadsutredning Gustavsvik

Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av kommande utbyggnad av allmän plats såsom vägar, parker med mera inom detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av detaljplan Mjökudden-Gustavsviks gård, område som även kallas Gustavsvik.

Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM och planbestämmelserna på kvartersmark i detaljplaneförslagen. I planprogrammet för sydöstra Boo samt i båda projektens start-PM framgår att upprustningen av områdets vägar ska finansieras med uttag av gatukostnadsersättning.

Samråd hölls november-december 2018. De synpunkter som inkom under samrådet finns sammanställda och bemötta i en samrådsredogörelse, se [bilaga 4](#). Efter samrådet har gatukostnadsutredningen uppdaterats och ställs nu ut för granskning.

I gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. De synpunkter som inkommer under granskningstiden sammanställs och bemöts i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen fattar kommunstyrelsen beslut om uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, [bilaga 1](#)
- Sammanställning av fastigheter med andelstal, [bilaga 2](#)
- Omfattningsbeskrivning, [bilaga 3](#)
- Samrådsredogörelse, [bilaga 4](#)
- Informationsmaterial om gatukostnader, [bilaga 5](#)

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska dela på väg- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser.

Läs mer om avgränsning av fördelningsområden i kapitel 2 Fördelningsområde, [bilaga 5](#).

2.2 Fördelningsområde för Gustavsvik

I Gustavsvik avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet föreslås innefatta:

- Upprättat förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen
- Del av upprättat förslag till detaljplan för Mjølkudden-Gustavsviks gård
 - Fastigheter inom trakt Backeböl, förutom Backeböl 1:8
 - Bo 26:1

Samtliga fastigheter som planläggs som kvartersmark inom fördelningsområdet bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Några fastigheter längs Törnbrinken har dessutom möjlighet att ordna utfart inom detaljplan Solbrinken-Grundet, men ingår enbart i detta fördelningsområde.



Fastigheter som föreslås ingå i fördelningsområde Gustavsvik. Detaljerad karta finns i [bilaga 1](#).

Fördelningsområdet sammanfaller inte med detaljplanernas gränser, för att istället innefatta alla fastigheter inom programområdet sydöstra Boo som tillhör Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening, så att de ska ingå i samma gatukostnadsutredning.

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. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som väg- och parkanläggningarna avses få framgår av en omfattningsbeskrivning.

Nacka kommun baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på kostnadsberäkningar i samband med detaljprojektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Takbeloppet kommer att indexjusteras för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Läs mer om kostnadsposter, jämkning, indexuppräknning och kostnadsfördelning väg/VA i kapitel 3 Kostnadsunderlag, [bilaga 5](#).

3.2 Kostnadsunderlag för Gustavsvik

Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Även behovet av åtgärder för lek, rekreation och utevistelse har studerats. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i Omfattningsbeskrivning Gustavsvik, [bilaga 3](#). Åtgärdsförslagen är baserade på en förstudie för sydöstra Boo, som därefter förprojekterats och detaljprojekterats inom respektive detaljplanområde.

För Gustavsvik har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder beräknats till ca 252,9 miljoner kronor.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd	Belopp (kr) Granskning
Vägar och belysning	200 150 000	224 072 000
Park- och naturmark	10 656 000	10 656 000
Inlösen av naturmark och lantmäteriförrättning	9 802 000	6 112 000
Inlösen av vägmark och lantmäteriförrättning	7 374 000	7 374 000
Administration	4 703 000	4 703 000
Summa	232 685 000	252 917 000

Kostnadsbedömning för samtliga åtgärder i omfattningsbeskrivningen

Kostnadsbedömningen av åtgärderna för vägar och belysning samt park- och naturmark är utförd av kommunens anlitade projektörer utifrån framtagna ritningar och andra projekteringshandlingar. Kostnader för inlösen,

släntanpassningar och lantmäteriförrättningar samt administration har beräknats med schablonbelopp utifrån kommunens erfarenhetsvärden.

