



SAMRÅDSHANDLING 2

GATUKOSTNADSUTREDNING

SOLBRINKEN-GRUNDET

KFKS 2017/77

Projekt 9434

Exploateringsenheten Nacka, december 2018

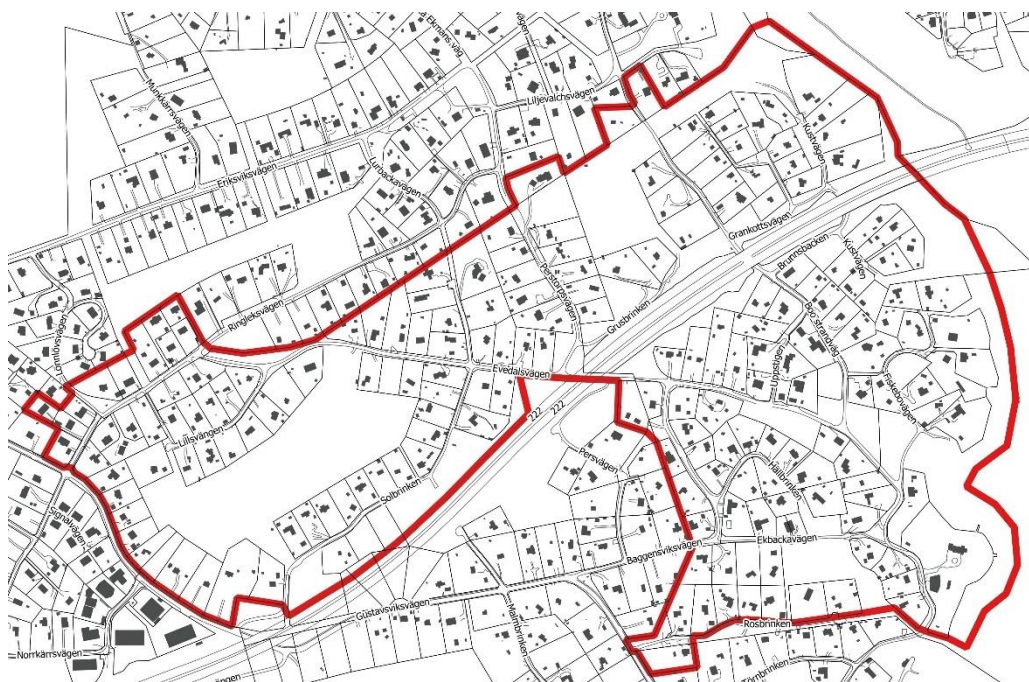
Sammanfattning

Detaljplanen för Solbrinken - Grundet planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar samt park- och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen.

Denna andra samrådshandling av gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet redovisar en preliminär kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter utifrån upprättat granskningsförslag för detaljplan Solbrinken-Grundet. Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnader får tas ut.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområdet Solbrinken-Grundet samt de fastigheter som har utfart till vägar inom detaljplaneområdet.



Kartan visar föreslagna avgränsning av fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är lokalgator, badplats, strandpromenad samt park för samvaro och lek med mera. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnaderna har beräknats till ca 82,8 miljoner kronor.

Fördelningsgrund

Kostnaderna för vägar och park/naturmark fördelas efter andelstal grundade på föreslagen kategorisering och bygggrätt för respektive fastighet.

Kategori	Andelstal	Kronor
Småhus, stort+VA	0,4	104 200
Småhus, stort	0,6	156 300
Småhus, mellan	0,7	182 400
Småhus, obebyggd	1,0	260 600
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	521 100
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0	260 600
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	469 000

Preliminär gatukostnadsersättning för ett urval av kategorier, fullständig lista på sida 9.

Betalningsvillkor

Kostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2022. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

Kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund kan komma att revideras i det kommande granskningsförslaget.

Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén
Projektingenjör

Innehållsförteckning

I	Introduktion.....	5
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	5
1.2	Gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Solbrinken-Grundet.....	6
2.3	Förändringar sedan samråd I	6
3	Kostnadsunderlag.....	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlag för Solbrinken-Grundet.....	7
3.3	Förändringar sedan samråd I	8
4	Fördelningsgrund	8
4.1	Inledning.....	8
4.2	Fördelningsgrund för Solbrinken-Grundet.....	8
4.2.1	Preliminär gatukostnadsersättning per kategori	9
4.2.2	Föreslagna kategorier och andelstal	9
4.2.2.1	Befintliga fastigheter för bostadsbebyggelse.....	10
4.2.2.2	Tillkommande byggrätter för bostadsbebyggelse.....	11
4.2.2.3	Verksamheter.....	12
4.2.3	Reduktion av andelstal.....	12
4.3	Förändringar sedan samråd I	12
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	13
5.1	Inledning.....	13
5.2	Kommunens bedömning i Solbrinken-Grundet.....	13

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 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. 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 Solbrinken-Grundet redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

I.2 Gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet

Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av kommande utbyggnad av allmän plats såsom vägar, parker med mera inom Solbrinken-Grundet. Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM och bestämmelserna på kvartersmark i detaljplaneförslaget. I planprogrammet för sydöstra Boo samt i projektets start-PM framgår att upprustningen av områdets vägar ska finansieras med uttag av gatukostnadsersättning.

Samråd 1 för gatukostnadsutredningen hölls 2 maj - 14 juni 2017, se samrådsredogörelse i [bilaga 5](#). Fördelningsområdet föreslås utökas till att innehålla alla fastigheter som berörs av vägombyggnaden och kostnadsunderlaget utökas med ytterligare en väg, Ringleksvägen. Därför hålls ett andra samråd.

I gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. De synpunkter som kommer in under samrådstiden bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet kommer gatukostnadsutredningen att uppdateras och därefter ställas 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.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, [Bilaga 1](#)
- Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet, [Bilaga 2](#)
- Kategorier och andelstal, [Bilaga 3](#)
- Omfattningsbeskrivning, [Bilaga 4](#)
- Samrådsredogörelse samråd 1, [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. Varje område bär normalt sina egna kostnader.

Läs mer om avgränsning av fördelningsområden i kapitel 2 Fördelningsområde, [bilaga 6](#).

2.2 Fördelningsområde för Solbrinken-Grundet

I Solbrinken-Grundet avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet redovisas i kartan på sida 2 och i [bilaga 1](#).

Fördelningsområdet föreslås innefatta:

- Upprättat förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet
- Fastigheter som har sin utfart till vägar i kostnadsunderlaget

Samtliga fastigheter som planläggs som kvartersmark inom fördelningsområdet bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget och föreslås därmed ingå i fördelningsområdet. Dessutom bedöms fastigheter utanför planområdet som har sin utfart till vägar som rustas upp i och med detaljplanens genomförande ha nytta av åtgärderna och föreslås därför ingå i fördelningsområdet. Fastigheter som ligger inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår inte i fördelningsområdet eftersom de ingår i en annan gatukostnadsutredning, *Gustavsvik*.

2.3 Förändringar sedan samråd I

Fastigheter som inte längre ingår i fördelningsområdet

Del av Backeböl 1:775, eftersom föreslagen byggrätt för två enbostadshus inte längre ingår i detaljplan Solbrinken-Grundet.

Fastigheter som lagts till fördelningsområdet

23 fastigheter inom befintlig byggnadsplan 168 och en inom detaljplan 23. Fastigheterna har lagts till fördelningsområdet eftersom de har utfart till väg som ingår i genomförandet av detaljplan Solbrinken-Grundet. Kommunen anser att det är bättre att utvidga fördelningsområdet än att de skulle ingå i en egen gatukostnadsutredning. Därför hålls ett andra samråd.

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 räknas 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 6](#).

3.2 Kostnadsunderlag för Solbrinken-Grundet

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. Kostnadsunderlaget är baserat på den detaljprojektering för allmänna anläggningar, vägar och parkanläggningar i Solbrinken-Grundet som utförts av kommunens anlitate projektörer. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i omfattningsbeskrivningen i [bilaga 4](#). Ingen jämkning föreslås.

