



ANTAGANDEHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

GUSTAVSVIK

KFKS 2014/824-258

Exploateringsenheten Nacka, januari 2021

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 granskning. Denna antagandehandling 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 upprättad antagandehandling 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 fastigheter inom Gustavsviks Fastighetsägares Ekonomiska Förening (GEF) förvaltningsområde som berörs av detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen och del av detaljplan för Mjölkkudden-Gustavsviks gård. Den södra delen av detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård ingår i gatukostnadsutredning Mjölkkudden-Galärvägen.



Kartan illustrerar 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.

Kostnadstaket har fastställts till 210 291 000 kronor.

Fördelningsgrund och preliminär gatukostnadsersättning

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

| Preliminär gatukostnadsersättning | Andelstal | Belopp (Kr) |
|-------------------------------------|-----------|-------------|
| Småhus, stort | 0,6 | 148 044 |
| Småhus, mellan | 0,7 | 172 718 |
| Småhus, obebyggd | 1,0 | 246 739 |
| Styckningslott för småhusbebyggelse | 2,0 | 493 479 |
| Radhus/parhus, per 100 kvm BTA | 1,0 | 246 739 |
| Flerbostadshus, per 100 kvm BTA | 1,8 | 444 130 |

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

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. Vid betalningssvårigheter finns möjlighet att ansöka om en avbetalningsplan, se vidare riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Chrichton
Exploateringschef

Eva Olsson
Projektledare (konsult)

Anna Dolk
Exploateringsingenjör

| | | |
|----------|---|-----------|
| 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 | 9 |
| 3.5 | Förändringar sedan granskning..... | 9 |
| 4 | Fördelningsgrund | 9 |
| 4.1 | Inledning..... | 9 |
| 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 granskningen..... | 13 |
| 5 | Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet | 13 |
| 5.1 | Inledning..... | 13 |
| 5.2 | Kommunens bedömning i Gustavsvik..... | 14 |

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 Mjölkudden-Gustavsviks gård, området som även kallas Gustavsvik. Gatukostnadsutredningen omfattar fastigheter inom Gustavsviks Fastighetsägares Ekonomiska Förening (GEF) förvaltningsområde.

Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM och planbestämmelserna på kvarteretsmark 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.

Förslaget var utställt till granskning april-juni 2020. De synpunkter som inkom under granskningen finns sammanställda och bemötta i ett granskningsutlåtande, se bilaga 5.

I gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. Efter granskningen fattar kommunstyrelsen beslut om uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen.

Två mindre ändringar efter granskning har gjorts till följd av ändringar i detaljplanerna. Kategorin för kursgård/café har utgått och en avstyckning har tillkommit.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, bilaga 1
- Sammanställning av fastigheter med andelstal, bilaga 2
- Omfattningsbeskrivning, bilaga 3
- Samrådsredogörelse, bilaga 4
- Granskningsutlåtande, bilaga 5
- Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 6

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 6.

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 Mjölkudden-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 inom 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, indexuppräknings och kostnadsfördelning väg/VA i kapitel 3 Kostnadsunderlag, bilaga 6.

3.2 Kostnadsunderlag för Gustavsvik

Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanent bebott 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 detaljplaneområde.

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

| Kostnadspost | Belopp, kr Granskning | Belopp, kr Antagande |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Vägar och belysning | 224 072 000 | 224 072 000 |
| Park- och naturmark | 10 656 000 | 10 656 000 |
| Inlösen av naturmark och lantmäteriförrättning | 6 112 000 | 6 112 000 |
| Inlösen av vägmark och lantmäteriförrättning | 7 374 000 | 7 374 000 |
| Administration | 4 703 000 | 4 703 000 |
| Summa | 252 917 000 | 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 förbättringsåtgärder 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 Jämknings.

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 9,1 miljoner kronor, 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 hänförs 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 Granskning | Belopp, kr Antagande |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Totalkostnad | 252 917 000 | 252 917 000 |
| Avgår kostnadsfördelning VA | - 9 063 000 | - 9 063 000 |
| Avgår jämkning park- och landskapsåtgärder | - 10 656 000 | - 10 656 000 |
| Avgår jämkning ersättning för naturmark vid markinlösen | - 6 112 000 | - 6 112 000 |
| Avgår jämkning bussgata | - 16 795 000 | - 16 795 000 |
| Summa, att fördela, kostnadstak | 210 291 000 | 210 291 000 |

3.5 Förändringar sedan granskning

Inga ändringar har gjorts efter granskning.

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 6.

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 852,28.

| Kategori | Andelstal | Preliminär kostnad, kr, Granskning | Preliminär kostnad, kr, Antagande |
|--|-----------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i> | | | |
| Småhus, obebyggd | 1,0 | 247 232 | 246 739 |
| Småhus, mellan | 0,7 | 173 063 | 172 718 |
| Småhus, stort | 0,6 | 148 339 | 148 044 |
| Fritidshus Bergholmen | 0,2 | 49 446 | 49 348 |
| <i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i> | | | |
| Styckningslott för småhusbebyggelse | 2,0 | 494 465 | 493 479 |
| Flerbostadshus, per 100 kvm BTA | 1,8 | 445 018 | 444 130 |
| Radhus/parhus, per 100 kvm BTA | 1,0 | 247 232 | 246 739 |
| <i>Övriga fastighetstyper</i> | | | |
| Förskola, per 100 kvm BTA | 1,0 | 247 232 | 246 739 |
| Verksamheter, per 1000 kvm fastighetsarea | 1,0 | 247 232 | 246 739 |
| Båtklubb, per båtplats | 0,05 | 12 362 | 12 337 |

Preliminära gatukostnader för de olika kategorierna

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.

Småhus, stort, andelstal 0,6

En fastighet som är bebyggd med ett permanenthus 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 permanenthus 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

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

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 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.

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.

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 har i första hand beräknats 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 på 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. Brygglängden mäts i plankartan från strandlinje till ytterkant vattenområde i det läge befintliga bryggor finns.

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 granskningen

Kategori Kursgård/Café tas bort på grund av ändring i detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård. En styckningslott har tillkommit inom detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen. Dessa ändringar har inneburit justering av de preliminära gatukostnadsbeloppen vilket inneburit en mindre kostnadsminskning per andelstal.

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 genomförs (dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldigheten har inträtt), 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 hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då de underliggande detaljplanerna vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Öppenhet och mångfald

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