Tabellen ovan visar den totala kostnaden för samtliga planerade förbättrings-åtgärder på allmänna anläggningar inom allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt kommunens riktlinjer ska kommunen bekosta vissa delar av investeringen, se avsnitt 3.3 Jämkning.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar fördelas kostnader för schakt och återfyllnad mellan gatukostnadskollektivet och VA-kollektivet i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Denna kostnadsfördelningsprincip reducerar kostnaden för gatukostnadskollektivet med ca 9 063 000 kr, vilken avräknats i kostnadskalkylen, se tabell i avsnitt 3.4 Kostnadstak.

3.3 Jämkning

Standard som går utöver fördelningsområdets egna behov ska inte ingå i gatukostnaderna. Bussgatan längs med Gustavsviksvägen-Dalvägen är en sådan anläggning där den del av kostnaderna som hänför sig till ”bussfunktionen” (det vill säga skillnaden i standard mellan uppsamlingsgata och huvudgata) ska avräknas kostnadsunderlaget. Kostnadsskillnaden avseende schakt och överbyggnad har beräknats och bedöms uppgå till ca 16,8 miljoner kronor.

Även föreslagna park- och landskapsåtgärder bedöms vara till nytta för fler. Kostnaderna för dessa åtgärder ska avräknas kostnadsunderlaget i sin helhet, både vad gäller själva åtgärderna och ersättningen till fastighetsägarna för inlösen av naturmark. Jämkningsberäkningen beräknas till ca 10,7 miljoner kronor för åtgärderna och ca 6,1 miljoner kronor för markersättningen.

3.4 Kostnadstak

Efter avräkning av VA-samordningsvinst och jämkning blir beloppet som avses fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet 210 291 000 kronor, vilket är kostnadstaket. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Kostnadstaket gäller för hela fördelningsområdet.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd	Belopp (kr) Granskning
Totalkostnad	232 685 000	252 917 000
Avgår kostnadsfördelning VA	- 9 063 000	- 9 063 000
Avgår jämkning park- och landskapsåtgärder	- 4 647 000	- 10 656 000
Avgår jämkning ersättning för naturmark vid markinlösen	0	- 6 112 000
Avgår jämkning bussgata	- 16 795 000	- 16 795 000
Summa, att fördela, kostnadstak	202 180 000	210 291 000

3.5 Förändringar sedan samråd

- Park- och landskapsåtgärder inklusive markinlösen av naturmark ingår inte längre i kostnadsunderlaget.
- Uppdatering av kostnadskalkyl för projekt Dalvägen-Gustavsviksvägen:

Kostnadspost	Belopp Förproj.	Belopp Samråd	Belopp Granskning
Gator och belysning	139 142 575	153 857 000	177 779 000
Park- och naturmark	8 651 080	8 103 000	8 103 000
Inlösen av naturmark	6 350 000	8 830 000	5 140 000
Inlösen av vägmark		4 724 000	4 724 000
Administration	8 200 000	3 465 000	3 465 000
Summa, kostnader	162 343 355	178 979 000	199 211 000
Jämkning bussgata	-11 547 700	-16 795 000	-16 795 000
Jämkning park	-4 961 088	-4 647 000	-8 103 000
Jämkning inlösen naturmark			-5 140 000
Avgår kostnadsfördelning VA		-7 011 000	-7 011 000
Summa, att fördela	145 834 567	150 526 000	162 162 000

- Uppdatering av kostnadskalkyl för projekt Mjölkkudden-Gustavsviks gård, del som ingår i Gustavsvik:

Kostnadspost	Belopp Förproj.	Belopp Samråd	Belopp Granskning
Gator och belysning	43 479 000	46 293 000	46 293 000
Park- och naturmark	1 878 000	2 553 000	2 553 000
Inlösen av naturmark		972 000	972 000
Inlösen av vägmark	1 891 000	2 650 000	2 650 000
Administration	1 204 000	1 238 000	1 238 000
Summa, kostnader	48 452 000	53 706 000	53 706 000
Jämkning park			-2 553 000
Jämkning inlösen naturmark			-972 000
Avgår kostnadsfördelning VA		-2 052 000	-2 052 000
Summa, att fördela	48 452 000	51 654 000	48 129 000

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 5.