För Solbrinken-Grundet har det i detaljprojekteringskedet beräknats att det totala beloppet (preliminärt kostnadstak) för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder kommer vara 82 800 000 kronor, fördelat enligt nedan. Ett kostnadstak gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd 1	Belopp (kr) Samråd 2
Vägar, belysning och dagvatten	45 210 000	70 400 000
Park- och naturmark	4 692 000	7 800 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	5 400 000	5 400 000
Administration	2 800 000	2 700 000
Summa, totalt	58 102 000	86 300 000
Avgår samordningsvinst VA		-3 500 000
Summa, att fördela	58 102 000	82 800 000

Beräknade preliminära kostnader; ingående kostnadsposter och preliminärt kostnadstak.

Kostnadsbedömningen av åtgärderna för vägar samt park- och naturmark är utförd av kommunens anlitate projektörer utifrån framtagna projekteringshandlingar. Kostnader för inlösen, släntanpassningar och lantmäteriförrättningar samt administration har beräknats med schablonbelopp utifrån kommunens erfarenhetsvärden.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 3 500 000 kr, vilken avräknats i kostnadskalkylen.

I samband med att gatukostnadsutredningen senare ställs ut för granskning så kan kalkylen komma att justeras, om ny information har tillkommit eller ändringar i kostnadsunderlaget har gjorts.

3.3 Förändringar sedan samråd I

- Åtgärderna i omfattningsbeskrivningen har detaljprojekterats och kostnadskalkylen har uppdaterats.
- Åtgärder för Ringleksvägen har tillförts kostnadsunderlaget.
- Samordningsvinst VA har beräknats och dragits av.

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. Olikheterna 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 Solbrinken-Grundet

I Solbrinken-Grundet skiljer sig förutsättningarna åt inom området, som består av ett lapptäcke av olika detaljplaner, byggnadsplaner och områdesbestämmelser. Delar av området är planerat för permanentboende, medan andra delar är planerat för fritidshusbebyggelse. De flesta fastigheter bebos dock permanent. Differentiering av kostnaderna utifrån nytta föreslås ske genom att fastigheterna delas in i

kategorier som tilldelas olika andelstal. Utgångspunkten är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp/typ av verksamhet. För befintliga fastigheter tillämpas olika andelstal bland annat beroende på nuvarande planbestämmelser avseende byggrätt. Kategorisering och andelstal för tillkommande byggrätter, avstyckningar och nyexploateringar är gemensamma för hela fördelningsområdet. Verksamheter som har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget tilldelas också andelstal.

Samtliga kostnader för genomförandet av allmän platsmark föreslås fördelas enligt en och samma fördelningsprincip oavsett typ av anläggning. Andelstalen ska spegla nyttan av både vägar och parkanläggningar.

4.2.1 Preliminär gatukostnadsersättning per kategori

Preliminärt beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt, avrundat till närmaste hundratal kronor, redovisas i nedanstående tabell. Vilken kategori som fastigheterna inom fördelningsområdet tillhör redovisas i illustrationskartan, bilaga 1. Summa av andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet redovisas i bilaga 2. För vissa fastigheter beräknas andelstalet, till exempel utifrån planbestämmelser om byggrätt i planförslaget. Beräkningarna redovisas i tabell 1 i bilaga 3. Summan av andelstalen inom fördelningsområdet är 317,782.

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt	Andelstal	Preliminär kostnad, kr Samråd 1	Preliminär kostnad, kr Samråd 2
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>			
Småhus, stort+VA	0,4	71 800	104 200
Småhus, stort	0,6	107 700	156 300
Småhus, mellan	0,7	125 700	182 400
Småhus, litet	0,8	143 600	208 400
Småhus, obebyggd	1,0	179 500	260 600
Flerbostadshus, per våning*	0,6	71 800	156 300
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>			
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0	359 100	521 100
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA*	1,8	329 000	469 000
Radhus, per 100 kvm BTA*	1,0	329 000	260 600
<i>Verksamheter</i>			
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA*	2,0	430 900	521 100
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA*	0,3	359 100	78 200
Båtklubb, per båtplats	0,05	9 000	13 000