4.2 Fördelningsgrund för Gustavsvik

I Gustavsvik är förutsättningarna relativt likartade inom området, som till största delen består av småhusbebyggelse och fritidshusbebyggelse. Områdesbestämmelserna som gäller över större delen av området tillåter fritidshusbebyggelse (75 m²), men ett antal fastigheter har fått dispens för permanenthus. Detaljplaneförslagen för respektive planområde liknar varandra i så stor utsträckning att det är möjligt att tillämpa en gemensam fördelningsgrund för hela fördelningsområdet.

Utgångspunkten i Gustavsvik är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp. För befintliga småhusfastigheter tillämpas olika andelstal beroende på hur fastigheten är bebyggd, se avsnitt 4.2.2.1. För tillkommande byggrätter (småhusfastigheter och nyexploateringar) tillämpas samma andelstal oberoende av nuvarande markanvändning, se avsnitt 4.2.2.2. Övriga fastighetstyper som har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget tilldelas också andelstal, se avsnitt 4.2.2.3. Föreslagna andelstal ska spegla nyttan av åtgärderna i kostnadsunderlaget och de nya planbestämmelserna för de olika fastighetstyperna.

4.2.1 Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Preliminärt beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt redovisas i nedanstående tabell. Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet redovisas i bilaga 2. Summan av andelstalen är 850,58.

Kategori	Andelstal	Granskning (Kr)	Samråd Alt 1 (Kr)	Samråd Alt 2 (Kr)
<i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i>				
Småhus, obebyggd	1,0	247 200	273 400	208 900
Småhus, mellan	0,7	173 100	191 400	146 300
Småhus, stort	0,6	148 300	164 100	125 400

Fritidshus Bergholmen	0,2	49 400	109 400	83 600
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>				
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	494 500	546 800	417 900
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	445 000	492 200	376 100
Radhus/parhus, per 100 kvm BTA	1,0	247 100	273 400	208 900
<i>Övriga fastighetstyper</i>				
Förskola, per 100 kvm BTA	1,0	247 100	273 400	208 900
Verksamheter, per 1000 kvm fastighetsarea	1,0	247 100	273 400	208 900
Båtklubb, per båtplats	0,05	12 400	13 700	10 500
Kursgård/kafé	0,9	222 500	492 200	376 100

Preliminära gatukostnader för de olika kategorierna, avrundat till närmsta hundratal kr.

4.2.2 Föreslagna kategorier och andelstal

4.2.2.1 Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse

Beroende på nuvarande bestämmelser och om småhusfastigheterna är bebyggda kan de anses ha olika nytta av upprustningen av de allmänna anläggningarna. Syftet med de föreslagna andelstalen nedan är att försöka spegla vilken nytta de olika kategorierna har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Nyttan är bland annat kopplad till hur mycket byggrätten förändras i och med den nya detaljplanen.

För att avgöra vilken kategori en småhusfastighet tillhör har beviljat bygglov varit styrande för bebyggda fastigheter. För en bebyggd fastighet där bygglov inte kunnat återfinnas har gällande områdesbestämmelser varit grund för att avgöra fastighetstyp. Användningssätt, taxering och mantalsskrivning har inte varit grund för att avgöra kategori för bebyggda fastigheter.

Småhus, obebyggd, andelstal 1,0

Jämförelseobjektet som är utgångspunkt när andelstalen föreslås är en obebyggd befintlig fastighet för småhus, byggrätt 75 kvm. Fastigheter som ingår i kategorin är befintliga fastigheter för småhusbebyggelse som var obebyggda eller hade ett taxerat byggnadsvärde under 50 000 kr vid tidpunkten för beslut om start-PM.