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori. (Förändringar sedan samråd 1, se avsnitt 4.3)*

4.2.2 Föreslagna kategorier och andelstal

Utgångspunkten i Solbrinken-Grundet är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp. I avsnitten nedan redovisas motivet bakom indelningen av fastighetstyper i kategorier och föreslagna andelstal för de olika kategorierna. Vilka underlag

och planbestämmelser som sedan ligger till grund för kategoriseringen redovisas i tabell 2 i [bilaga 3](#).

4.2.2.1 Befintliga fastigheter för bostadsbebyggelse

Beroende på nuvarande bestämmelser och hur fastigheterna 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 fastighetstyperna har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Nyttan är bland annat kopplad till hur mycket byggrätten förändras i och med den nya detaljplanen. Vid kategoriseringen av småhusfastigheterna har beviljade bygglov och gällande detaljplaner varit utgångspunkten. Användningssätt, taxering och mantalsskrivning har inte varit avgörande.

Småhus, obebyggd, andelstal 1,0

Jämförelseobjektet som är utgångspunkt när andelstalen föreslås är en obebyggd befintlig fastighet för småhus, byggrätt 75 kvm.

Småhus, litet, andelstal 0,8

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. Ett område norr om motorvägen har en byggrätt på 45 kvm. Fastigheter inom detta område föreslås ingå i kategori Småhus, litet.

Småhus, mellan, andelstal 0,7

Fastigheter inom denna kategori har liknande förutsättningar som kategori Småhus, litet. Skillnaden består av att byggrätten för dessa fastigheter är 75 kvm. Nyttan för denna kategori av fastigheter är därmed något lägre, eftersom byggrätten inte förändras i lika stor utsträckning i och med den nya detaljplanen.

Småhus, stort, andelstal 0,6

En fastighet som är bebyggd med ett permanentus med enskild VA-lösning får i de flesta fall bara en bekräftelse av nuvarande byggrätt i och med den nya detaljplanen.

Småhus, stort+VA, andelstal 0,4

En fastighet som redan har VA-anslutning och fullstor byggrätt och där planarbetet främst syftar till att kommunen ska överta huvudmannskapet för den allmänna platsmarken föreslås få ett än lägre andelstal, dels för att nyttan av åtgärderna i kostnadsunderlaget är lägre för dessa fastigheter, dels för att delvis kompensera fastigheterna för vägkostnader i samband med VA-utbyggnaden.

Flerbostadshus, andelstal 0,6 per våning

Inom fördelingsområdet finns en fastighet som har bygglov för två lägenheter. I planförslaget begränsas inte antalet bostäder på fastigheten, som därmed är att anse vara ett flerbostadshus. Tre lägenheter (en per våning) anses möjliga att inreda i huvudbyggnaden enligt inlämnade bygglovshandlingar.

4.2.2.2 Tillkommande byggrätter för bostadsbebyggelse

I förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet finns möjligheten för flera fastigheter att avstyckas. På några platser föreslås även radhus-/flerbostadshusbebyggelse. Dessa fastighetstyper anses ha störst nytta av att de allmänna anläggningarna rustas upp och anses ha lika stor nytta oavsett nuvarande bestämmelser.

Styckningslott, småhus/parhus, del i; andelstal 2,0

Andelstalet för en möjlig nyavstyckning för småhus har enligt praxis i Nacka kommun varit det dubbla andelstalet för en obebyggd befintlig fastighet. Förslaget är att följa den principen för småhus och parhus. Huruvida en fastighet har möjlighet att avstyckas, har bedömts utifrån detaljplaneförslagens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Andelstalet avser den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel¹.

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. Samtidigt bedöms lägenhetsboende som regel ha en större nytta av gemensamma parkanläggningar vilket de istället får bära en något större del av kostnaderna för, varför andelstalet inte reduceras fullt ut i förhållande till förväntat antal fordon per bostad.