Småhus, mellan, andelstal 0,7

En fastighet som är bebyggd har en mindre nytta än den obebyggda fastigheten. Dels eftersom den bebyggda fastigheten i större utsträckning redan har bidragit till den befintliga infrastrukturen i området, dels eftersom det finns en befintlig byggnad att ta hänsyn till vid tex nybyggnation. Fastigheter som ingår i kategorin är befintliga fastigheter för småhusbebyggelse som är bebyggda och har byggrätt för fritidshus, 75 kvm¹ i områdesbestämmelserna.

¹ En fastighet kan av olika anledningar vara bebyggd med en större byggnad än vad befintlig byggrätt tillåter. Detta påverkar inte bedömningen.

Småhus, stort, andelstal 0,6

En fastighet som är bebyggd med ett permanentus får i många fall bara planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen. Nyttan är därför mindre för dessa fastigheter än för fastigheterna i kategori Småhus, mellan som har en begränsad byggrätt. Fastigheter som ingår i kategorin är befintliga fastigheter för småhusbebyggelse som är bebyggda och har permanent byggrätt för enbostadshus, antingen genom att vara undantagna områdesbestämmelserna eller genom att ha fått bygglov för permanentus medan OB21 låg överklagad.

Fritidshus Bergholmen, andelstal 0,2

Fritidshusfastigheterna belägna på Bergholmen föreslås bära ett betydligt lägre andelstal än övriga småhusfastigheter inom fördelningsområdet. Det ges inte möjlighet till permanentboende på ön och fastigheterna har endast i begränsad omfattning nytta av det lokala vägnätet i Gustavsvik. Den största nyttan för ägare av fastigheter på Bergholmen är att de kan använda vägarna för resor till och från sina p- och bryggplatser. Besöksfrekvensen bedöms bli begränsad.

4.2.2.2 Tillkommande byggrätter för bostadsändamål

I planförslagen finns möjligheten för många småhusfastigheter att avstyckas. På flera platser föreslås även parhus-, radhus- och flerbostadshusbebyggelse. De tillkommande byggrätterna anses ha större nytta av att de allmänna anläggningarna rustas upp och föreslås därför tilldelas högre andelstal än befintliga fastigheter.

Styckningslott, småhus, andelstal 2,0

Andelstalet för en möjlig nyavstyckning för småhus har enligt praxis i Nacka kommun varit det dubbla andelstalet för en obebyggd befintlig småhusfastighet. Förslaget är att följa den principen. Andelstalet avser den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel. Huruvida en fastighet har möjlighet att avstyckas, har bedömts utifrån detaljplaneförslagets bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

Flerbostadshus, andelstal 1,8 per 100 kvm BTA

Andelstal för byggnation av flerbostadshusbebyggelse föreslås sättas ett något lägre andelstal per typlägenhet om 100 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga nyavstyckningar. Motivet till detta är att lägenhetsboende som regel innebär ett lägre bilinnehav² per bostad än boende i enbostads- och tvåbostadshus. Andelstalet reduceras inte fullt ut i förhållande till förväntat antal fordon per bostad därför att lägenhetsboende som regel har en större nytta av gemensamma parkanläggningar.

Radhus/parhus, andelstal 1,0 per 100 kvm BTA

Andelstalet för byggnation av rad-/parhusbebyggelse föreslås sättas samma andelstal per typlägenhet om 200 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga

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

nyavstyckningar. Motivet till detta är att bilinnehavet i radhus/parhus som regel är samma per bostad som boende i enbostads- och tvåbostadshus. Dessutom har rad-/parhuslägenheter som regel en egen tomtplats anordnad, varför nyttan av gemensamma parkanläggningar blir lägre än för flerbostadshus.

4.2.2.3 Övriga fastighetstyper

Även verksamheter som har nytta av upprustningen av allmänna anläggningar ska erlagga gatukostnadsersättning.