Radhus, andelstal 1,0 per 100 kvm BTA

Andelstalet för byggnation av radhusbebyggelse föreslås sättas samma andelstal per typlägenhet om 200 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga nyavstyckningar. Motivet till detta är att bilinnehavet i radhus som regel är samma per bostad som boende i enbostads- och tvåbostadshus. Dessutom har radhuslägenheter som regel en egen tomtplats anordnad, varför nyttan av gemensamma parkanläggningar blir lägre än för flerbostadshus.

¹ Parhus (bestämmelse e₂ i detaljplanens granskningshandlingar) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomträns. Ett parhus består således av två lotter och det sammanlagda andelstalet för ett parhus är 4,0 vid nyavstyckning.

² I kommunens nya parkeringspolicy är grundtal för parkeringstal för en- och tvåbostadshus 2,0 per bostad (1,5 vid gemensam parkering). Parkeringstalet för lägenhetsboende i Boo är 1,0 per lägenhet.

4.2.2.3 Verksamheter

Även verksamheter som har nytta av upprustningen av allmänna anläggningar ska erlagga gatukostnadsersättning. Andelstalet ska motsvara nyttan av anläggningarna samt mängden trafikrörelser som verksamheten förväntas ge upphov till.

Skolverksamhet, andelstal 2,0 per 100 kvm BYA

Förskolan på Baggensviksvägen föreslås få ett andelstal baserat på byggrätten i planförslaget. Förskolan bidrar till fler trafikrörelser än en bostadsfastighet samt har en större nytta av parkanläggningarna jämfört med bostadsfastigheterna

Småbåtshamn, andelstal 0,05 per båtplats

Småbåtshamnar föreslås få ett andelstal baserat antalet möjliga båtplatser och 0,05 per båtplats. Verksamheten alstrar relativt lite trafik och enbart delar av året. Antalet båtplatser bedöms utifrån utlagt vattenområde i planförslaget och en genomsnittlig båtplats om 2,5 m.

Kontor/småindustri, andelstal 0,3 per 100 kvm BYA

Verksamhetsytor föreslås få ett andelstal baserat på möjlig byggnadsarea (begränsas med planbestämmelse eller prickmark i planförslaget). Verksamhetsytorna tillkommer på platser som inte anses vara lämpliga för bostadsbebyggelse, nyttan av anläggningarna bedöms därmed vara relativt låg.

4.2.3 Reduktion av andelstal

Två typer av fastigheter har begränsad nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Detta handlar om de fastigheter som inte ingår i planförslaget för Solbrinken-Grundet och fastigheter som redan har utfart till kommunal väg (Gustavsviksvägen). Reduceringen gäller befintliga fastigheter för småhus, för dessa fastigheter ska andelstalet reduceras med 50%.

4.3 Förändringar sedan samråd I

- Ändrad fördelningsgrund för kategori *Befintligt flerbostadsbuss*. Fördelning per möjlig våning istället för per lägenhet.
- Ny kategori *Radbus* har tillkommit på grund av inkomna synpunkter efter samråd 1, se samrådsredogörelsen ([Bilaga 5](#)).
- Justering av andelstal från 1,6 till 1,8 för *Flerbostadsbuss* med anledning av att kategori *Radbus* införts, se samrådsredogörelsen ([Bilaga 5](#)).
- Ändrad fördelningsgrund för kategori *Skolverksamhet*. Fördelning av andelstal efter möjlig byggnadsarea istället för per fastighet.
- Ändrad fördelningsgrund för kategori *Kontor/småindustri*. Fördelning av andelstal efter möjlig byggnadsyta istället för per fastighet.
- Reducerat andelstal för fastigheter som inte ingår i detaljplan Solbrinken-Grundet eller som har utfart till Gustavsviksvägen.
- Kategori *Befintligt parbus* har tagits bort, ingår istället i *Småhus, stort*.

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 Solbrinken-Grundet

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Solbrinken-Grundet är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av väg- och parkarbetena. 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 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*