Skolverksamhet, andelstal 1,0 per 100 kvm BTA

Förskolan (bestämmelse S i detaljplaneförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen) vid Dalvägen föreslås få ett andelstal baserat på byggrätten i planförslaget. Andelstalet ska motsvara nyttan av anläggningarna samt mängden trafikrörelser som förskolan ger upphov till. Andelstalet föreslås vara 1,0 per 100 kvm BTA.

Verksamhet, andelstal 1,0 per 1000 kvm fastighetsarea

Verksamhetsyta (bestämmelse JK i detaljplaneförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen) föreslås få ett andelstal baserat på fastighetsarean. Eftersom inte hela fastighetsarean är möjlig att bebygga, har detta vägts in i andelstalet. Andelstalet föreslås vara 1,0 per 1000 kvm fastighetsarea. Andelstalet ska i första hand beräknas på fastighetsarea i fastighetsregistret och i andra hand på area med bestämmelse JK i detaljplanen.

Båtklubb, andelstal 0,05 per båtplats

Båtklubb (bestämmelse V i detaljplaneförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård) föreslås få ett andelstal baserat antalet båtplatser och 0,05 per båtplats. Andelstalet ska motsvara nyttan av anläggningarna samt mängden trafikrörelser som en båtplats ger upphov till. Antalet båtplatser bedöms utifrån utlagt vattenområde i planförslaget och en genomsnittlig båtplats om 2,5 m. Fyra bryggor med båtplatser på båda sidor om bryggan bedöms möjliga inom vattenområdet. Bryggglängden mäts i plankartan från strandlinje till ytterkant vattenområde i det läge befintliga bryggor finns.

Kafe/kursgård, andelstal 0,9

Kafé/kursgård (bestämmelse B₃R i detaljplaneförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård) föreslås få ett andelstal som reflekterar att fastigheten har en större nytta av vägarna i och med den föreslagna möjligheten att inrymma en verksamhet på fastigheten. Planbestämmelsen är flexibel på så vis att den möjliggör för både en liten verksamhet i en komplementbyggnad eller att hela fastigheten görs om till en kursgård. Nyttan är därför svår att bedöma och borde utgå från den lägre nyttan. Ett jämförelsetal för att bedöma nyttan av en icke-störande verksamhet kan vara kontorsbyggrätterna inom gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet som föreslås få andelstalet 0,3 per 100 kvm byggnadsarea. Andelstalet föreslås därför vara 0,9 - summan av andelstalet för Småhus, stort (0,6) avseende huvudbyggnaden och 0,3 för verksamheten.

4.2.2.4 Reducering av andelstal

Befintliga småhusfastigheter inom fördelningsområdet som har utfart till Gustavsviksvägen, där kommunen redan är väghållare, bedöms ha en lägre nytta av förbättringsåtgärderna i kostnadsunderlaget. Fastigheterna har dock en nytta av att ingå i ett sammanhang där vägarna rustas upp och byggrätterna ökar. Denna nytta ska också vägas in i andelstalet. För dessa fastigheter föreslås en reduktion av andelstalet med 50%. För tillkommande byggrätter ska andelstalet inte reduceras eftersom åtgärderna i kostnadsunderlaget är en förutsättning för att möjliggöra nya byggrätter inom området, oavsett var infart ordnas.

4.3 Förändringar sedan samrådet

Följande kategorier har fått justerade andelstal:

- Fritidshus Bergholmen
- Kafé/Kursgård

Motiveringen i indelning av kategorier och fördelning av andelstal har förbättrats. Dessutom har anpassningar/justeringar gjorts i och med ändringar i planförslagen.

5 Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

5.1 Inledning

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Nacka kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan. Ägare till fastigheter som kan delas ska inte behöva betala förrän avstyckning sker, fastighetsreglering som kan jämföras med en avstyckning sker eller fastighetsägaren dessförinnan överlåter fastigheten.

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

5.2 Kommunens bedömning i Gustavsvik

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Gustavsvik är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av vägarbetena. 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.

Öppenhet och mångfald

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

